

ACADEMIA DE ȘTIINȚE A MOLDOVEI
INSTITUTUL DE CERCETĂRI JURIDICE ȘI POLITICE

Cu titlu de manuscris
C.Z.U: 347.232.8 (043.3)

TĂLĂMBUȚĂ ANGELA

INSTITUȚIA ÎNSTRĂINĂRII BUNURILOR CU CONDIȚIA
ÎNTREȚINERII PE VIAȚĂ: ASPECTE TEORETICO-PRACTICE

SPECIALITATEA: 553.01-DREPT PRIVAT (DREPT CIVIL)

TEZĂ DE DOCTOR ÎN DREPT

Conducător științific:

COJOCARI Eugenia,
doctor habilitat în drept,
profesor universitar

Autorul:

CHIȘINĂU, 2016

© Tălămbuță Angela, 2016

Cuprins:

ADNOTARE (în română, rusă și engleză)	5
LISTA ABREVIERILOR	8
INTRODUCERE	9

1. ANALIZA EVOLUȚIEI INSTITUȚIEI ÎNSTRĂINĂRII BUNURILOR CU CONDIȚIA ÎNȚEȚINERII PE VIAȚĂ ȘI IDENTIFICAREA PROBLEMELOR DE CERCETARE

1.1. Reglementările privind instituția înstrăinării bunurilor cu condiția înțeținerii pe viață în legislația Republicii Moldova și a statelor străine .	17
1.2. Studiul investigațiilor științifice în materia instituției înstrăinării bunurilor cu condiția înțeținerii pe viață în doctrina Republicii Moldova și a altor state	24
1.3. Formularea problemei de cercetare, identificarea scopului și trasarea obiectivelor tezei.....	39
1.4. Concluzii la Capitolul 1.....	44

2. CONCEPTUL INSTITUȚIEI ÎNSTRĂINĂRII BUNURILOR CU CONDIȚIA ÎNȚEȚINERII PE VIAȚĂ, CA INSTITUȚIE DE DREPT CIVIL

2.1. Geneza și evoluția instituției înstrăinării bunurilor cu condiția înțeținerii pe viață.....	47
2.2. Esența, natura și conținutul instituției înstrăinării de bunuri cu condiția înțeținerii pe viață, ca instituție de drept civil.....	49
2.3. Caractertizarea particularităților și specificul instituției înstrăinării de bunuri cu condiția înțeținerii pe viață.....	53
2.3.1. Însemnătatea și particularitățile bunurilor aflate în proprietate privată în cadrul instituției privind înstrăinarea bunurilor cu condiția înțeținerii pe viață.....	53
2.3.2. Particularitățile condiției de înțeținere pe viață în cadrul instituției înstrăinării bunurilor cu condiția înțeținerii pe viață	64
2.3.3. Caractere juridice specifice ale înstrăinării de bunuri în cadrul instituției înstrăinării bunurilor cu condiția înțeținerii pe viață	69
2.4. Concluzii la Capitolul 2.....	74

3. PARTICILARITĂȚILE CONTRACTULUI PRIVIND ÎNSTRĂINAREA BUNURILOR CU CONDIȚIA ÎNȚEȚINERII PE VIAȚĂ

3.1. Noțiuni generale privind contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția înțeținerii pe viață.....	76
3.2. Caractere juridice specifice ale contractului de înstrăinarea bunurilor cu condiția	

întreținerii pe viață.....	81
3.3. Valențele contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață de alte contracte care prezintă caracteristici asemănătoare.....	88
3.4. Elementele contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.....	96
3.4.1. Părțile contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.....	97
3.4.2. Obiectul contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.....	101
3.4.3. Forma contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.....	105
3.4.4. Termenul contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.....	107
3.5. Concluzii la Capitolul 3.....	109
 4. EFECTELE CONTRACTULUI DE ÎNSTRĂINARE A BUNURILOR CU CONDIȚIA ÎNTREȚINERII PE VIAȚĂ: ASPECTE COMPARATIVE	
4.1. Conotorii analitice asupra efectelor contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.....	111
4.1.1. Drepturile și obligațiunile beneficiarului în contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață.....	112
4.1.2. Drepturile și obligațiunile dobânditorului în contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.....	114
4.2. Rezoluțiunea contractului de înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.....	130
4.3. Încetarea contractului de înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.....	143
4.4. Concluzii la Capitolul 4.....	145
 CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI	148
BIBLIOGRAFIE.....	153
ANEXE.....	169
Anexa nr.1. Propuneri de <i>lege ferenda</i> înaintate Ministerului Justiției al Republicii Moldova de modificare și completarea Codului Civil al Republicii Moldova.....	169
Anexa nr. 2. Informația statistică eliberată de Agenția Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova privind înregistrarea contractelor de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață în ultimii 5 ani.....	172
Anexa nr. 3. Modele de contracte încheiate în diferite regiuni ale Republicii Moldova privind înstrăinarea unui bun cu condiția întreținerii pe viață	177
Anexa nr. 4. Model de examinarea unui litigiu în instanța de judecată privind înstrăinarea unui bun cu condiția întreținerii pe viață și solicitarea rezoluțiunii lui	188
DECLARAȚIA PRIVIND ASUMAREA RĂSPUNDERII.....	204
CV AL AUTORULUI.....	205

ADNOTARE

Tălămbuță Angela. „Instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață: aspecte teoretico-practice”. Teză pentru obținerea gradului științific de doctor în drept. Specialitatea: 553.01 –Drept privat (drept civil). Chișinău, 2016

Structura tezei: introducere, patru capitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie din 229 titluri, 147 pagini de text de bază, anexe. Rezultatele obținute sunt publicate în 11 lucrări științifice.

Cuvintele-cheie: Instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, act juridic civil, efectele contractului, principii, buna-credință, beneficiar, dobânditor.

Domeniul de studiu. Prezenta lucrare prezintă un studiu științific, teoretico-practic, privind determinarea conceptului, identificarea rolului și locului instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață.

Scopul și obiectivele lucrării. Teza de doctor are ca scop formularea conceptului instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață pentru a evidenția dificultățile în activitatea practică, precum și în oferirea unor soluții în acest sens pentru a preveni apariția diferitelor incidente ce ar afecta valabilitatea înstrăinării bunurilor sau ar îngreuna dreptul părților de a dobândi bunurile înstrăinate. Atingerea scopului propus presupune realizarea următoarelor **obiective:** analiza reglementărilor legislației naționale în domeniul instituției abordate pentru a stabili finalitățile juridice în materie de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață; cercetarea particularităților contractului privind înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, pentru a stabili corectitudinea aplicării normelor de drept material referitoare la condițiile de formă și de fond ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Noutatea și originalitatea științifică a lucrării rezidă în faptul că teza reprezintă una din primele încercări de analiză științifică amplă și complexă a instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în perimetrul doctrinei autohtone de drept civil privind formularea conceptului instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, prin care s-a determinat natura, esența și conținutul acesteia ca instituție juridică de drept civil.

Problema științifică importantă soluționată constă în determinarea și fundamentarea științifică a instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață individualizarea obscurităților doctrinare și legale cuprinse în legislația națională ce reglementează instituția juridică a înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, în completarea golurilor doctrinare cu unele subiecte și soluții cu caracter analitic în materia instituției abordate.

Semnificația teoretică a lucrării constă în cercetarea complexă, multi-aspectuală și interdisciplinară a problemelor înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, cu evidențierea interferențelor cu alte instituții importante din dreptul civil, dreptul familiei, dreptul procesual civil ș.a. Importanța teoretică a lucrării constă în acumularea unui vast material teoretic și practic pentru dezvoltarea unor direcții actuale și complexe de drept a instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în cadrul dreptului civil, formularea și caracterizarea caracterelor specifice ale instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în cadrul dreptului civil.

Valoarea aplicativă a lucrării este determinată de noutatea științifică, actualitatea și concluziile generale la care s-a ajuns. Lucrarea vizează relațiile sociale legate de instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, inclusiv locul și rolul acestuia în sistemul de drept contemporan.

Implementarea rezultatelor științifice: se materializează prin faptul că recomandările formulate servesc ca reper în elaborarea cursului de studiu de drept contractual, la elaborarea manualelor pentru studenți și masteranzi, elaborarea broșurilor și materialului informativ pentru persoanele vizate, în vederea dezvoltării deprinderilor de întocmire a contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață fără lacune și inconveniențe. Prin valoarea lor analitică, propunerile de *lege ferenda* au fost înaintate Ministerului Justiției al Republicii Moldova pentru a fi introduse unele modificări și completări la Codul civil al Republicii Moldova.

АННОТАЦИЯ

Тэлэмбучэ Анжела. „Институт отчуждения имущества с целью пожизненного содержания: теоретические и практические аспекты“. Диссертация на соискание научной степени кандидата юридических наук. Специальность: 553.01 – Частное право (гражданское право). Кишинев, 2016

Структура диссертации: введение, четыре главы, общие выводы и рекомендации, библиографический список из 299 источников, 147 страницы основного текста, 4 приложения. Результаты исследования были опубликованы в 11 научных работах.

Ключевые слова: институт отчуждения имущества с целью пожизненного содержания, гражданско-правовой договор, отчуждения имущества с целью пожизненного содержания, последствия и эффект заключения договора, добросовестность, бенефициар, принципы.

Область научного исследования. Эта статья представляет собой теоретическое и практическое научное исследование, , определение концепции, роли и места института передачи имущества с пожизненным содержанием.

Цель и задачи исследования. Цель настоящей работы состоит в том, чтобы сформулировать концепцию института передачи собственности при условии пожизненного содержания, определить трудности, с которыми приходится сталкиваться на практике, а также предоставить решение этой проблемы для предотвращения различных инцидентов, которые могут повлиять на действительность отчуждения имущества или препятствовать праву сторон получить отчуждённое имущество. Для достижения данной цели поставлены следующие **задачи:** анализ национального законодательства регламентирующее отчуждение имущества при условии пожизненного содержания; исследование особенностей договора об отчуждении имущества.

Научная новизна и оригинальность работы состоит в том, что данное исследование является одним из первых попыток осуществления комплексного научного анализа института отчуждения имущества с целью пожизненного содержания в отечественной гражданско-правовой доктрине.

Важная научная проблема, решенная в рамках данного исследования, состоит в определении и научном обосновании отчуждения имущества с целью пожизненного содержания путем системного анализа положений законодательства и выявления пробелов в законодательной базе.

Теоретическая значимость работы состоит в проведении комплексных .многоплановых и междисциплинарных исследований, по проблемам отчуждения имущества, с целью пожизненного содержания, при взаимодействии с другими институтами гражданского права, семейного права, гражданского процесса и т.д. Важность этой работы заключается в накоплении огромного количества теоретического и практического материала. Для развития комплексных и актуальных направлений права института отчуждения имущества с целью пожизненного содержания, предусмотренных пожизненного содержания в рамках гражданского права.

Прикладное значение работы определяется научной новизной, актуальностью и общими заключениями к которым мы пришли. Работа отражает общественные отношения связанные с институтом отчуждения имущества с целью пожизненного содержания, что несомненно будет способствовать правильному применению законодательства как участниками гражданско-правовых отношений, так и судебными инстанциями, рассматривающими дела о признании сделок об отчуждения имущества с целью пожизненного содержания недействительными.

Внедрение научных результатов: находит свое отражение в том, что рекомендации служат в качестве ориентира в процессе разработки исследования договорного права в разработке дидактического материала, брошюр и информационных материалов для заинтересованных лиц, для развития навыков составления договоров отчуждения имущества с целью пожизненного содержания. Предложения по изменению и дополнению Гражданского кодекс Республики Молдова, были предоставлены Министерству Юстиции Республики Молдова.

ANNOTATION

**Tălămbuță Angela. „The institution of alienation of goods subject to life-long maintenance: theoretical and practical aspects”. Thesis for obtaining scientific degree of Doctor of Laws.
Specialty: 553.01 - Private law (civil law), Chisinau, 2016**

The structure of the thesis: introduction, four chapters, conclusions and recommendations, bibliography of 229 titles, 147 pages of basic text, annexes. The results are published in 11 scientifically papers.

Key words: the institution of alienation of goods subject to life-long maintenance, the civil legal act, effects of the contract, principles of good faith, beneficiary, acquirer.

Field of study: This paper presents a scientific study, theoretical and practical, on the determination of the concept, identifying the role and place of organization provided the transfer of property maintenance for life.

Goals and objectives of the thesis. The thesis aims to formulate the concept institution transfer of property provided maintenance for life to highlight difficulties in practice, as well as providing solutions in this regard to prevent various incidents that would affect the validity of disposal of goods or would impede law parties to acquire the assets disposed. Achieve your goal involves the following objectives: analysis of national legislation regulations to establish the aims of the institution addressed legal matters of alienation of goods provided maintenance for life; particularities research contract on the alienation of real life maintenance provided to determine the correct application of rules of substantive law concerning the conditions of form and substance of the contract for disposing of goods provided maintenance for life.

The scientific novelty and originality of the paper is one of the first attempts scientific analysis of large and complex institution alienation Property provided maintenance for life in the perimeter doctrine of domestic civil law formulate the concept institution transfer of property provided maintenance for life , which determined the nature, substance and content of the legal institution of civil law.

The important scientific problem addressed consists in determining and the scientific foundation of the institution of alienation of goods subject to life-long maintenance by systemic substantiation of the institution of disposal of goods provided maintenance for life individualization obscurities doctrinal and legal contained in national legislation governing the legal institution of alienation Property provided maintenance for life, filling voids doctrinal some topics and solutions analytical nature in matters of the institution addressed.

The theoretical significance of the paper is to research complex, multi-aspect and interdisciplinary problems of disposal of goods provided maintenance for life, identifying interference with other actors in civil law, family law, civil procedure, etc.

The importance of the paper lies in the accumulation of vast material theoretical and practical to develop ways current and complex legal institution of disposal of goods provided maintenance for life in civil law, formulation and characterization of specific features of the institution of disposal of goods provided maintenance for life in civil law.

The applied value of the thesis consists the scientific novelty, timeliness and overall conclusions that was reached. The work aimed at social relations related institution provided the transfer of property maintenance for life, including the place and its role in contemporary legal system.

Implementation of scientific results: is reflected by the fact that the recommendations serve as a landmark in the development course of study contract law in developing textbooks for students and graduates, brochures and information material for the persons concerned to develop their skills of drawing up contracts of alienation of goods provided lifetime maintenance without gaps and inconvenience. Their value analytical *ferenda law* proposals were submitted to the Ministry of Justice of the Republic of Moldova to be introduced some changes and additions to the Civil Code of the Republic of Moldova.

LISTA ABREVIERILOR

APL	- Administrația Publică Locală
art.	- articol
alin.	- aliniat
Constituția RM	- Constituția Republicii Moldova
CCRM	- Codul civil al Republicii Moldova
Codul civil al RSSM	- Codul civil al Republicii Sovietice Socialiste Moldovenești
CCR	- Codul civil al României
CPC RM	- Codul de procedură civilă al Republicii Moldova
CFRM	- Codul familiei al Republicii Moldova
CCL	- Cod civil Lituanian
CCG	- Cod civil German
CCF	- Cod civil Francez
CCFR	- Codul civil al Federației Ruse
CSJ	- Curtea Supremă de Justiție
RM	- Republicai Moldova
nr.	- numărul
p.	- pagina
etc.	- etcetera
DEX	- dicționar explicativ
PCSJ	- Plenul Curții Supreme de Justiție
OCT	- Organul Cadastral Teritorial
HPCSJ	- Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție

INTRODUCERE

Actualitatea și importanța problemei abordate

Abordarea temei privind instituția juridică a înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață este impulsionată de evoluțiile sociale, economice și tehnologice, creșterea spectaculoasă a schimbului și comerțului cu bunurile din proprietatea privată. Pe parcursul dezvoltării societății instituția dată a atras atenția multor juriști teoreticieni și practicieni precum și legiuitorului.

Instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață nu este relativ nouă în dreptul civil al Republicii Moldova. Actualitatea și importanța problemei abordate este determinată de creșterea utilizării ei tot mai frecvente în viața socială. Este foarte vizibil faptul că astăzi unele păături sociale întâlnesc tot mai multe greutăți în viața cotidiană. Astfel, reieșind din situația vulnerabilă a bolnavilor, pensionarilor și invalizilor, care au pensii mici și necesită o îngrijire mai decentă dar nu dispun de mijloace financiare suficiente însă au în proprietate bunuri de preț (spațiu locativ, terenuri de pământ alte bunuri imobile și mobile), pot recurge la înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Pentru legiferarea relațiilor de înstrăinare ei pot utiliza contractul care este reglementat de art. art. 839-846 Codul civil al Republicii Moldova [49].

Practica însă ne arată că instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață nu este atât de explicită și adesea organele abilitate cu funcția de legiferare și autentificare a acestor contracte, cum ar fi notarii [123], secretarii administrației publice locale[126] ș.a., recurg la încheierea contractului de donație, ori la întocmirea incorectă a contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Actualitatea temei este vădită și prin aceea că instituția de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață prezintă interes deosebit în activitatea practică, iar contractul care-i stă la bază este unul complex și dispune de particularități specifice, caracteristice numai lui. Prin conținutul prezentei lucrări, ne propunem să tratăm problemele enumerate atât sub aspect teoretic, cât și practic, în așa fel ca prezenta lucrare să poată fi percepută ca un reper în aplicarea instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață.

Actualitatea și importanța problemei abordate reiese și din necesitățile practicii sociale, judiciare și de stat, aceasta fiind rezultatul unei cercetări de strictă specialitate abordând o problemă relativ nouă, tratată numai fragmentar în cursurile universitare sau în diferite studii și articole.

Scopul și obiectivele tezei

Scopul prezentului studiu rezidă în formularea conceptului instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață pentru a evidenția dificultățile în activitatea practică, precum și în oferirea unor soluții în acest sens pentru a preveni apariția diferitelor incidente ce ar afecta

valabilitatea înstrăinării bunurilor sau ar îngreuna dreptul părților de a dobândi bunurile înstrăinate. Întru realizarea acestui scop, ne-am propus să apreciem aportul înaintașilor în materia înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață cuprinse în monumentele doctrinare ale clasicilor dreptului civil și să ajustăm aceste investigații la reglementările actuale pentru a putea oferi unele soluții de îmbunătățire a cadrului legal național în domeniu.

Totuși, orice comunicare științifică, oricât de generale ar fi tezele cuprinse în ea, nu-și poate, credem noi, atinge scopul fără o apropiere, chiar sumară, asupra unor concepte și contracte speciale. Astfel, aici vor fi analizate particularitățile elementelor instituției privind întreținerea, fie că vizează direct sau indirect instituția ce face obiectul prezentului studiu, cel de înstrăinare, întrucât acesta este unul din efectele principale pe care le produce actul juridic supus analizei. Tot aici, se va face o paralelă între obligația legală de întreținere, impusă, în special, prin reglementările dreptului familiei, legislației de protecție socială și obligația contractuală de întreținere în contextul legislației civile și practicii judiciare în vederea identificării elementelor ce leagă aceste noțiuni dar și pe cele care le disociază, etc. Prin intermediul acestei lucrări vom încerca să formulăm conceptul instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață din dreptul civil care are mai multe particularități ce o evidențiază de alte instituții similare ale dreptului civil, precum și ale altor ramuri de drept ce o face și mai importantă.

Atingerea scopului propus presupune realizarea următoarelor **obiective**:

- formularea conceptului instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, pentru a stabili natura juridică a acesteia;
- analiza reglementărilor legislației naționale în domeniul instituției abordate pentru a stabili finalitățile juridice în materie de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață;
- analiza noțiunilor legale și a celor doctrinare în scopul individualizării celor mai esențiale elemente definitorii ale instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, fără de care această instituție nu și-ar putea produce efectele scontate;
- cercetarea particularităților contractului privind înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, pentru a stabili corectitudinea aplicării normelor de drept material referitoare la condițiile de formă și de fond ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață;
- cercetarea și evidențierea efectelor contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, elucidate prin prisma unor prevederi legale din legislația civilă a fostelor republicii sovietice și a unor state europene, urmărind a stabili gradul de perfecțiune a operei legislative naționale în raport cu legislația statelor europene;
- evidențierea carențelor și lacunelor existente în cadrul legal ce reglementează instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, în scopul elaborării unor propuneri de

lege ferenda cu caracter doctrinar și legal în vederea perfecționării și eficientizării legislației în domeniul vizat.

Considerăm necesar, să venim cu o cercetare științifică competentă pentru o explicație mai aprofundată asupra acestei probleme, începând cu analiza instituției de înstrăinare, întreținere în contextul contractului nominalizat prevăzut în Codurile civile din țară și din alte state, precum și a doctrinei și practicii judiciare de specialitate.

Noutatea științifică a rezultatelor obținute

Caracterul novator al rezultatelor obținute este determinat de faptul că prezenta lucrare constituie una dintre primele cercetări ample din domeniu, ce abordează instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață în Republica Moldova. Prin studiul dat se realizează nu pur și simplu un exercițiu teoretic, dar se întreprind măsuri de corelare cu practica și stabilirea orientărilor de dezvoltare a acestora. Pe acest suport, au fost formulate mai multe concluzii și recomandări, în vederea perfecționării și modificării continue a legislației în vigoare.

Elementele de noutate științifică constau în următoarele:

- formularea conceptului instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, prin care s-a determinat natura, esența și conținutul acesteia ca instituție juridică de drept civil;
- identificarea particularităților noțiunii de întreținere în contextul temei abordate în cadrul dreptului civil precum și evidențierea caracterelor specifice ale bunurilor ca obiecte de drept civil, utilizate la înstrăinarea lor cu condiția întreținerii pe viață;
- determinarea condițiilor specifice de încheiere, executare și ale efectelor unui contract de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață precum și identificarea caracterelor specifice ale contractului analizat;
- examinarea particularităților contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață față de contractele asemănătoare precum și cu cele de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață reglementate de legislația din țară și din alte state;
- aprecierea cadrului normativ și cel practic a instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață în Republica Moldova cu evidențierea impedimentelor și indicarea perspectivelor de dezvoltare.

Problema științifică importantă soluționată constă în formularea conceptului, determinarea rolului și locului instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în cadrul dreptului civil, individualizarea obscurităților doctrinare și legale cuprinse în legislația națională ce reglementează instituția juridică a înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, în completarea golurilor doctrinare cu unele subiecte și soluții cu caracter analitic în materia instituției abordate, precum și înaintarea unor propuneri *de lege ferenda* menite să înlăture inadvertențele legale depistate.

Importanța teoretică derivă din însăși denumirea temei - „Instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață: aspecte teoretico-practice”, ce are o importanță metodologică la investigarea și dezvoltarea conceptului instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață. Rezultatele investigațiilor realizate în cadrul acestei lucrări vin să justifice valoarea analitică a lucrării pentru doctrina națională, și la utilitatea practică a rezultatelor obținute precum și la posibilitatea implementării acestora în activitatea didactică, legislativă, în practică precum și în jurisprudența națională.

Importanța teoretică a lucrării constă în acumularea unui vast material teoretic și practic pentru dezvoltarea unor direcții actuale și complexe de drept a instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în cadrul dreptului civil, formularea și caracterizarea caracterelor specifice ale instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în cadrul dreptului civil; trasarea unor noi perspective asupra cadrului teoretico-practic privind contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Valoarea aplicativă a lucrării este determinată de noutatea științifică, actualitatea și concluziile generale la care s-a ajuns. Lucrarea vizează relațiile sociale legate de instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, inclusiv locul și rolul acestuia în sistemul de drept contemporan.

Conturarea modalităților de soluționare a problemelor complexe legate de instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață a fost posibilă prin cercetarea unui ansamblu de idei și opinii de reală valoare științifică, care au fost expuse în literatura de specialitate autohtonă și străină. Toate aceste idei își găsesc o anumită abordare în cadrul formării poziției științifice a lucrării, care capătă un rol important și diferit de opiniile exprimate anterior.

Aplicativitatea acestei lucrări constă în următoarele:

- *activitatea științifică* - concepțiile științifice expuse în conținutul tezei pot fi utilizate pentru cercetarea științifică ulterioară a instituției date;

- *activitatea didactică* - ca sursă de reper pentru domeniul instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în cadrul dreptului civil și pentru un eventual masterat de profesionalizare în domeniu, dar și pentru pregătirea specialiștilor ce au o implicație directă la întocmirea și realizarea contractele înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață;

- *activitatea practică* – concluziile și recomandările pot fi importante ca material de interpretare și orientare a aplicării legislației în vigoare și realizării atribuțiilor instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în cadrul dreptului civil;

- *procesul de legiferare* - la elaborarea proiectelor de modificare și completare a Codului civil al RM și a altor acte normative.

În Republica Moldova nu există monografii ce ar aborda problema instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în cadrul dreptului civil. Prezenta lucrare vine să suplinească lacuna vizată.

Aprobarea rezultatelor științifice. Lucrarea a fost elaborată în cadrul Institutului de cercetări juridice și politice a Academiei de Științe din Republica Moldova, unde a fost analizată și prezentată spre susținere conform procedurilor regulamentare.

În același timp, unele dintre aspectele supuse cercetării în cadrul prezentei lucrări au fost elucidate în articole publicate în revistele de specialitate, altele fiind discutate în cadrul simpozioanelor și conferințelor științifice naționale și internaționale. Principalele teze ale lucrării sunt incluse în publicațiile realizate de autor în:

- Esența, natura și conținutul instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață – ca instituție de drept civil;
- Analiza problematicei privind instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață prin prisma materialelor științifice publicate de autori autohtoni precum și a legislației în vigoare;
- Analiza investigațiilor științifice în materia instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în doctrina Republicii Moldova și a altor state;
- Specificul rezoluțiunii sau rezilierii contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață;
- Însemnătatea și particularitățile bunurilor aflate în proprietate privată la încheierea contractului privind înstrăinarea lor cu condiția întreținerii pe viață;
- Peculiarities of property when entering into contract on alienation thereof providing perpetual maintenance.

Suportul teoretico-metodologic al cercetării

Pentru realizarea obiectivelor prezentului studiu au fost utilizate numeroase surse teoretice, legislative, soluții din practica judiciară națională și cea străină, precum și unele dosare din practica judiciară privind instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Baza teoretico-normativă a investigației au constituit-o: Constituția Republicii Moldova [47], Codul civil al Republicii Moldova [49], Codul familiei al Republicii Moldova [51], Codul de procedură civilă al Republicii Moldova [50], Legea Republicii Moldova cu privire la notariat [123], Legea Republicii Moldova privind administrația publică locală [126], Legea Republicii Moldova cu privire la prețul normativ de vânzare-cumpărare a pământului [129], Legea asistenței sociale a Republicii Moldova [127], Codul civil al Republicii Azerbaidjan [198], Codul civil al Republicii Lituanene [199], vechiul și noul Cod civil Român [53], Codul civil al

Federației Ruse [203], Codul civil al Franței [132], Codul civil al Germaniei [96], Codul civil al Georgiei [201], Codul civil al Ucrainei [200].

Ca suport doctrinar la realizarea obiectivelor prezentei lucrări au servit numeroase surse doctrinare ale autorilor autohtoni și ale celor străini, cum ar fi: Gh. Avornic [3], A. Bloșenco [20], A. Băeșu [17], S. Băeșu [12], I. Bîtcă [25], Gh. Chibac [61], E. Cojocari [54], D. Cimil [43], O. Cazac [31], V. Cebotari [39], A. Chisari [64], O. Chelaru [68], I. Trofimov [179] (*Republica Moldova*), Gh. Comaniță [45], M. Costin [46], D. Macovei [134], L.C. Stoica [161], C. Stătescu [162], D. Chirică [66], F. Deak [71], I. Dogaru [95], P. Filipescu [101], B. Florea [102], D. Florescu [103], R. Motica [140], R. Nițoiu [148], L. Pop [151], S. Raluca [153], M. Tăbăraș [164], C. Toader [177], I. Urs [184] (*România*), М. И. Брагинский [195], О.С. Ёоффе [207], В.П. Грибанов [204], В. Никитин [219], С.В. Натаров [218], Е. Морунова [214], П. С. Федосеев [225], Е.И. Никифорова [220], Л.В. Гусейнова [205], Е.Л. Забарчук [206], Я.А. Ключникова [209] (*Federația Rusă*), М. Carbonnier [35], J. Ghestin [106], D. Ferrand [98], (*Franța*) etc.

Sumarul compartimentelor tezei

Teza de doctor este structurată după cum urmează: adnotări (în trei limbi), lista abrevierilor, introducere, patru capitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie, anexe și CV, compartimente care au fost întocmite conform exigențelor regulamentare stabilite pentru această categorie de lucrări.

În ***Introducere*** sunt abordate unele aspecte generale ale tematicii ce vin să justifice actualitatea subiectelor investigate, este concretizat gradul de cercetare ale acestora, fiind specificate: baza empirică, scopul și obiectivele pretinse de autor, inovația științifică a investigațiilor realizate, valoarea teoretică, utilitatea practică a lucrării pentru doctrină și pentru jurisprudența națională, precum și unele precizări ce țin de aprobarea rezultatelor acestei investigații.

În ***Capitolul 1 - Stabilirea situației în domeniul înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață și identificarea problemelor de cercetare*** – se evidențiază viziunile cercetătorilor științifici din domeniul instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, accentuând diferite opinii referitoare la instituția cercetată, cuprinzând monografii, manuale, articole și alte studii analitice ale doctrinei naționale și ale celei străine, în care au fost abordate, direct sau tangențial unele subiecte ce vizează tematica prezentei lucrări.

În acest capitol sunt luate în vizor diversele opinii doctrinare care au servit drept punct de reper la stabilirea gradului de cercetare a diferitelor subiecte în materia instituției înstrăinării de bunuri, în urma cărora am formulat propriile concluzii. Deoarece, potrivit conceptului său structural, tematica investigației are un caracter prea general, prin analiza situației în domeniu am

încercat să dăm o apreciere unor opinii doctrinare autohtone și străine, precizând în acest sens gradul de acoperire a lacunelor existente în literatura de specialitate autohtonă.

Un loc deosebit în cuprinsul Capitolului 1 se atribuie eseurilor analitice asupra obiectivelor propuse de noi, prin intermediul cărora se reflectă cele mai importante aspecte ale instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață analizate în ordinea corespunzătoare conceptului structural al lucrării. La elucidarea situației științifice a instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, au fost efectuate unele sinteze desprinse din contextul diferitelor opinii doctrinare și al reglementărilor legale, afirmând cu certitudine că mai există rezerve neexplorate în ceea ce privește investigarea problemei ce vizează instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Capitolul 2 - Conceptul instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, ca instituție de drept civil este dedicat formulării conceptului, genezei și evoluției instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, stabilirea naturii juridice a acesteia, inclusiv caracterele specifice și particularitățile acestei instituții. Ar fi incomplet studiul, dacă nu s-ar face o analiză asupra noțiunilor esențiale ce determină domeniul respectiv. Pentru aceasta s-a utilizat și un studiu istoric asupra problemei. În rezultat, am creat conceptul instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, analizează particularitățile unor elemente specifice acestei instituții cum ar fi înstrăinarea, întreținerea, bunurile utilizate pentru înstrăinare, etc.

În stabilirea particularităților instituției, a fost cercetat atât cadrul legal național, cât și cel internațional. S-a atras o atenție deosebită asupra conținutului instituției înstrăinării. Concluzia spre care am tins să ajungem, pornește de la ideea că reglementarea instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, nu trebuie privită ca o simplă instituție de drept civil, dar ca o formă de reglementare specifică, structurată, bazată spre implementarea și realizarea eficace.

În **Capitolul 3 - Particularitățile contractului privind înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață** se efectuează o investigație aprofundată a contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

În conținutul acestui capitol sunt descrise, de asemenea: caracterele juridice specifice ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață; valențele juridice ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață de alte contracte care prezintă caracteristici asemănătoare; au fost determinate particularitățile părților la contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață; s-a analizat statutul legal al beneficiarului în contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață; s-a analizat statutul legal al dobânditorului în contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, inclusiv

obiectul contractului dat; forma și termenul contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Capitolul 4 - Efectele contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață: aspecte comparative - este consacrat efectelor ce survin prin realizarea contractului și dispun de particularități specifice. Pentru realizarea acestui scop, s-a efectuat o analiză a efectelor contractului dat; a obligațiunilor beneficiarului și a dobânditorului în contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. O atenție deosebită s-a acordat studiului asupra drepturilor beneficiarului și dobânditorului în contractul analizat. S-au evidențiat rezoluțiunea și rezilierea contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, care sunt foarte discutabile în doctrină. În lucrare a fost analizată și încetarea contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Se ajunge la concluzia că, sub aspect practic, la întocmirea contractului dat, părțile nu sunt bine informate vis-a-vis de efectele rezultate la realizarea acestuia.

Concluziile generale și recomandările conțin o sinteză a celor mai importante probleme ale instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață care, potrivit cadrului legal nedeșăvârșit național, ar putea genera unele dificultăți în practica notarială și în cea judiciară. Sinteza este însoțită de unele recomandări în formă de propuneri *de lege ferenda*, ce vin să îmbunătățească legislația națională și să completeze doctrina autohtonă cu unele subiecte noi.

1. STABILIREA SITUAȚIEI ÎN DOMENIUL INSTITUȚIEI ÎNSTRĂINĂRII BUNURILOR CU CONDIȚIA ÎNTREȚINERII PE VIAȚĂ ȘI IDENTIFICAREA PROBLEMELOR DE CERCETARE

Capitolul de față conține analiza materialelor științifice referitoare la instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață publicate în Republica Moldova, în România, Rusia și în alte state.

1.1. Reglementările privind instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în legislația Republicii Moldova și a statelor străine

Cercetarea instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață implică un studiu al reglementării legislației în vigoare pe teritoriul Republicii Moldova. La moment, normele juridice ce reglementează instituția dată se regăsesc în Codul civil al Republicii Moldova și alte acte normative, cel fundamental fiind bineînțeles reprezentat de Constituția Republicii Moldova

Pe plan intern, Constituția Republicii Moldova, adoptată la 29 iulie 1994, (în continuare Constituția RM) include proprietatea privată în drepturile fundamentale ale omului (art.46), ce proclamă principiile fundamentale privind proprietatea și anume - conform art. 9 din Constituția RM:

- proprietatea este publică și privată. Ea se constituie din bunuri materiale și intelectuale;
- proprietatea nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților și demnității omului [47, art. 9].

Dreptul de proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreapta și prealabila despăgubire [47, art.46 (1)].

În oricare sistem unde dreptul de proprietate este garantat prin Constituție, momentul crucial pe care îl înfruntă adjudecarea constituțională este selectarea dintr-o varietate de decizii regulatorii cu caracter re-distribuțional, după cum acestea afectează direct sau indirect dreptul de proprietate [5, p.35].

Pornind de la cele expuse, am putea defini dreptul de proprietate ca fiind acel drept subiectiv ce conferă titularului exercitarea în putere proprie și în interes propriu a atributelor de posesie, folosință și dispoziție asupra bunurilor sale în limitele determinate de lege [107, 43].

Conceptul instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață nu a fost univoc interpretat și înțeles pe parcursul diverselor perioade istorice. Această stare de lucruri își găsește explicația mai întâi de toate în faptul că există un spectru foarte larg de probleme ce trebuie

soluționate ca premisă a formulării și determinării unei viziuni concrete asupra contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, vis-a-vis de dezvoltarea social-economică a țării.

Este limpede, că algoritmul de căutare a răspunsurilor la întrebările ce preocupă specialiștii de domeniu, dar și conținutul și caracterul răspunsurilor aflate, depinde interpretarea normelor în vigoare.

În Republica Moldova relațiile sociale cuprinse în instituția “întreținerii” au fost reglementate inițial de Codul civil al Republicii Sovietice Socialiste Moldovenești adoptat în 26 decembrie 1964 (în continuare Codul civil al RSSM) [48].

În conținutul Codului civil al RSSM, înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, se referea de fapt doar la un singur bun și anume a casei de locuit care se întâlnea pe acele timpuri în calitate de bun aflat în proprietatea personală. Însă practic aproape nu se recurgea la această instituție din simplu motiv, că foarte puțini cetățenii dispuneau de această proprietate personală [171, p. 236].

Conform art. 445 Cod civil al RSSM, în baza contractului de înstrăinare a unei case de locuit cu condiția întreținerii pe viață, o persoană inaptă de muncă din cauza vârstei sau în legătură cu starea sănătății (transmițător) transmite în proprietate unei alte persoane (dobânditor) o casă de locuit sau o porțiune de casă, în schimbul căreia dobânditorul se obligă să procure transmițătorului, până la moartea acestuia, asigurare materială în natură – locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar [49].

La 6 iunie 2002 Parlamentul Republicii Moldova a aprobat un nou Cod civil al Republicii Moldova, în vigoare de la 12.06.2003, grație căruia această instituție, prin intermediul contractului de înstrăinare de bunuri cu condiția întreținerii pe viață a primit o reglementare mai amplă. În capitolul IV din Titlul III Codului civil al Republicii Moldova din 2002 sunt cuprinse reglementările privind contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Aici, sunt prevăzute opt articole ce reglementează expres această instituție [171, p. 236].

Prin prisma art. 839 Codul civil al RM se consemnează că, *în baza contractului de înstrăinare a bunului 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 întreținerii în natură – locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi, precum și înmormântarea.*

Potrivit reglementărilor actuale, bunul transmis de beneficiar poate fi atât mobil cât și imobil, spre deosebire de Cod civil al RSSM, care prevedea posibilitatea înstrăinării în schimbul întreținerii doar a unei case de locuit.

Legea obligă dobânditorul întreținerii să asigure beneficiarului locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar în timpul vieții, precum și înmormântarea la deces.

Scopul părților este reciproc și constă în dobândirea dreptului de proprietate asupra unui bun în schimbul întreținerii pe viață. În aceste aspecte se reflectă și destinația acestui contract. Un deosebit interes contractul de întreținere pe viață reprezintă pentru oamenii în etate, bolnavii, invalizii, pensiile și indemnizațiile cărora nici pe departe nu acoperă necesitățile de viață. Aceste persoane, având posibilitate de a încheia un asemenea contract, sunt asigurați cu cele mai importante condiții de viață până la deces [61, p. 469].

În special, merită atenție faptul că legea nu stipulează careva restricții față de beneficiarul întreținerii, în această calitate poate fi orice persoană fizică, care dispune cu titlu de proprietate de un bun imobil sau mobil și care poate servi drept obiect al acestui contract.

Norma articolului dat, prin alin. 2, admite pluralitatea părților. Astfel, în cazul pluralității de părți obligația de întreținere este indivizibilă și se aplică regulile generale ale contractului de întreținere pe viață.

Legiuitorul, în alin.3 al articolului comentat stipulează că întreținerea este un drept pur individual și inalienabil. Din aceste considerente creanța de întreținere nu poate fi transmisă unei alte persoane și nici urmărită de creditori.

Referitor la forma contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, legislatorul a stipulat un criteriu, luând în considerație obiectul, scopurile părților, termenul contractului. Astfel, art. 840 din Codul civil al RM prevede forma scrisă a contractului care se aplică indiferent de obiectul contractului, însă dacă obiectul acestui contract este un bun pentru înstrăinarea căruia se cere respectarea formei autentice, atunci contractul se încheie în formă autentică.

Un temei pentru modificarea contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață (art. 841 Codul civil al RM), poate servi abaterea dobânditorului de la obligația sa de bază de a-i presta beneficiarului întreținere în natură. Doar beneficiarului întreținerii îi poate aparține inițierea schimbării formei de întreținere, iar ca temei poate servi neexecutarea de către dobânditor a obligațiilor contractuale.

Pentru a proteja interesele patrimoniale ale beneficiarului, art. 842 Codul civil al RM stipulează două garanții: prima garanție constă în stabilirea interdicției de înstrăinare a bunului transmis de beneficiarul întreținerii pe durata vieții acestuia, iar a doua în stabilirea gajului sau altor grevări a obiectului contractului numai cu acordul beneficiarului întreținerii.

Pieirea bunului nu îl degradează pe dobânditor de obligațiile pe care și le-a asumat în bază de contract – prevede art.843 Codul civil al RM. Dobânditorul devine proprietarul bunului transmis la încheierea contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață. Prin

această normă, legislatorul prevede încă o garanție de asigurare a intereselor patrimoniale ale beneficiarului întreținerii, deoarece el își păstrează dreptul la întreținere în cazul pieirii obiectului contractului.

În contextul studiului nostru, un interes mai pronunțat îl comportă compartimentele consacrate efectelor contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Datorită cadrului normativ relativ restrâns în domeniul dat, evidențiem temeiurile încetării (art. 846 Codul civil al RM) și rezoluțiunii (art. 844-845 Codul civil al RM) contractului de înstrăinate a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Din conținutul acestei norme rezultă, că dreptul dobânditorului poate fi reziliat în cazul imposibilității executării obligației contractuale din cauza unor circumstanțe care nu depind de voința lui, și respectiv, dreptul beneficiarului întreținerii poate fi reziliat doar în cazul când nerespectarea obligațiilor contractuale depind de însușii dobânditor [31, p. 114].

Conform art. 846 din Codul civil al RM, la decesul dobânditorului, drepturile și obligațiile lui trec la succesorii lui. Prezenta normă stipulează o regulă nouă care nu era cunoscută în legislația națională veche, și anume posibilitatea aplicării succesiunii de drept în cazul decesului dobânditorului.

Deși legea nu prevede expres, considerăm că neexecutarea obligației de predare a bunului de către beneficiar s-au existența viciilor ascunse reprezintă o neexecutare esențială a contractului, care oferă dobânditorului dreptul de a cere rezoluțiunea [60, p. 101].

În legislația din România, instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață este reglementată, de actualul Cod civil al României din 2011 [52] (în continuare CCR), prin intermediul normelor de drept ce reglementează separat, contractul de întreținere. CCR definește acest contract stabilind criteriile care îl delimitează de alte raporturi asemănătoare și îi determină specificul atât în ceea ce privește condițiile de fond, cât și în ceea ce privește efectele. În CCR contractul de întreținere are o reglementare proprie în Capitolul XVIII – „*Contractul de întreținere*”, din Titlul IX – „*Diferite contracte*”, Cartea a V-a – „*Despre obligații*”, art. 2254 – 2263. Articolul 2254 din CCR reglementează noțiunea contractului de întreținere, astfel: „(1) Prin contractul de întreținere o parte se obligă să efectueze în folosul celeilalte părți sau al unui anumit terț prestațiile necesare întreținerii și îngrijirii pentru o anumită durată. (2) Dacă prin contract nu s-a prevăzut durata întreținerii ori s-a prevăzut numai caracterul viager al acesteia, atunci întreținerea se datorează pentru toată durata vieții creditorului întreținerii” [52]. Prin urmare, astfel cum era interpretat până acum în practică, contractul de întreținere, era acel contract prin care o parte înstrăina un bun al său, în schimbul obligației asumate de către dobânditor de a o întreține, fapt care în principal presupune, efectuarea de către debitorul obligației de întreținere a unor prestații în natură – asigurarea întreținerii – persoanei: asigurarea

hranei, medicamentelor, asistenței medicale etc. și chiar, în contract era prevăzut, suportarea unor costuri, eventuale, cu intervenții medicale, asigurarea unei persoane care să însoțească temporar, sau chiar permanent, după caz, creditorul întreținerii [189, p.140]. În, întinderea obligației de întreținere este prevăzută la art. 2257 în CCR, astfel: “(1) Debitorul întreținerii datorează creditorului prestații stabilite în mod echitabil ținându-se seama de valoarea capitalului și de condiția socială anterioară a creditorului. (2) Debitorul este obligat în special să asigure creditorului hrană, îmbrăcăminte, încălțăminte, menaj, precum și folosința unei locuințe corespunzătoare. Întreținerea cuprinde, de asemenea, îngrijirile și cheltuielile necesare în caz de boală” [52].

În ceea ce privește caracterele contractului de întreținere ar trebui menționate aspectele de noutate aduse de CCR. Astfel, conform Codului civil Român din 1864 [53], contractul de întreținere era un contract cu titlu oneros, pentru ca o parte (înstrăinează un bun) urmărind să obțină în schimb o contraprestație, egală cu întreținerea pe timpul cât va trăi, întreținerea constând în hrană, îmbrăcăminte, îngrijiri medicale și invers: partea care prestează întreținerea se obligă la aceasta urmărind, în schimb, un echivalent patrimonial constând în lucrul dobândit. CCR oferă posibilitatea încheierii contractului de întreținere (precum și a contractului de rentă viageră) și cu titlu oneros – art. 2243 „Renta viageră poate fi constituită cu titlu oneros, în schimbul unui capital de orice natură, sau cu titlu gratuit și este supusă, sub rezerva dispozițiilor capitolului de față, regulilor proprii ale actului juridic de constituire” [52]. În CCR din 1864, apărea caracterul aleatoriu al contractului de întreținere, provenind din faptul că părțile nu cunoșteau exact șansele lor de pierdere sau de câștig la încheierea lui: o parte înstrăinează un bun, astfel că, atât ea, cât și cealaltă parte știau de la început doar întinderea prestațiilor la care se obliga creditorul întreținerii; se mai știa că cel ce prestează întreținerea va face acest lucru pe tot parcursul vieții creditorului. Însa, în actualul Codul civil Român din 2011 acest aspect poate fi precizat prin contract – întreținerea poate fi stabilită pe tot parcursul vieții creditatului, în cazul în care prin contract nu s-a prevăzut durata întreținerii ori s-a prevăzut numai caracterul viager al acesteia (alin. 2, art. 2254 din CCR prevede că dacă prin contract nu s-a prevăzut durata întreținerii ori s-a prevăzut numai caracterul viager al acestuia, atunci întreținerea se datorează pentru toată durata vieții creditorului întreținerii).

Conform Codului civil Român din 1864, contractul de întreținere era în principiu, un contract consensual, întrucât, pentru formarea lui valabilă era necesar acordul de voință valabil exprimat al părților; actualul CCR modifică acest aspect, dobândind contractul solemn, prin impunerea formei autentice sub sancțiunea nulității absolute [153, p.12].

În Codul civil Român din 1864, condițiile esențiale ale contractului de întreținere erau prevăzute în dispozițiile art. 948, conform cărora, condițiile esențiale pentru validitatea unei

convenții sunt: capacitatea de a contracta, consimțământul valabil al părții care se obligă, un obiect determinat și o cauză licită [52]. Forma, în regula generală, nu era o condiție esențială a contractului de întreținere. Trebuie însă precizat că în mod excepțional, atunci când lucrul înstrăinat drept obiect al întreținerii era un imobil (un teren sau o locuință ori o unitate individuală) se cerea atât autorizația prealabilă de înstrăinare, cât și încheierea contractului de întreținere în forma autentică. De asemenea, odată cu intrarea în vigoare a Codului civil Român din 2011, contractual de întreținere devine un contract numit, ce are o reglementare proprie. În Codul civil Român din 2011 nu se face deosebire între forma contractului de întreținere când lucrul înstrăinat este un imobil și forma contractului de întreținere când lucrul înstrăinat este un bun mobil [153, p.13]. Astfel, potrivit art. 2255 din CCR „*Contractul de întreținere se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute*”. Forma autentică se impune datorită importanței actului dată de efectele produse față de părți ducând la ieșirea din obligațiile creditorului a unor bunuri de valoare mare și la grevarea patrimoniului debitorului pentru viitor cu o obligație ce poate depăși emolumentul cules. Pe lângă condiția mai sus menționată, CCR mai conține un element de noutate cu privire la condițiile de validitate. Astfel, apare o condiție suplimentară de validitate atât în cazul contractului de întreținere, cât și în cazul contractului de rentă viageră – acestea rămân lipsite de efecte dacă la data încheierii contractului creditorul suferea de o boală din cauza căreia a murit în 30 de zile de la acea dată [52].

În concluzie, având în vedere vidurile legislative care existau în conținutul contractului de întreținere, ținând seama de aplicarea neuniformă în practica judiciară a uneori dispoziții legale, aceste modificări aduse prin Codul civil Român din 2011 nu erau doar obligatorii, ci chiar necesare, în vederea aplicării mai consecvente a legii.

Legislația franceză este precursora genului respectiv de contract pentru întregul sistem de drept continental. Contractul de întreținere este utilizat sub denumirea „*bail a nourriture*”, ceea ce în traducere semnifică „*închirierea pentru hrană*”. „*Bail a nourriture*” este similar contractului de rentă viageră, însă, spre deosebire de acesta din urmă, întreținătorul se angajează să asigure întreținutul cu produse alimentare. Necesitățile întreținutului nu se limitează doar la hrană, ci la tot ceea ce se include în mod ordinar în obligațiile alimentare în sens larg: locuința, îngrijirea personală, precum și cheltuielile de înmormântare [68, p. 38]. Noile modificări din 21 iunie 2014 aduse legislației civile Franceze reglementează prin prisma art. 1968-1983 doar contractul de rentă și rentă viageră.

Vânzarea de imobile în schimbul unei rente viagere a fost mult timp destul de practică în Franța, căci ea satisfăcea două tendințe care, oricât de contradictorii ar fi, ambele, înrădăcinate în temperamentul național: nevoia de securitate și căutarea speculei. Dar prelungirea duratei vieții umane - uneori mai mult de 120 de ani – devine un factor de descurajare [137, p. 541].

Spre deosebire de Republica Moldova în *Germania, Olanda, Italia, Spania* nu se reglementează respectivul contract în legislația civilă, cu toate că acesta dispune de aplicabilitate practică. Contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață în aceste țări, face parte din categoria contractelor nenumite.

Conține reglementări privind înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii și *Codul civil al Azerbaidjanului din 1999*. Aceste reglementări sunt prevăzute în capitolul 48 destinat rentei în care înstrăinările se fac doar sub condiția de plată a rentei care poate fi și pe viață, dar nu și cu întreținere [198].

Prezintă interes și reglementările *Codului civil al Republicii Lituaniene*, adoptat la 23.01.1937, pus în aplicare în 1992, cu modificări esențiale din 29.08.2007 cu privire la instituția dată [199]. Astfel, în conformitate cu art. 2096-2106 din cod, această instituție se consideră instituția întreținerii, reglementată prin contractul de întreținere care poate fi atât viager, cât și în bază de bunuri. Un loc important în cadrul reglementărilor este acordat calculelor valorii atât a bunurilor ce servesc pentru întreținerea beneficiarului, cât și a bunurilor care vor fi trecute în proprietatea privată a întreținătorului după deces. Valoarea întreținerii în bani, trebuie să fie transmisă cu cel puțin un sfert de an beneficiarului, iar întreținerea în natură trebuie să fie calculată și acordată cu cel puțin o jumătate de an înainte [199]. Ca și în legislația Republicii Moldova, legiuitorul permite pluralitatea de părți, iar în caz de rezoluțiune a contractului de întreținere beneficiarul întreținerii nu este obligat să întoarcă prețul întreținerii. Binevenit este permiterea încheierii unui asemenea contract în favoarea unei terțe persoane, ceea ce nu se permite în legislația Republicii Moldova.

Codul civil al Ucrainei reglementează înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, asemănător cu prevederile Codului civil al RM. Capitolul 57 care se numește „*Întreținerea pe viață*” reglementează contractul de întreținere pe viață cu privire la definirea acestuia, drepturile și obligațiile părților, obiectul contractului care poate fi în primul rând o casă sau o parte a acesteia, orice bun mobil sau imobil de preț. Specific pentru aceste reglementări sunt prevederile cu privire la obligația întreținătorului de a-l asigura pe întreținut cu spațiu locativ, precum și determinarea valorii bănești lunare a întreținerii [200]. Doctrina reflectă înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață în conținutul manualelor și monografiilor de drept civil [228, p. 238].

Nu putem să trecem cu vederea *legislația civilă din Georgia* [201], unde contractul de întreținere este reglementat prin prisma art. 537-541 într-un paragraf aparte, și conform căreia o parte transmite o casă, un apartament sau un alt bun imobil cei aparține, în proprietate unei alte părți, numit plătitor de rentă, și care se obligă să-l întrețină pe transmitător tot parcursul vieții cât va trăi sau pe o terță persoană indicată de acesta. Lăudabil este că legiuitorul a prevăzut nu

numai întreținerea în locuință, îmbrăcăminte, hrană și îngrijire medicală, dar și valoarea minimă a întreținerii pe lună - care nu poate fi mai mică de două salarii minime stabilite de lege (art. 538 al. 3 din Codul civil al Georgiei).

Codul civil al Federației Ruse reglementează înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, în cadrul contractului de rentă. Capitolul 30 care se numește „*Renta și înstrăinarea bunului cu condiția întreținerii pe viață*”, reglementează contractul de rentă și de înstrăinare de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, drepturile și obligațiile părților, obiectul contractului care poate fi, în primul rând, o casă de locuit, un teren orice bun imobil de preț. Specific pentru aceste reglementări sunt prevederile cu privire la obligația întreținătorului de a-l asigura pe întreținut cu spațiu locativ, precum și determinarea valorii bănești lunare a întreținerii [203, p. 242]. Din cuprinsul capitolului respectiv s-ar deduce, în aparență, independența acestor contracte față de alte contracte civile. Însă, în actul normativ se face referință doar la un singur contract - la contractul de rentă. Codul civil al Federației Ruse atribuie contractul de întreținere la una din varietăți ale contractului de rentă cu renta perpetuă și cea viageră.

Spre deosebire de legislația civilă a Federației Ruse, Codul civil al RM reglementează contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață ca contract de sine stătător, distinct de alte contracte civile. O părere contrară întâlnim în doctrina autohtonă. Se menționează că, deși contractul de întreținere este reglementat în Codul civil al RM într-un capitol separat, acesta rămâne a fi o varietate a contractului de rentă [178, p. 127]. Nu susținem această opinie și ne alăturăm specialiștilor autohtoni I. Mihalache și O. Chelaru care, menționează că deși contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață are multe asemănări cu contractul de rentă, între ele persistă deosebiri majore și urmează a fi analizate ca contracte distincte [68, p. 38].

1.2. Studiul investigațiilor științifice în materia instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în doctrina Republicii Moldova și a altor state

Actualmente, analiza comparativă a situației în domeniul înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, conform dreptului internațional diferă mult comparativ cu câteva decenii în urmă. Și aici situația poate fi privită sub două aspecte: în planul cercetărilor naționale și în planul cercetărilor din alte state.

În planul cercetărilor în domeniu al altor state decât Republica Moldova, putem cu certitudine afirma că instituția analizată reprezintă un subiect al unor dispute aprige ale specialiștilor în domeniu, grație specificității acesteia. Printre acestea vom menționa cu prioritate studiile cercetătorilor ruși, români, francezi etc.

Cât privește cercetările naționale, literatura de specialitate autohtonă, inițial își fundamenta realizările pe știința juridică sovietică, care, din păcate, nu a atras o atenție deosebită problemelor conflictuale în materia înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Însă, cu adoptarea Codului civil al RM în vigoare de la 12.06.2003, au fost întreprinse unele tentative de cercetare a domeniului dat conform dreptului internațional privat. Unghiul îngust al cercetărilor în acest domeniu a servit imbold pentru realizarea prin lucrarea dată a obiectivelor privind probleme conflictuale referitor la forma contractului, regimul juridic al bunurilor care formează obiectul contractului, temeiurile și efectele rezoluțiunii contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, etc.

În literatura de specialitate autohtonă nu se acordă atenția necesară aspectelor teoretice și practice instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Publicațiile sunt cu referință la contractul înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Și din aceste considerente putem concluziona că tema tezei de doctorat propusă este una actuală și importantă.

O lucrare precursoră privind instituția analizată prin elemente practico-aplicative este cea elaborată de către V. Mînzaru, „*Contractul de înstrăinare a unei case de locuit cu condiția întreținerii pe viață*”, datată din 2001. Aici, se face o caracteristică generală a contractului de înstrăinare a unei case de locuit cu condiția întreținerii pe viață în baza Codului civil al RSSM din 1964, menționând elementele de bază a acestui contract, subiecții, drepturile și obligațiile părților. La fel se face deosebirea și asemănarea contractului analizat vis-a-vis de contractul de rentă [144, p.52].

Prezintă interes articolul „*Prevederi legale privind obligația de întreținere*” de V. Cebotari datat din 2003, unde autoarea face o analiză comparativă a obligațiilor dreptului de întreținere prevăzut de legislația familială cu cele prevăzute de Codul civil al RM din 2002 cu referință la contractul de înstrăinare a bunului cu condiția de întreținere pe viață, evidențiind atât asemănările, cât și deosebirile [38, p. 16].

În special autoarea menționează noțiunea obligației legale de întreținere, care este 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.

În continuare se consemnează că, condițiile necesare pentru apariția raportului juridic de întreținere sunt următoarele:

- starea de nevoie;
- incapacitatea de muncă;
- cel obligat la plata întreținerii trebuie să dispună de mijloace suficiente, pentru a presta întreținerea.

Susținem opinia autoarei, deoarece dobânditorul întreținerii ar fi binevenit să aibă mijloace suficiente, inclusiv și pentru întreținerea beneficiarului întreținerii.

O altă lucrare ce aparține V. Cebotari ce datează din 2002, „*Natura juridică a contractului privind plata pensiei de întreținere*”. În acest articol se remarcă despre faptul că Codul familiei al RM, adoptat la 26 octombrie 2000, a introdus o noțiune nouă în legislația Republicii Moldova „*Contractul privind plata pensiei de întreținere*”. Conform art. 94 alin.1 al Codului familiei al RM, contractul privind plata pensiei de întreținere se încheie, se execută, se modifică, se reziliază și se declară nul în conformitate cu normele Codului civil al RM. Deci, după natura juridică acest contract poate fi considerat unul din multiplele contracte civile, deoarece posedă toate atributele unui contract civil, însă totodată autoarea arată aici și deosebirile acestuia de alte contracte asemănătoare, în deosebi cu contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață [37, p. 11].

Prezintă interes și lucrarea recentă a V. Cebotari „*Dreptul familiei*”, datată din 2014. În lucrarea dată, cu succes se face o delimitare dintre obligația legală de întreținere și cea ce reiese din acte juridice încheiate între părți. Susținem opinia autoarei precum că, obligația de întreținere are ca obiect prestarea a tot ceea ce este necesar traiului: alimente, locuință, îmbrăcăminte, medicamente, îngrijirea sănătății, care toate la un loc formează cuprinsul noțiunii de întreținere în înțelesul ei general [40, p. 228].

În lista lucrărilor la tema tezei se înscrie și cea elaborată de autorii E. Cojocari și V. Cojocari „*Drept civil*” din 2004 [56, p. 260], unde se caracterizează contractul de înstrăinare de bunuri cu condiția întreținerii pe viață. În lucrare autorii aduc definiția legală a contractului, evidențiază caracterele acestuia, părțile, obiectul. Aici se face o caracteristică succintă a drepturilor și obligațiilor părților, se evidențiază particularitățile acestui contract. Autorii își expun opinia că reglementările din Codul civil sunt mai favorabile pentru beneficiar.

O părere contrară există în doctrina autohtonă, redată de I. Trofimov „*Drept civil. Partea specială*”, din 2004, unde se menționează că, deși contractul de întreținere este reglementat în Codul civil al RM într-un capitol separat, acesta rămâne a fi o varietate a contractului de rentă [178, p. 127]. Nu susținem această opinie din considerentele că, legiuitorul reglementează contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață într-un capitol aparte, cu elemente definitorii deosebite față de contractul de rentă. Nu vine cu noutate nici noua lucrare din 2012 a lui I. Trofimov „*Contracte speciale*”, unde la fel dânsul își menține părerea că contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață este o varietate a contractului de rentă [179].

Merită atenție un alt articol semnat de A. Bloșenco datat din 2005 și intitulat: „*Înstrăinarea bunurilor imobile prin acte juridice neautentificate notarial*”, în care se pune

accentul pe protecția bunurilor înstrăinate în general și accentuând importanța autentificării notariale, considerând că este necesară autentificarea acestora din mai multe momente [21]. Astfel, dumnealui remarcă că reglementarea deosebită a actelor juridice privind înstrăinarea bunurilor imobile are drept scop garantarea exercitării și apărării dreptului de proprietate. După cum corect s-a afirmat în literatura de specialitate, dreptul subiectiv, recunoscut persoanei, a cărui realizare nu este asigurată prin mijloace de apărare, rămâne a fi doar un drept declarat [204, p. 26]. Fără posibilitatea fizică de a-și apăra proprietatea, persoanele nu ar fi motivate să acumuleze capital, iar activitatea economică va fi limitată [21, p. 29]. Dumnealui continuă că una dintre garanțiile apărării dreptului de proprietate constituie înregistrarea de stat a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile. Potrivit art. 290, alin.(1) din Codul civil al RM, dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sunt supuse înregistrării de stat. Înregistrarea de stat se efectuează în Registrul bunurilor imobile. Procedura de efectuare a înregistrării este reglementată atât de Codul civil al RM, cât și de Legea cadastrului bunurilor imobile adoptată la 25.02.1998 [124]. Legea respectivă stabilește sistemul organelor care efectuează înregistrarea de stat, competența lor, particularitățile înregistrării unor tipuri de bunuri imobile și a drepturilor asupra lor, răspunderea pentru încălcarea regulilor de înregistrare. Deși după intrarea în vigoare a Legii sus-menționate, obligativitatea autentificării notariale a actelor juridice privind înstrăinarea bunurilor imobile a fost menținută, o dată cu intrarea în vigoare a Codului civil al RM din 2002 această cerință a fost exclusă [124].

Conform art. 212 din Codul civil al RM, și a Legii nr. 1308 [129] - forma autentică a actului juridic este obligatorie:

- a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege;
- b) în cazurile prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică;
- c) în alte cazuri stabilite de lege [49].

Continuăm analiza noastră cu lucrarea elaborată de Gh. Chibac, O. Robu, S. Bruma și N. Chibac „*Drept civil: Contracte și succesiuni*”, datată din 2014 [63]. Din examinarea conținutului lucrării, se desprinde, că spre deosebire de legislația veche, când în calitate de beneficiar al întreținerii (în trecut se numea transmițător) puteau fi doar persoane fizice inapte de muncă din cauza vârstei sau în legătură cu starea sănătății, actualul Cod civil al RM nu stipulează anumite restricții față de această parte a contractului. Prin urmare, în această calitate pot activa orice persoane fizice, inclusiv cele apte de muncă. Prin acest fapt, cercul persoanelor fizice care pot fi în calitate de beneficiar al întreținerii s-a lărgit esențial.

După părerea autorilor, pornind de la esența, natura juridică și destinația acestui contract, în calitate de beneficiar, în primul rând trebuie să activeze persoanele inapte de muncă, din cauza vârstei sau în legătură cu starea sănătății, sau au nevoie de îngrijire și ajutor, precum și necesitatea întreținerii, care se poate ivi după încheierea contractului. Menționează autorii, că prin aceasta nu neagă dreptul legal al tuturor cetățenilor apti de muncă de a încheia un asemenea contract, însă acest fapt poate genera, situații problematice, poate nu cele mai necesare (reșite, convenabile, bine-venite), bunăoară, îngrijirea și ajutorul ca parte contractuală, poate solicita o persoană aptă de muncă, sănătoasă, fără deficiențe de ordin fiziologic [63, p. 53].

Amplu și reușit analizează contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață O. Chelaru și Iu. Mihalache, în articolul din 2006: „*Analiza juridică a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață*” [68]. În acest articol autorii detaliat analizează în aspect comparativ legislația Republicii Moldova ce reglementează contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, referindu-se la caractere, noțiuni, particularități, expunând punctul de vedere asupra naturii juridice a acestuia vi-zuavi de reglementările altor state. Menționează dâșii că, Codul civil actual al Federației Ruse dedică un capitol separat raporturilor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, și anume: Capitolul XXX, Secțiunea IV, intitulat ”Renta și înstrăinarea bunului cu condiția întreținerii pe viață”. Din cuprinsul capitolului respectiv s-ar deduce, în aparență, independența acestor contracte față de alte contracte juridico-civile. Însă, în actul normativ se face referință doar la un singur contract - la contractul de rentă. Codul civil al Federației Ruse atribuie contractul de întreținere la una din varietăți ale contractului de rentă de rând cu renta perpetuă și cea viageră.

După părerea lor, în România contractul de întreținere, deși este frecvent întâlnit în practică, nu este reglementat prin norme juridice speciale făcând parte din categoria contractelor nenumite. În literatura română de specialitate se afirmă că în temeiul contractului de întreținere o persoană, numită întreținut, transmite unul sau mai multe bunuri mobile sau imobile ori o sumă de bani unei anumite persoane, numită întreținător, care se obligă în schimb să-i asigure acestuia sau altei persoane desemnate de el întreținere zilnică pe tot timpul vieții, sau pe o durată determinată, și după moarte să o înmormânteze după obicei. Astfel, contractul de întreținere se prezintă ca fiind un contract aleatoriu, cu titlu oneros și consensual, prin care în schimbul transmiterii proprietății asupra unui bun, debitorul întreținerii se obligă să asigure celeilalte părți cele necesare traiului până la încetarea sa din viață, iar apoi să o înmormânteze după obicei. Sfera noțiunii de întreținere fiind foarte largă, incluzând, pe lângă asigurarea hranei, medicamentelor și a îmbrăcăminte, suportarea cheltuielilor curente pentru apă, gaz, curent electric etc. [68, p.39].

Sunt importante din punct de vedere științific și lucrările dlui O. Cazac din 2012, care în mai multe publicații se referă la unele aspecte ce au tangență cu problematica tezei. Astfel, în articolul: *"Conceptul Codului civil al Republicii Moldova asupra efectelor juridice ale rezoluțiunii contractului: retroactivitate sau raport de lichidare"*, se expun unele opinii referitoare la efectele juridice ale rezoluțiunii contractului care sunt importante și pentru contractual de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață [28, p.61].

Într-un alt articol, *"Dreptul creditorului de a alege rezoluțiunea ori menținerea contractului și limitele acestui drept"* de O. Cazac din 2012, se analizează drepturile creditorului de a alege rezoluțiunea, drepturile beneficiarului întreținerii, precum și a dobânditorului de care se ține cont în cercetarea efectuată [29, p. 66 -71].

Sunt importante pentru studiul efectuat și articolele științifice ale lui Cazac O. *"Temeiurile rezoluțiunii și rezilierii contractelor conform prevederilor noului Cod civil"* [27, p. 102]. Aici se relevă principalele direcții de dezvoltare a doctrinei și ultimele tendințe ale legislației internaționale și naționale în domeniul rezoluțiunii și rezilierii contractului. Sunt cercetate accepțiunile rezoluțiunii și rezilierii contractului, natura juridică și definiția, și fundamentul juridic al instituției. În articolul examinat, în mod sistemic, sunt relevate principalele temeuri legale ale rezoluțiunii și rezilierii; condițiile de fond ale apariției acestui drept. Se examinează conținutul și limitele dreptului la rezoluțiunea și rezilierea contractului. O atenție sporită este acordată procedurii de rezoluțiune prin notificare către cealaltă parte contractantă – o noutate pentru sistemul nostru de drept.

O altă lucrare recentă, ce datează din 2013, care este importantă și pentru studiul efectuat, este al lui Cimil D. *"Calificarea raporturilor contractuale"*. Contractul civil, reprezintă un instrument de reglementare a unei activități organizaționale, indică asupra caracterului juridic al raportului și permite utilizarea de către subiecții obligați, a măsurilor de constrângere din partea statului. Caracteristicile contractului civil în calitate de mijloace juridice pot fi atribuite, în mare măsură, și altor entități de acest gen la care pot apela subiecții în procesul de realizare a dreptului și eventual la calificarea contractelor. Dânsul ține cont de cele relatate în lucrarea monografică iar regulile de calificare a raporturilor contractuale vor fi aplicate la analiza contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață [43, p. 8].

Studiul efectuat ne convinge că relațiile sociale privind înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață au existat din cele mai vechi timpuri. Însă modificările intervenite în ultimele decenii la nivel economic, politic și social au determinat necesitatea creării unui instrument juridic mai oportun care să răspundă cerințelor societății contemporane. Des întâlnită, apărută în practică, dezvoltată de aceasta, de doctrină și jurisprudență, lipsită de norme care să îi determine definiția și conținutul mai amplu, instituția de înstrăinare a bunurilor contra întreținerii pe viață

ridică întrebarea pe de o parte datorită dificultății cu care este delimitată de contracte asemănătoare cum ar fi vânzarea - cumpărarea, în cazul în care bunul se înstrăinează în schimbul unei sume de bani și a întreținerii, sau donația cu sarcini, contractual de întreținere reglementat de legislația familială, socială, oportun de altă parte datorită necesității determinării regulilor aplicabile: cele ale contractului în general sau cele ale contractelor înrudite.

O altă sursă relevantă tematicii investigate ce datează din 2013 o constituie articolul elaborat de I. Bîtcă și V. Curarari cu titlul „*Natura juridică a dreptului dobândit de dobânditorul bunului în cazul contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață*”. [25, p. 63-68]. În acest articol, autorii elucidează într-un mod mai detaliat aspectele momentului dobândirii dreptului de proprietate în cadrul contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, precum și o analiză comparativă a dreptului de proprietate și modurile de transmitere prin prisma încheierii contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață. Autorii consideră, că dreptul de proprietate, dobândit în temeiul unui astfel de contract să aibă natura juridică a unui drept de proprietate rezolubilă, presupunând că decesul beneficiarului întreținerii ar reprezenta o condiție rezolutorie. Este rezolubil acel drept de proprietate al cărei existență în patrimoniul dobânditorului este nesigură, acesta putând fi desființat la îndeplinirea condiției pentru a se întoarce în patrimoniul înstrăinătorului – ceea ce nu reflectă situația din contractul analizat [25, p. 66].

Dreptul de proprietate se naște în mod valabil, în patrimoniul dobânditorului, cu toate atributele care presupun conținutul său. Numai că, până la îndeplinirea condiției, unul din aceste atribute, și anume dispoziția, nu-și va produce efectele sale. Dobânditorul, deși dobândește dreptul de proprietate, până la îndeplinirea condiției, el nu se bucură de efectele sale în plinătatea lor [25, p. 66].

O atenție deosebită se acordă dreptului de proprietate afectat de o condiție suspensivă. În cazul contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, condiția suspensivă va putea fi considerată ca fiind decesul înstrăinătorului.

Susținem concluzia autorilor, prin care dreptul de proprietate dobândit de dobânditor cu ocazia încheierii contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, are natura juridică a unui drept de proprietate al cărui eficacitate este limitată, prin lege, la atributele de posesie și folosință.

O altă lucrare recentă, ce merită atenție, aparține lui D. Cimil și E. Bejenaru „*Drept civil. Contracte speciale*”, datând din anul 2014 [44]. În această lucrare, autorii au analizat amănunțit contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, enunțând în special caracterele juridice ale contractului, deosebiriile contractului de înstrăinare de contractul de donație, rentă și vânzare-cumpărare, condițiile de valabilitate, efectele și rezoluțiunea

contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață. Menționează ei, că contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, are asemănări substanțiale și cu donația afectată de sarcini, unde donatarului la fel îi poate reveni sarcina întreținerii donatorului. În cazul donației sarcinile impuse dobânditorului sunt în dispoziție cu valoarea superioară a bunului donat, astfel în cât părțile contractează cu intenția de a face și de a primi o liberalitate. În schimb, în cadrul contractului de întreținere, părțile convin în scopul de a-și asigura fiecare câte un avantaj, și anume, una de a primi un bun, iar cealaltă, întreținerea pe viață [44, p. 105].

Susținem opinia autorilor, că diferența între contractele date se face ținând cont de două criterii: unul obiectiv – care prevede valoarea întreținerii, și altul subiectiv – ce ține de hotărârea, intenția părților, care în cazul înstrăinării bunului cu condiția întreținerii pe viață, nu este de a gratifica pe debitorul întreținerii, asta chiar dacă, valoarea bunului primit în schimbul întreținerii, este mult mai mare decât a însăși întreținerii prestate.

Din analiza lucrării se mai poate vedea o structurare nuanțată privind efectele contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață. Ne raliem autorilor, precum că, la capitolul referitor contractului de întreținere, nu avem dispoziții exprese referitoare la obligațiile întreținutului. Doctrina și practica judecătorească admiteau, însă, fără rezerve, în trecut că se aplică aceleași reguli ca și în materie de vânzare-cumpărare. Tăcerea legii în privința obligațiilor întreținutului nu poate duce în nici un caz la concluzia inexistenței unor atare obligații, de vreme ce sa încheiat un contract sinalagmatic, cu titlul oneros, chiar dacă el are caracter aleatoriu. Dimpotrivă, consideră autorii, că dispozițiile de la vânzare referitoare la obligațiile vânzătorului se aplică, în mod corespunzător, obligațiilor înstrăinătorului în cazul oricărui alt contract având ca efect transmiterea unui drept, dacă din regulile aplicabile acestui contract sau din cele referitoare la obligații în general nu rezultă altfel [44, p. 105].

În același timp, prezintă interes, opinia lui Dorin Cimil și Eugen Bejenaru despre rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață. Evidențiază autorii în special efectele rezoluțiunii față de părți, efectele rezoluțiunii față de terți, precum și rezoluțiunea întreținerii care poate apărea în diferite situații. Analiza structurată a acestor efecte ale rezoluțiunii, ne dă posibilitatea de a înțelege mai bine instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață.

O atenție deosebită s-a acordat lucrării recente, ce face parte dintre doctrinarii autohtoni, datată din 2015, și anume: „*Drept civil: Teoria generală a obligațiilor*”, de S. Baieș, Gh. Mîțu, O. Cazac și alții [11]. În acest manual, se elucidează într-un mod mai detaliat aspectele obligațiilor de a da, de a face sau a nu face ceva, clasificarea contractelor civile, delimitarea contractelor civile de alte contracte, conținutul contractului civil precum și clauzele contractuale.

La fel împărtășim pozițiile nominalizate de autori în ceea ce privește clauzele esențiale ale contractului: așa-numitele clauze implicite fac parte din categoria clauzelor esențiale, care se aplică contractului, chiar dacă părțile nu au prevăzut expres acest lucru [11, p. 197].

În continuare, un spațiu aparte vom acorda examinării materialelor științifice la tema lucrării publicate în *România*. În urma cercetării materialelor științifice, publicate pe tema subiectului analizat în România, identificăm un ansamblu de studii, variate, care reflectă înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață în conținutul manualelor și monografiilor de drept civil dar cu referință nemijlocită doar la contractul de întreținere, împărtășind mai multe opinii.

Una din publicațiile doctrinarilor români Fl. A. Baias, E. Chelaru și R. Constantinovici, I. Macovei este: *"Comentariul la Noul cod civil român"*, în care se comentează și reglementările privind contractul de întreținere care este de fapt o noutate, deoarece Codul civil român vechi, reglementa contractul de întreținere în cadrul contractului de rentă viageră. Deși în Cod este reglementat separat și contractul de rentă viageră, prezintă un interes deosebit reglementările privind regulile aplicabile în cazul înlocuirii întreținerii prin rentă care sunt apreciate de specialiști ce fac comentarii [69, p. 2200].

În alt context, menționăm și lucrarea recentă a lui M. Tăbăraș. În capitolul XII a monografiei: *„Contracte speciale*, în care se face o succintă caracterizare a contractului de întreținere în conformitate cu prevederile Cod civil Român din 2011, se evidențiază caracterele specifice, conținutul, modul de constituire, garantarea, revocarea și încetarea, fără a face o analiza științifică profundă a contractului analizat. De remarcat, că întreținerea poate fi de asemenea constituită pe parcursul vieții mai multor persoane, urmând ca, în lipsa unei stipulații contrare, obligația de plată să înceteze la data la care decedează ultima dintre aceste persoane [164, p. 250]. La fel se menționează că, obligația contractului de întreținere este o obligație izvorâtă din contract și nu din lege, debitorul neputându-se apăra niciodată cu argumentul că întreținutul are el însuși suficiente mijloace și resurse de întreținere, ca în cazul obligației legale de întreținere.

Fără multiple nuanțe de interpretare C. Macovei în articolul *„Particularități ale obligațiilor asumate de părți în contractul de întreținere"*, menționează că întreținerea reprezintă o vânzare imediată cu o particularitate: obligația de achitare a bunului cumpărat debutează la încheierea contractului și se stinge odată cu decesul înstrăinătorului [133, p. 71]. O altă concluzie importantă la care se ajunge rezidă beneficiile încheierii unui asemenea contract de întreținere, importanța deosebită a acestui instrument contractual în condițiile vieții economice și sociale din țară.

O amprentă remarcabilă la analiza acestei instituții a lăsat-o renumitul civilist român academicianul, profesor universitar I. Dogaru cu G. Olteanu și L. Săuleanu. În mod diferit,

considerăm reușit, este adusă interpretarea caracterelor juridice ale contractului de întreținere, în lucrarea, „*Drept civil. Contracte speciale*”, care se referă la toate caracterele juridice, evidențiind importanța acestora [93]. În viziunea acestora, contractul de întreținere 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:

- pe de o parte, 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 redobândească dreptul de proprietate asupra lui;

- natura juridică complexă a contractului își are explicația în faptul că, operația juridică în sine este complexă, ia putându-se clădi pe două operațiuni juridice care au însă aceeași finalitate – asigurarea întreținerii creditorului [93, p. 985].

O altă publicație științifică la tema lucrării de față este cea a lui F. Moțiu intitulată „*Contracte speciale în noul cod civil*” [142]. În mod deosebit interesează acea parte a respectivului studiu care privește delimitarea contractului de întreținere de alte contracte precum și revocarea contractului de întreținere. Astfel, este de referință concluzia potrivit căreia contractul de întreținere este revocabil în folosul persoanelor cărora creditorul întreținerii le datorează alimente în temeiul legii dacă, prin efectul contractului, el s-a lipsit de mijloacele necesare îndeplinirii obligației de a asigura alimentele. Revocarea poate fi cerută chiar dacă nu există fraudă din partea debitorului întreținerii și indiferent de momentul încheierii contractului de întreținere [142, p. 336].

O caracterizare mai diversă și critică a contractului de întreținere o întâlnim în lucrarea B. Florea intitulată: „*Drept civil. Contracte speciale*” datată cu anul 2013 [102]. În contextul studiului nostru, un interes mai pronunțat îl comportă compartimentul consacrat noțiunii contractului de întreținere, unde se vine cu propuneri, *de lege ferenda*, ca părțile contractului de întreținere să fie denumite întreținător și respectiv întreținut, în loc de creditor și debitor. Se evidențiază prin competență și cercetarea condițiilor de valabilitate ale contractului de întreținere, unde se specifică că, deși dreptul la întreținere este un drept personal netransmisibil, acțiunea în anulare a unui contract de întreținere întemeiată pe lipsa consimțământului este patrimonială și poate fi exercitată și de moștenitorii părților contractante. În ceea ce privește obiectul contractului de întreținere sa subliniat că poate fi privit din perspectiva fiecărei părți. Astfel, din punct de vedere al întreținătorului, obiectul îl reprezintă prestarea întreținerii convenite, iar din unghiul de vedere al întreținutului – obiectul contractului constă în transferul

drepturilor sau bunurilor convenite, sub condiția ca acestea să aibă caracter cu titlu oneros [102, p. 210].

În mod deosebit, menționăm lucrarea „*Contractul de întreținere și rentă viageră. Practica judiciară și reglementarea din Noul Cod civil*”, de C. Stoica. Prezenta lucrare cuprinde hotărâri judecătorești recente, pronunțate de instanțe de grade diferite, cu privire la probleme de actualitate ce vizează natura juridică a contractului de întreținere și a celui de rentă viageră, delimitarea față de alte contracte, condițiile de validitate, executarea obligațiilor, transformarea întreținerii în rentă, analiza practică fiind completată cu comentarii ale noilor prevederi legale incidente în materie [157]. În special, merită atenție analiza cu privire la contractul de întreținere, conform Codului Civil Român din 2011, care aduce reglementări importante referitoare la natura juridică și valabilitatea contractului, conținutul și întinderea obligației debitorului, rezoluțiunea. Un element de noutate, îl constituie și posibilitatea, expres determinată de lege, stabilirea unei durate limitate pentru prestarea întreținerii, convențiile de acest gen întâlnite până în prezent în practica judiciară referindu-se la perioada vieții beneficiarului întreținerii. Referitor la conținutul obligației de întreținere, se menționează că, în Codul Civil al României din 2011 a fost introdus un termen nou, cel al îngrijirii, care în opinia autorului, implică o atenție și o responsabilitate sporită din partea debitorului, privind nu doar aspectele materiale ale traiului zilnic, ci și asigurarea unui suport moral permanent, a unui climat de siguranță și echilibru psihologic pentru creditor. Având în vedere vidurile legislative existente în această materie, indică autorul, ținând seama de aplicarea uneori neuniformă în practica judiciară a dispozițiilor legale, modificările aduse de Codul civil al României din 2011, erau nu doar oportune, ci chiar necesare [157].

În practica judiciară a României nu a existat un punct de vedere comun cu privire la efectele pe care le produce rezoluțiunea contractului de întreținere. Astfel, unele instanțe au hotărât că, în cazul admiterii unei acțiuni în rezoluțiunea contractului de întreținere, părțile, fără distincție, urmează să fie repuse în situația anterioară încheierii convenției, în sensul că debitorul întreținerii trebuie obligat să restituie creditorului bunul transmis la încheierea contractului, iar creditorul întreținerii să restituie contravaloarea întreținerii pe timpul cât obligațiile s-au executat. Alte instanțe, dimpotrivă, au considerat că în cazul rezoluțiunii contractului de întreținere, persoana obligată la prestarea întreținerii, care nu și-a îndeplinit obligațiile din cauza unor împrejurări ce-i sunt imputabile, nu are dreptul să ceară restituirea celor ce a utilizat în executarea contractului [157, p. 23].

Doctrina Federației Ruse reflectă înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață în conținutul manualelor și monografiilor de drept civil cu referință la contractul de întreținere și mai puțin la instituție, împărțând mai multe opinii.

Întâi de toate, ne vom referi la rezumatul tezei de candidat în științe juridice „*Договор пожизненного содержания с иждивением по гражданскому праву России*” ce aparține П. С. Федосеев [225].

Tema lucrării este formulată într-o manieră mult prea generală, pretinzând la o analiză atotcuprinzătoare a aspectelor de orice natură ce țin de contractul de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață. În realitate, se fac anumite observații de sorginte civile, referitoare la elementele contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii, părțile conținutului, forma, precum și dinamica încheierii unui asemenea contract. Se scot în evidență problemele de actualitate ce caracterizează reglementarea contractului de întreținere pe viață și a contractului de rentă, deosebiri și asemănări dintre aceste două contracte. Prezintă interes opinia autorului, potrivit căreia contractul de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață este un contract independent de contractul de rentă. Independența sa este justificată prin caracterele specifice doar acestui tip de contract, nefiind întâlnite la contractul de rentă. Dintre aceste caractere specifice putem desemna, de exemplu, cercul clar definit de bunuri ce pot fi înstrăinate, modalități de executare a obligației, de a asigura întreținerea pe tot parcursul vieții.

După П.С. Федосеев o influență asupra clauzelor contractului de înstrăinare cu întreținere pe viață o are aspirația legiuitorului de a întări situația juridică și economică a destinatarului întreținerii. Aceasta manifestându-se prin faptul că contractul de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață reprezintă un contract tipic schimbului de mărfuri, marea majoritate având ca caracter acorduri consensuale. În acest fel, menționează dânsul, că în legislația Federației Ruse contractul de înstrăinare cu condiția întreținerii este definit ca un contract real, ceea ce nu este specific pentru așa tipuri de contracte civile, dar este un mod eficient de a proteja beneficiarul întreținerii de retragerea forțată a bunurilor de către plătitorul întreținerii.

Doar în parte ne raliem poziției expuse atunci când dânsul afirmă că, în calitate de beneficiar al întreținerii poate fi orice persoană fizică indiferent de starea sănătății și de vârstă. Spre deosebire de legislația Republicii Moldova, legislația Federației Ruse prevede încheierea unui asemenea contract în favoarea unei terțe persoane. Din numele persoanelor incapabile poate încheia un asemenea contract reprezentantul ei legal, care dobândește odată cu încheierea contractului un set de drepturi și obligații inerente doar reprezentantului. În același timp persoana terță, în favoarea căreia se încheie contractul de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață nu este parte la contract [225, p. 110].

În același timp prezintă interes opinia autorului, potrivit căreia în calitate de dobânditor în cadrul unui contract de întreținere pe viață a unui beneficiar, poate servi și o organizație.

La fel se arată că, obiect al contractului de înstrăinare cu întreținere pe viață pot fi doar acele bunuri imobile, cu care legiuitorul admite încheierea unor asemenea tranzacții, ce pot fi

înstrăinate și care nu sunt scoase din circuitul civil. Rezultatele obținute de autor se disting prin importanță teoretică și aplicativitate practică.

La tema investigației se referă și o altă lucrare științifică: „*Правовое регулирование договора пожизненного содержания с иждивением*”, de Я. Ключникова [209]. Iată subiectele de interes asupra cărora și-a concentrat atenția: dispoziții generale ale contractului cu întreținere pe viață; conceptul și natura juridică a contractului cu întreținere pe viață; contractul de întreținere pe viață ca o varietate a contractului de rentă viageră; caracteristica și structura legală a contractului de întreținere pe viață; drepturile și obligațiile părților la un contract de întreținere pe viață; modificarea și rezilierea contractului; răspunderea civilă a părților în cadrul contractului de întreținere pe viață.

Noutatea științifică a lucrării este determinată de faptul că, Я. Ключникова, vine cu prima încercare de a analiza natura complexă a contractului de întreținere pe viață, ca o varietate de relații separate de contractul de rentă. Se identifică natura juridică a contractului, se definește, de asemenea, locul contractului de întreținere pe viață printre diversitatea contractului de rentă. Aprofundat se studiază încheierea, modificarea și rezilierea contractului, problemele de răspundere civilă în urma încheierii contractului de întreținere pe viață. Pe baza analizei conținutului contractului în cauză sa rezolvat problema determinării valorii întreținerii pe viață.

În special, merită atenție propunerile făcute pentru *legea ferenda* de autor, precum că contractul de întreținere pe viață face parte din categoria contractelor care pot fi încheiate stric personal, de aceea, solicită autoarea, de a face modificări în legislația civilă a Federației Ruse privind inadmisibilitatea de a încheia un asemenea contract prin procură [209, p. 101].

O altă concluzie importantă la care ajunge autoarea, este stabilirea cuantumului întreținerii pe lună, reieșind din faptul că întreținerea devine singura sursă de venit pentru rentier. În acest sens, este recomandabil, ca volumul lunar în contractul de întreținere pe viață să nu depindă de salariul minim, ci direct din drepturile de subzistență. Agreăm opinia expusă, ce prevede că, la încheierea contractului de întreținere pe viață să se menționeze ce servicii comunale anume vor fi achitate și de către cine dintre părți. Astfel, concluziile și propunerile de îmbunătățire a legislației în vigoare, cuprinse în lucrare pot fi utilizate în procesul de legiferare la crearea legislației în vigoare noi, precum și dezvoltarea și îmbunătățirea condițiilor de încheiere a contractului de întreținere pe viață.

În principiu, aceeași concluzie se poate face și pe marginea unei alte lucrări, cea aparținând lui С. Натаров „*Пожизненное содержание с иждивением в российском гражданском праве*” [218]. Acesta are ca obiect de cercetare raporturile juridice ce decurg din contractul de întreținere pe viață și dezvoltarea lor, modificarea și încetarea contractului de întreținere pe viață. În acest sens, dânsul observă că, contractul de întreținere pe viață separat a fost consacrat pentru

prima dată în a doua parte a Codului civil al Federației Ruse în 1996, care a fost precedat de un drum istoric lung și complex. Cu toate acestea, în practică, au existat relații de întreținere pe viață și nevoia de contracte de întreținere. El există și astăzi. Pe de o parte, încheierea unui asemenea contract este calea de a rezolva problema locuințelor, iar pe cealaltă - un instrument de politică socială, care permite rezolva problemelor de securitate socială a cetățenilor inapți de muncă. Prin urmare, menționează autorul, dreptul civil modern rus a mers pe calea de reglementare a acestui contract. În procesul de punere în aplicare au fost identificate un șir de probleme, cu care se confruntau instanțele și părțile actului juridic civil, executarea și încetarea contractului de întreținere pe viață. În lucrare autorul a folosit categorii de formă și conținut, de esență individuală și comună, cantitate și calitate.

Suntem de acord cu *C. Hamapov*, atunci când dânsul afirmă că, modificarea contractului de întreținere pe viață prin refuzul unilateral de-a executa condițiile contractuale este imposibilă. Întrucât contractul de întreținere pe viață îmbracă o formă autentică, prin urmare, un acord pentru a modifica acest contract trebuie să fie făcute în formă tot autentică. Cu toate acestea în cele ce urmează, *C. Hamapov*, propune ca condiții speciale de modificare a contractului de întreținere pe viață pot fi: moartea unuia dintre beneficiari (dacă întreținerea a fost stabilită în favoarea mai multor beneficiari); schimbarea întreținerii din natură cu plăți periodice în numerar; moartea plătitorului întreținerii; lichidarea persoanei juridice - ca plătitor de întreținere.

Plătitorul întreținerii dobândește dreptul de a înstrăina bunurile, care sunt obiectul contractului de întreținere pe viață, în baza regulilor generale ale Codului civil al Federației Ruse, și de aceea ca recomandare *de legea ferenda*, autorul propune excluderea acestei mențiuni din art. 604 al. 1 Codul civil al Federației Ruse.

Un interes deosebit comportă propunerea pentru protejarea intereselor plătitorului întreținerii, care trebuie să furnizeze dovezi privind îndeplinirea sarcinilor sale, reieșind din aceea că serviciile funerare nu sunt acoperite de contractul de întreținere, iar obligațiile sale vor înceta odată cu moartea beneficiarului întreținerii. În rezultatul acestei analize complexe, *C. Hamapov* vine cu o recomandare laborioasă privind completarea art. 603 al Codului civil al Federației Ruse care să prevadă posibilitatea combinării întreținerii în natură cu cea în numerar.

Nominalizarea instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în contextul cercetărilor juridice se face a fi o sarcină destul de importantă. Necesitatea unei asemenea abordări pornește de la caracterul inovativ al domeniului, deoarece nu există încă o abordare teoretică unică a instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. În dependență de nivelul de dezvoltare a instituției și perceperea acesteia de către societate, propunem a deosebi câteva arii distincte de reglementare a instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Abordările teoretice ale domeniului pot fi divizate și ele în funcție de diferite criterii.

Datorită caracterului rapid de dezvoltare a societății, constatăm că doctrina este preocupată mai mult de perspectivele legislative decât de abordările teoretice de moment, de aceea concluzionăm că instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață rămâne a fi un domeniu neexplorat teoretico-științific. Principalele probleme care sunt abordate de literatura juridică, se reduc la abordarea noțiunii de contract, caracterele acestuia, subiecte participante, drepturile și obligațiile acestora. Nici unul dintre studiile abordate nu prezintă un conținut teoretic sistematizat și detaliat a instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață [174, p. 43].

Pornind de la cunoștințele dreptului civil, cumulându-le cu cunoștințele formulate din studiul cercetărilor existente în acest domeniu, analizând cadrul legislativ național, și internațional, abordările de perspectivă, ne propunem drept sarcină prezentarea unei abordări teoretico-practice specifice instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, care ar determina dimensiunea juridică a acestei instituții.

Prin urmare, făcând o analiză asupra studiilor din doctrina autohtonă și cea străină ce se referă la instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, am încercat să facem unele precizări cu caracter analitic, sub aspect comparat, cu privire la: analiza legislației civile din țară și din alte state care reglementează instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață; la elucidarea problemelor privind înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață ce ne va permite să stabilim gradul de atenție care îl acordă savanții și cercetătorii instituției date, precum și să evidențiem noi opinii referitoare la această instituție; la importanța temei abordate, deoarece ea se utilizează în mai multe contracte, iar noi trebuie să evidențiem caracterele specifice întreținerii în contextul înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, la caracterele specifice ale bunurilor, utilizate la înstrăinarea lor cu condiția întreținerii pe viață. Acestea ne va permite să propunem soluții concrete referitoare la aceste bunuri. Evidențierea particularităților înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață este importantă prin faptul că ea poate fi legată cu diferite elemente ale dreptului de proprietate care apare pe parcursul realizării contractului respectiv, precum și a caracterelor specifice ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Aceasta va contribui la perfectarea reglementărilor din cadrul acestui contract. Analiza condițiilor specifice de încheiere, executare și ale efectelor contractului de înstrăinare bunurilor cu condiția întreținerii pe viață ne va permite înlăturarea lacunelor din legislație, iar analiza contractului în plan comparativ cu cele din alte state, ne va permite de a determina mai precis natura juridică a acestuia. Descrierea și cercetarea adecvată a condițiilor de fond și de formă a contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, toate acestea ne va ajuta la studierea practicii judiciare pentru a vedea mai concret acele

neajunsuri ale aplicării contractului înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață și la înaintarea propunerilor de îmbunătățire a legislației în vigoare și a aplicării ei.

1.3. Formularea problemei de cercetare, identificarea scopului și trasarea obiectivelor tezei

Pe parcursul analizei doctrinei și legislației referitoare la instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, am stabilit că doctrina autohtonă și a altor state nu conțin abordări referitoare la această temă.

Luând în considerare că nu există careva lucrări științifice monografice care s-ar expune integral asupra instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, ne propunem spre soluționare în calitate de **problemă de cercetare** următoarele aspecte: determinarea rolului și locului instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață în cadrul dreptului civil; argumentarea importanței teoretico-practice a instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, individualizarea obscurităților doctrinare și legale cuprinse în legislația națională ce reglementează instituția juridică a înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, în completarea golurilor doctrinare cu unele subiecte și soluții cu caracter analitic în materia instituției abordate, precum și înaintarea unor propuneri *de lege ferenda* menite să înlăture inadvertențele legale depistate.

În acest context este de menționat aportul deosebit al doctrinei române și ruse în soluționarea acestei probleme, în unele studii detaliate realizându-se o sinteză a teoriilor care au stat la baza fundamentării instituției analizate, axate pe premisele ce au contribuit la dezvoltarea relațiilor contractuale la o etapă sau alta de dezvoltare a societății.

Mai multe problemele supuse cercetării în cadrul prezentei lucrări, poartă caracter inovațional, dat fiind că țin de anumite aspecte teoretice și practice ale instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, care până în prezent nu și-au găsit o reflectare corespunzătoare în literatura de specialitate, iar prin abordarea lor am intenționat să acoperim această lacună analitică din doctrina autohtonă și să oferim unele soluții teoretice și practice, care, prin valoarea lor analitică, ar contribui la dezvoltarea doctrinei naționale și la cizelarea legislației în domeniu.

În vederea soluționării problemelor abordate spre cercetare ne propunem drept **scop primordial** ce rezidă în formularea conceptului instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață pentru a evidenția dificultățile în activitatea practică, precum și în oferirea unor soluții în acest sens pentru a preveni apariția diferitelor incidente ce ar afecta valabilitatea înstrăinării bunurilor sau ar îngreuna dreptul părților de a dobândi bunurile înstrăinate; în

realizarea și prezentarea în final a unei abordări teoretico – practice asupra instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, stabilirea naturii, esenței și conținutului acesteia, ca instituție de drept civil, precum și determinarea locului, rolului și importanței contractului căi stă la bază, cu indicarea deficiențelor și perspectivelor de dezvoltare.

Atingerea scopului propus presupune realizarea următoarelor obiective:

1. Formularea conceptului instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, pentru a stabili natura juridică a acesteia.

Pornind de la primul obiectiv, s-a pus accentul pe două momente: *primul* se referă la o analiză mai detaliată a evoluției instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață prin prisma unor situații ce pot fi întâlnite în practica judiciară; cel *de-al doilea* vine să individualizeze unele particularități proprii instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață.

Ca urmare, am stabilit că până în prezent atât în doctrina națională, cât și în cea străină nu s-a dat o apreciere evoluției instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață pentru practica judiciară. Această lacună doctrinară a servit drept temei de a supune unui studiu separat geneza și evoluția înstrăinării de bunuri pentru a putea determina limitele de extindere a acestora în practică, luându-se în considerare și prevederile legale care vin să legitimeze conținutul acestor particularități.

La elucidarea particularităților instituției înstrăinării de bunuri, accentul s-a pus pe utilitatea acestora pentru practica judiciară și cea notarială, încercând a scoate în vileag obscuritățile legale care pot crea dificultăți la realizarea unor caractere juridice ale contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață.

2. Analiza reglementărilor legislației naționale în domeniul instituției abordate pentru a stabili finalitățile juridice în materie de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Un alt obiectiv, a cărui realizare am urmărit-o, se referă la cercetarea definițiilor legale și doctrinare ale instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, pentru a putea scoate în evidență cele mai importante elemente definitorii ale instituției cercetate, fără de care ar fi imposibil să-și producă în mod corespunzător efectele juridice.

Chiar dacă acest obiectiv pare a avea un caracter pur teoretic, prin abordarea unor definiții am încercat să scoatem în relief utilitatea lor practică, adică în ce măsură vin ele să contribuie la dezvoltarea soluțiilor oferite de către instanțele judecătorești la examinarea litigiilor ce derivă din raporturile juridice de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

3. Analiza noțiunilor legale și a celor doctrinare în scopul individualizării celor mai esențiale elemente definitorii ale instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, fără de care această instituție nu și-ar putea produce efectele scontate.

Cu titlu de dezvoltare a obiectivului ce ține de reflecțiile analitice asupra definițiilor legale, am încercat să efectuăm o analiză a definițiilor doctrinare întâlnite în literatura de specialitate autohtonă și în cea străină în scopul stabilirii nivelului de cizelare, în baza lor, a dispozițiilor legale privind instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. La elucidarea acestui subiect s-a dat o apreciere unor noțiuni doctrinare întâlnite în literatura de specialitate autohtonă și în cea străină.

4. Cercetarea particularităților contractului privind înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, pentru a stabili corectitudinea aplicării normelor de drept material referitoare la condițiile de formă și de fond ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Alături de acest obiectiv, ne-am propus să efectuăm o analiză comparativă a elementelor definitorii ale contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, elucidate prin prisma unor prevederi legale din legislația civilă a fostelor republicii sovietice și a unor state europene, urmărind a stabili gradul de perfecțiune a operei legislative naționale în raport cu legislația statelor europene. Totodată, am dat o apreciere analitică unor prevederi legale din Cod civil din 1964, care pretindeau să individualizeze unele elemente definitorii. Apreciind valoarea juridică a definiției legale cuprinse în actualul Cod civil al RM în raport cu alte definiții cuprinse în legislația civilă străină, am constatat că autorii autohtoni ai proiectului Codului civil al RM au reușit cu brio să contureze majoritatea elementelor structurale și definitorii ale contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață.

5. Cercetarea și evidențierea efectelor contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, elucidate prin prisma unor prevederi legale din legislația civilă a fostelor republicii sovietice și a unor state europene, urmărind a stabili gradul de perfecțiune a operei legislative naționale în raport cu legislația statelor europene.

Un alt obiectiv care vine să legitimeze actualitatea unor investigații din cadrul prezentei lucrări vizează determinarea efectelor contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, care până în prezent la fel n-au fost elucidate în doctrina națională, dar care, prin utilitatea lor practică, reprezintă pilonul de bază pentru realizarea în mod corespunzător a dreptului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Întru realizarea acestui obiectiv, ne-am propus să evidențiem particularitățile distincte ale condițiilor de valabilitate a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață în raport cu condițiile de valabilitate a actelor juridice civile, întrucât Codul civil al RM nu conține careva reglementări

proprii referitoare la condițiile de valabilitate a instituției analizate. La elucidarea acestei probleme am ținut seama de opiniile doctrinare care recunosc obiectul actelor juridice ca condiție de valabilitate distinctă a acestora.

6. Evidențierea carențelor și lacunelor existente în cadrul legal ce reglementează instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, în scopul elaborării unor propuneri *de lege ferenda* cu caracter doctrinar și legal în vederea perfecționării și eficientizării legislației în domeniul vizat.

Pornind de la analiza definiției legale a contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, dată în art. 839 al.(1) din Cod civil al RM, am stabilit că legiuitorul nu a reușit să cuprindă în ea toate aspectele structurale, ceea ce ne permite să considerăm că această definiție legală suferă de careva ambiguități ce ar putea crea în practică dificultăți la individualizarea acestui act juridic.

Deoarece Cod civil al RSSM din 1964 nu conținea o definiție proprie a contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, autorii autohtoni au reflectat într-un mod detaliat cele mai importante elemente definitorii, care ulterior au fost preluate de legiuitor la elaborarea dispozițiilor referitoare la definiția legală a acestui act juridic.

Vocația dobânditorului întreținerii de a determina soarta juridică a bunurilor sale pentru cazul când beneficiarul nu va mai fi în viață reprezintă o valorificare a dreptului de proprietate garantat de Constituția Republicii Moldova. Chiar dacă libertatea dobânditorului întreținerii este garantată de Legea Fundamentală, la realizarea investigațiilor în cauză s-a stabilit că această libertate nu are un caracter absolut, deoarece în practică pot fi întâlnite situații când legea îngreuește posibilitatea dobânditorului întreținerii de a dispune de bunurile sale pe deplin, impunând-iuise îngărđiri în ceea ce ține de dispoziția bunului dobândit prin contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață.

În cadrul acestei lucrări s-a pretins de a evidenția finalitățile juridice ale contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, fiind identificate în acest sens limitele de extindere la realizarea dreptului de proprietate. Totodată sunt reliefate și dificultățile ce pot apărea în practică din cauza imperfecțiunilor de care suferă reglementările naționale ce vin să le legitimeze existența.

Studiul nostru a fost însoțit de o evaluare a consecințelor juridice ce pot surveni în cazul ignorării unor clauze contractuale, totodată fiind relevate și unele imperfecțiuni ale legislației care împiedică realizarea în mod corespunzător a obligațiilor contractuale, la întocmirea acestuia sau la soluționarea de către instanțele judecătorești a litigiilor ce țin de nulitatea sau rezoluțiunea contractului de înstrăinarea unui bun cu condiția întreținerii pe viață.

Aspectul aplicativ al acestei probleme depășește prin esență sa valoarea doctrinară a modurilor de transmitere a dreptului de proprietate, deoarece în cadrul tezei s-a încercat o ambianță între aspectele analitice și reglementările legale care vin să legitimeze limitele de extindere a acestora în practica notarială și în cea judiciară.

Chiar dacă la prima vedere acest subiect pare a avea un caracter pur teoretic, la analiza acestor probleme cu caracter general, accentul s-a pus pe utilitatea practică a contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, pentru jurisprudența națională, totodată fiind identificate limitele de acoperire legală și neclaritățile pe care le poate genera conținutul lor.

Întrucât atât doctrina națională, cât și cea rusă nu conțin studii axate pe condițiile de valabilitate a contractului analizat, această problemă a fost elucidată într-un mod mai detaliat prin prisma condițiilor de valabilitate a actelor juridice civile, având ca suport analitic unele opinii doctrinare din literatura de specialitate română și din cea franceză.

Apreciind finalitățile juridice ale condițiilor suplimentare ale obiectului actului juridic civil recunoscute de unii autori în literatura de specialitate română, am ajuns la concluzia că condițiile respective, alături de cele expuse în Codul civil al RM, vin să mențină valabilitatea obiectului contractului analizat, ceea ce ar însemna că ignorarea lor în practică ar putea crea unele dificultăți atât pentru beneficiarii întreținerii cât și pentru persoanele care au un interes în raporturile juridice a întreținerii. Am încercat să individualizăm condițiile de valabilitate a contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață în baza unor deducții desprinse din analiza reglementărilor Codului civil al RM ce vizează actele juridice, pe motiv că legiuitorul autohton nu a precizat printr-o reglementare aparte că la determinarea valabilității contractului analizat sunt aplicabile condițiile de valabilitate a actelor juridice civile.

Referindu-ne la obiectul înstrăinării ca condiție distinctă de valabilitate a acestui act juridic, analizând opiniile doctrinare și prevederile legale, am stabilit că și acest element structural al actelor juridice nu dispune de o abordare uniformă, esența reducându-i-se la obiectul material sau la prestațiile la care se obligă părțile într-un act juridic.

Un alt element important care vine să mențină valabilitatea înstrăinării bunurilor, dar care până în prezent este ignorat de practica judiciară, drept motiv invocându-se caracterul său abstract, îl constituie cauza întreținerii pe viață, care este foarte dificil de a fi probat după decesul beneficiarului.

Făcând un bilanț asupra surselor doctrinare utilizate în prezenta lucrare, am constatat că doctrina națională nu conține careva studii detaliate asupra instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, lipsa lor fiind simțită atât în practica notarială, cât și în jurisprudența națională. Drept consecință, nu în rare cazuri instanțele de judecată eronat declară nule

contractele de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, fără a specifica temeiul legal al unor astfel de nulități [120].

În concluzie am putea indica că cercetările științifice realizate până la zi asupra instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, sunt insuficiente și nu dau răspunsuri la un șir de întrebări apărute în realitatea socială. Acest domeniu care devine tot mai solicitat se prezintă ca unul ne-explorat. Fiind sensibilizați de importanța acestei instituții, ne-am înaintat drept sarcină prezentarea unui studiu teoretico-practic fundamental care ar putea servi drept un punct de reper în realizarea unor cercetări mai ample în diferite domenii ale instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață.

Considerând că în instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, cadrul social determină cadrul legal, în ***formularea problemei de cercetare, identificarea scopului și trasarea obiectivelor prezentului studiu***, am pornit de la identificarea circumstanțelor de fapt, studierea cadrului de reglementare și analiza expertizei acestora în literatura de specialitate.

Prin studiul inițiat, pornind de la cunoștințele teoriei generale, dreptului civil, altor ramuri de drept, analiza și interpretarea actelor normative, vom încerca să răspundem la următoarele întrebări: ce este instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață; care este natura juridică a instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață; noțiunea de înstrăinare are caractere specifice; ce prezintă condiția întreținerii pe viață; au caractere specifice bunurile înstrăinate astfel; este destul de bine reglementat contractul înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață; sunt echivalente drepturile și obligațiile părților în acest contract; când apare dreptul de proprietate a dobânditorului; de ce în practica aplicării acestui contract apar foarte multe litigii.

Pentru a formula răspunsurile la întrebările indicate am încercat să stabilim dacă instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, prin prisma reglementărilor existente poate fi privită ca o instituție juridică de drept civil, dacă contractul ce stă la bază necesită noi reglementări, de ce în practica aplicării acestui contract apar foarte multe litigii.

1.4. Concluzii la Capitolul 1

După un studiu amplu, putem menționa că *analiza reglementărilor legislației naționale în domeniul instituției abordate pentru a stabili finalitățile juridice în materie de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață*, a fost axată pe baza empirică a prezentei lucrări, iar sursele doctrinare în care sunt tratate unele aspecte ale înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață au fost selectate și utilizate în funcție de esența subiectelor cuprinse în fiecare capitol.

În literatura de specialitate națională și în cea străină, reieșind din suportul analitic al lucrării, am constatat, că nu sunt suficient studiate problemele ce țin de fundamentele dreptului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, garanțiile constituționale care vin să asigure realizarea dreptului de proprietate prin înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, nefiind abordate în corelație cu reglementările din Codul civil al RM. În același rând problemele privind drepturile și obligațiile părților, modul de realizare a condițiilor de fond și de formă ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, precum și finalitățile juridice ale unor elemente definitorii ale instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

La realizarea obiectivelor propuse am încercat să ne argumentăm opiniile, chiar dacă unele subiecte ale investigației noastre nu sunt elucidate în sursele științifice supuse analizei în cadrul prezentei lucrări, apelând la teoriile clasice ale celor mai recunoscuți autori români și ruși, fără de care ar fi imposibil elucidarea dreptului de înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Pentru a le putea determina limitele de extindere în practică și în jurisprudența națională, unele din aspectele inovaționale ale subiectelor elucidate în lucrare sunt axate pe individualizarea finalităților juridice ale unor particularități ale instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață prin prisma reglementărilor naționale

Pe lângă aspectul analitic al subiectelor supuse cercetării în cadrul lucrării s-a mai încercat de a scoate în relief utilitatea practică atât a caracterelor juridice ale contractului de înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, cât și a principiilor ce vizează în exclusivitate materia instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață.

S-a specificat controversese și inadvertențele ce s-au strecurat în cuprinsul diferitelor reglementări legale ce vizează instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, la realizarea obiectivelor propuse, precum și lacunele doctrinare care până în prezent n-au fost abordate în doctrina națională, dar care ar putea crea unele impedimente derulării relațiilor în domeniul înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Printre aspectele inovaționale ale investigațiilor realizate un loc deosebit revine condițiilor de valabilitate ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, care, prin valoarea lor analitică și practică, constituie fundamentul juridic de realizare a dreptului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, ele ne fiind elucidate în mod special în doctrina națională de la momentul adoptării actualului Cod civil și până în prezent. Chiar dacă această încercare nu acoperă pe deplin toate dificultățile ce pot apărea în practica judiciară, totuși la moment soluțiile înaintate în cadrul prezentei lucrări ar servi drept reper la elucidarea unor

particularități în respectarea exigențelor legale referitoare la condițiile de formă și de fond ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

În acest context, pentru a putea stabili ce circumstanțe din practică ar putea afecta valabilitatea contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, am realizat un studiu în plan comparat cu legislația civilă a unor state europene cu tradiții în materia respectivă.

În concluzie, deși fiecare stat are o legislație diversă s-a constatat o direcție comună privind înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii, unele țări dispunând doar de întreținere. În contextul tendinței existente în Republica Moldova de abordare multe-aspectuală, considerăm oportun și realizabil, de a desemna, a argumenta printr-o analiză amplă a regimului juridic al instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

2. CONCEPTUL INSTITUȚIEI ÎNSTRĂINĂRII BUNURILOR CU CONDIȚIA ÎNȚEȚINERII PE VIAȚĂ CA INSTITUȚIE DE DREPT CIVIL

În cadrul capitolului de față sunt analizate următoarele aspecte ale instituției înstrăinării de bunuri cu condiția înțreținerii pe viață: esența, evoluția și natura juridică a instituției date, inclusiv caracteristica particularităților instituției înstrăinării de bunuri.

2.1. Geneza și evoluția instituției înstrăinării bunurilor cu condiția înțreținerii pe viață

Viața reală a societății este sursa inepuizabilă a dreptului, pe care acesta o slujește creator. În acest sens, nu ne referim la viața din punct de vedere biologic, care este o pură eventualitate și nici la *mortos cauza*, care nici ea nu este o concluzie, ci la tot ce înseamnă relațiile insului social, determinate sau condiționate de cele mai diferite interese și mijlocite în chip superior de normele dreptului, care astfel pătrund în toate sferele vieții umane [165, p. 55].

Istoria instituției de înstrăinare a bunurilor cu condiția înțreținerii pe toată durata vieții este asociată cu dreptul Roman. Măsurile progresive făcute de împărații romani cum ar fi *Antonius Pius*, *Marcus Aurelius*, *Alexander Severus*, au condus la crearea de “*instituții hrănitoare*” - scopul căreia consta în determinarea după o anumită localitate a unui anumit număr de cetățeni romani săraci, înțreținerea (cu produse alimentare) era efectuată din contul taxelor adunate de la proprietarii de terenuri și comunitățile din zona privată. Acest lucru a fost determinat de necesitatea furnizării de pâine "gratuită" pentru ei. Cetățenilor romani nevoiași gratuit li se elibera din partea statului mărci sau bilete pentru dreptul de a obține pâine. Instituțiile nutriționale au fost rezultatul unor acțiuni ale guvernului imperial Roman împotriva reducerii populației din Italia. Pentru alimente (scopuri nutriționale) de la proprietarii de terenuri din zonele private, după care erau stabiliți un număr corespunzător de cetățeni săraci romani, se încasau de la 2,5 % - 5 % din 1/12 valoarea estimată a terenului [216].

Dezvoltarea în continuare a instituției de înțreținere pe viață a avut loc în *Evul Mediu*. Pentru această perioadă de timp aparține prima clasificare a contractelor de rentă: în contracte de rentă viageră și contracte de rentă veșnică [214, p. 25].

Apariția înțreținerii pe viață a avut loc ca urmare a obiceiului de a transmite mănăstirilor și bisericilor bunuri mobile și imobile în schimbul folosirii lor sub formă de rentă viageră.

În legislația civilă, a Moldovei de până la anii 1940 s-a extins codul civil al României din 1864. Condițiile de înțreținere au fost incluse în Codul civil din 1964 [48] care reglementa un capitol aparte (capitolul 37) privind înstrăinarea unei case de locuit cu condiția înțreținerii pe

viață.

Contractul de întreținere pe viață din timpurile acelea este în mare măsură similar cu contractul actual de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață. Obligația dobânditorului consta în a oferi locuință, hrană, îngrijire în caz de boală. Ca și în actualul Cod civil al RM, dobânditorul nu avea dreptul să înstrăineze casa, pe care a primit-o cu condiția întreținerii pe viață, iar interdicția dată se înregistra la comitetul executiv al Sovietului local de deputați ai norodului. Încă o asemănare ce nu poate fi trecută cu vederea este că pierderea fortuită a casei primite de la transmitător nu-l scutește pe dobânditor de obligațiile ce și le-a asumat în bază de contract, iar dacă contractul este reziliat, casa se restituie transmitătorului, iar cheltuielile pentru întreținerea acestuia, făcute de dobânditor până la rezilierea contractului, nu se restituie.

Cu toate acestea, în practică, contracte cu condiția întreținerii pe viață au început să apară în Rusia. Necesitatea de a "*intra*" în astfel de contracte au fost cauzate de situațiile economice, care au predominat în Rusia, după Revoluția din Octombrie și încheierea Războiului civil. Locuințele comunitare fiind distruse, în legătură cu care nevoia de locuințe a crescut. În același timp, a crescut numărul de persoane în vârstă singure care au nevoie de ajutor, de sprijin și de îngrijire de către străini, gata să dea în schimbul întreținerii, dreptul de proprietate asupra caselor lor [216].

Jurisprudența Curții Supreme de Justiție a URSS nu a dat un răspuns clar cu privire la validitatea contractului de întreținere în legislația URSS. Deși a recunoscut în mod clar fiind valabile pe atunci, neprevăzute în legislație, contratele de împrumut și contractul de bagaje [197].

Civilişti din perioada sovietică au fost de părerea că, orice acord care nu contravine legii și regulilor conviețuirii socialiste - este valabil [194, p. 619].

Între timp, în practică acest lucru nu era întotdeauna la fel. Un exemplu ce ține de înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață ne este descris de *Hamapov C. B.*, cu privire la cererea depusă de *Громова* către colonia pentru copii nr. 33 din or. Kiev, în urma căruia sa stabilit: "*întrucât, în dosar există dovezi pentru a afirma că relațiile dintre părți au fost întemeiate pe obligația pârâtului de a-l întreține pe viață pe reclamant, ajungem la concluzia, că în acest caz nu a fost încheiat un contract de donație, dar au existat alte raporturi civile, și anume contract de întreținere pe viață*" [215].

Relațiile de întreținere pe viață și-au luat avântul pe scară largă în timpul celui de-al doilea Război mondial și în perioada de după război, întrucât numărul de persoane nevoiaș care locuiesc singure a crescut semnificativ, iar singura salvare pentru mulți, în special pentru cei cu case în proprietate personală, a fost încheierea unui contract cu o condiție de întreținere viață. În abordarea problemei privind legalitatea acestui contract, instanțele de judecată analizau, dacă

acest angajament nu contravine cu legea și normele de conviețuire socială [218].

O economie sănătoasă, fără îndoială, este susținută în măsură considerabilă de regularitate și de onestitatea raporturilor juridice dintre parteneri în procesul atât de amplu și de complex al producției și circulației bunurilor al vastului domeniu al serviciilor, în scopul general al satisfacerii trebuințelor oamenilor. Iar un asemenea deziderat fundamental nu poate fi realizat decât sprijinit, cu precădere, pe actul principal al nașterii și stingerii acestor raporturi – contractul.

Vreme îndelungată, sistemul economic și social-politic din țara noastră a fost total neprietenos legăturilor inter-umane care puteau să stimuleze frecvența contractelor de rentă, de jocuri și pariuri ori de întreținere. Puțin cunoscut și utilizat în această perioadă a fost și contractul de întreținere. Însă odată cu trecerea la economia de piață, apare necesitatea studierii și reglementării unor astfel de convenții juridice. Tema abordată prezintă interes deosebit, deoarece, spre deosebire de alte contracte care anterior au mai fost reglementate în legislație și există careva monografii, contractul de întreținere este unul ce se află sub semnul unui rafinament juridic și a unei finețe juridice deosebite [165, p. 55].

La 6 iunie 2002 Parlamentul Republicii Moldova a aprobat un nou Cod civil al RM, în vigoare de la 12.06.2003, grație căruia această instituție prin intermediul contractului de înstrăinare de bunuri cu condiția întreținerii pe viață a primit o reglementare mai amplă și separată de contractul de rentă. Dar cel mai important pentru aplicarea în practică a contractului nominalizat, este legalizarea recunoașterea dreptului de proprietate privată, care a făcut posibilă înmulțirea bunurilor persoanelor fizice.

Fără îndoială, într-o societate organizată pe principiile economiei de piață în care a fost legiferat dreptul nelimitat de proprietate privată, importanța instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață crește, numărul contractelor încheiate se intensifică, crește și frecvența litigiilor din acest domeniu. Ținându-se cont de faptul că instituția face parte din ramură de drept civil care cuprinde norme de drept ce reglementează relațiile sociale patrimoniale care antrenează interesele fundamentale ale tuturor persoanelor fizice, care pot ajunge la necesitatea de a fi întreținute, considerăm important de a cerceta problema ei.

2.2. Esența, natura și conținutul instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, ca instituție de drept civil

Este cunoscut faptul că orice sistem de drept are o structură complexă, fiind alcătuită din ramuri și sub ramuri, instituții etc. Ramurile sau /și subramurile de drept, se divizează în instituții. Prin instituție de drept se înțelege o totalitate de norme de drept care reglementează

relații sociale omogene. Spre exemplu, sunt recunoscute astfel de instituții ale dreptului civil cum este instituția dreptului de proprietate, instituția obligațiilor, instituția succesiunii etc. [57, p. 24]. Dacă norma de drept este elementul inițial și cea mai mică particulă a sistemului de drept, atunci instituția juridică reprezintă deja prima colectivitate de norme. Cu toate acestea instituția juridică este chemată să reglementeze un sector, un fragment, un bloc de relații sociale dintr-o ramură de drept. Fiecare ramură dispune, la rândul său, de mai multe instituții juridice, dar care au o autonomie relativă, deoarece vizează un cerc de probleme de sine-stătătoare. În cadrul unei instituții juridice cu o sferă mai largă de acțiune normele juridice pot fi sub-grupate în instituții juridice mai restrânse [4, p. 124]. Astfel, ca exemplu, în cadrul dreptului civil, s-a propus evidențierea răspunderii juridice civile ca instituție de drept civil [54, p. 33]. Considerăm că prin importanța și necesitatea sa, trebuie să fie evidențiată în cadrul dreptului civil și instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață.

În temeiul celor indicate mai sus, expunem ideea, precum că stabilirea conținutului conceptelor este una dintre sarcinile primordiale ale cunoașterii unei instituții cu atât mai mult în cazul în care nu există o astfel de abordare. Așadar, ne propunem drept sarcină utilă a fi realizată prin respectiva lucrare stabilirea conținutului exact, limitele conceptului, în așa fel încât să putem aborda acest concept din perspectiva ideii de drept obiectiv și subiectiv al instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață. Instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, fiind un produs al societății civile, dar desemnând niște relații noi, legate cu recunoaștere dreptului de proprietate privată, este una destul de confuză.

Înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață ca instituție a dreptului civil își are începuturile încă din Roma antică. Ca evoluție, sesizăm faptul că inițial, în legile primitive favorabile victimei, se înregistra ideea de reparare automată a prejudiciului bazată mai întâi pe răzbunare – legea talionului – și mai apoi prin despăgubire pecuniară, interesând conduita “actorului” prejudiciului și nu a autorului acestuia, care nu era nici judecat, nici condamnat.

Înstrăinarea de bunuri 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.

Instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață deși este recunoscută în literatura de specialitate, nu este evidențiată, și nu este făcută o caracteristică generală a acesteia prin care să se concretizeze structura, caracterele specifice, principiile, funcțiile etc. În literatură și legislație se expune și se caracterizează întotdeauna separat instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață de alte instituții ale înstrăinării [150, p. 311]. De aceea am hotărât ca în această lucrare să cercetăm instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață ca un ansamblu de norme juridice civile, care în dependență de forța lor juridică și amplasamentul

în codul civil, poate fi privită ca un tot întreg, o instituție aparte a dreptului civil, deoarece din cercetările efectuate ne-am convins despre aceasta.

În continuare ne vom referi la aceste aspecte evidențiindu-le specificul și importanța.

Ca instituție a dreptului civil, ea, cuprinde o totalitate de norme ale dreptului civil ce reglementează raporturi omogene sociale care includ în sine înacțiunile sau acțiunile subiecților de drept civil ce participă la contractul înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață [175, p. 156].

Considerăm că normele de drept civil care constituie această instituție 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 RM și care reglementează elemente ale înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață specifice tuturor subiecților de drept civil;
- b) *Norme juridice civile speciale*, ce se aplică la reglementarea părților contractuale înstrăinării de bunuri 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 de bunuri cu condiția întreținerii pe viață.

Temeiul normativ al acestei instituții constă în aceia că prevederile legale pot fi aplicate doar când aceasta este prevăzută expres în conținutul legii și când există un contract legal încheiat privind înstrăinarea de bunuri 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.

Pentru a delimita instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață de alte instituții ale înstrăinării de bunuri trebuie să evidențiem criteriile de delimitare specifice doar ei:

- *în primul rând*, înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață se aplică doar în cazurile prevăzute expres de lege.
- *în al doilea rând*, instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață acționează atât asupra intereselor materiale, cât și asupra intereselor morale [175, p. 156].

La aplicare instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață se ține cont, în primul rând, de principiile de bază ale dreptului, principiile dreptului civil, principiile instituției contractului, precum și de principiile instituției civile proprii și anume:

- recunoașterea egalității participanților la raporturile reglementate de legislația civilă;

- principiul libertății contractuale care constă în aceea că persoanele fizice și juridice sunt libere să stabilească pe baze de contract drepturile și obligațiile lor, orice alte condiții contractuale, dacă acestea nu contravin legii [49];
- forța obligatorie a contractului etc. [49];
- înstrăinarea de bunuri cu întreținere;
- condiția principială de întreținere.

La aplicarea legislației instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață se exercită două funcții principale: funcția reparatorie, esența căreia constă în aceea 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 parte [54, p. 38].

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 instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe 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.

Instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață dispune de o structură bine determinată al cărui obiect este constituit din acele relații sociale care apar în temeiul faptelor sau acțiunilor, inacțiunilor licite ale subiectelor de drept participante la ele.

Persoanele care constituie subiectele acestei instituții dispun de trăsături specifice ce le delimitează de subiectele de drept ale altor instituții ale înstrăinării de bunuri. Astfel, spre deosebire de instituția înstrăinării de bunuri, instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață sunt chemate, atât persoanele fizice dar care nu au obligații legale de întreținere, cât și persoanele juridice doar cu obligații legale de întreținere. Unele - beneficiarii trebuie să dispună de bunuri în proprietate, altele – întreținătorii, să fie apti de a întreține, etc.

La baza aplicării legislației instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață stau atât principiile generale de drept, principiile fundamentale ale dreptului civil, precum și principiile speciale ale acestei instituții. Realizarea principiilor speciale acestei instituții, 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 contractuale [170, p. 232].

Examinând conceptul instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață este necesar să stabilim structura acestora. Considerăm că conținutul instituției înstrăinării de bunuri 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 definitorii 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 instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață.

Este necesar de evidențiat și diferența între sistemul doctrinar al instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață și sistemul legislativ al acesteia. Primul se reflectă la formă și conținut, iar sistemul legislației privind instituția înstrăinării de bunuri 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.

2.3. Caracterizarea particularităților și specificul instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață

Instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, ca instituție de drept civil, dispune de două categorii de particularități. Prima categorie de particularități sunt cele specifice integral instituției evidențiate, iar a doua categorie este creată din particularitățile specifice bunurilor ce pot fi utilizate în aceste raporturi juridice, condiției de întreținere pe viață, precum și procesului de înstrăinare utilizat în aceste raporturi.

2.3.1. Însemnătatea și particularitățile bunurilor aflate în proprietate privată în cadrul instituției privind înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață

Apărută, practic, odată cu însușii apariția omului pe pământ, proprietatea a stat și stă la baza dezvoltării societății omenești [26, p. 33]. Proprietatea la însoțit pe om din zorile civilizației. El est singura ființă care, dotată cu rațiune, a pus stăpânire nu numai pe mediul său natural, ci și pe celelalte ființe [155, p. 9].

Istoria și evoluția proprietății își are sorgintea din antichitate ne-romană unde proprietatea individuală nu exista decât pentru bunurile ne-mobile iar, spre exemplu, pământul aparținea tribului, familiei sau mai precis, nimănui [182, p. 87].

Odată cu folosirea îngrășămintelor sau practicarea asolamentelor pe aceleași parcele de către același grup de persoane iar mai târziu de către aceeași persoană, respectivele parcele devin în mod natural obiect al proprietății familiale și apoi al proprietății individuale [182, p. 87].

În dreptul roman această transformare a avut loc în epoca celor XII Table. Inițial a fost un partaj în sensul culegerii recoltei de pe terenul cultivat de către o persoană, după care respectiva parcelă revenea în proprietatea comună. Cu timpul, parcela lucrată rămânea la cel ce o cultivase și acesta își putea construi pe parcela respectivă și o casă. Astfel apare proprietatea individuală și perpetuitatea al cărui singur titular era *pater familias* [182, p. 87]. Aceasta înseamnă că orice îngrădire a dreptului de proprietate este contrară naturii sale, ea este o *servitute* [183, p. 45].

Până în prezent, în literatura de specialitate nu există o concepție unanimă privind definirea dreptului de proprietate [7, p. 43]. Sunt aduse mai multe definiții dreptului de proprietate. Astfel, *dreptul de proprietate în sens subiectiv, reprezintă dreptul individual sau al colectivității de a-și apropria mijloacele de producție și produsele rezultate și de a exercita asupra acestora, posesia, folosința, și dispoziția, în nume propriu și în interes propriu, în cadrul și cu respectarea legislației în vigoare* [55, p. 85]. După Băieșu Sergiu dreptul de proprietate este dreptul subiectiv ce conferă titularului exercitarea în putere proprie și în interes propriu a atributelor de posesiune, folosință și dispoziție asupra bunurilor sale în limitele determinate de lege [13, p. 589]

Și în doctrina de specialitate română au fost formulate mai multe definiții ale dreptului de proprietate, însă noi o reținem pe aceea potrivit căreia *dreptul de proprietate este acel drept subiectiv care dă expresie aproprierii uni lucru, permițând titularului său să exercite posesia, să folosească și să dispună de acel lucru, în putere proprie și în interes propriu, în cadrul și cu respectarea dispozițiilor legale* [19, 13].

După Filipescu I.P., dreptul de proprietate este acel drept real care conferă titularului dreptul de a întrebuința lucrul potrivit naturii ori destinației sale, de a-l folosi și de-a dispune de el, în mod exclusiv și perpetuu, în cadrul și cu respectarea dispozițiilor legale [100, p. 85].

Sintagma „*drept de proprietate*” are cel puțin, din perspectiva dreptului civil, două înțelesuri: dreptul de proprietate în sens obiectiv și în sens subiectiv. În sens obiectiv, dreptul de proprietate desemnează ansamblul normelor juridice ce reglementează proprietatea în sensul larg al termenului. Cu acest înțeles, dreptul de proprietate este o instituție juridică [184, p.28].

Am putea afirma că proprietatea este un fenomen complex, care implică o netăgăduită stare de progres și stabilitate socială. Totuși, starea de progres și stabilitate socială în mare parte va fi determinată și de faptul dacă relațiile de proprietate au sau nu o reglementare corespunzătoare. Astăzi putem spune cu certitudine că reglementările relațiilor de proprietate din perioada socialistă denaturau natura juridică a dreptului de proprietate, chiar prin simplul fapt că se nega existența dreptului de proprietate [12, p.482].

Ca noțiune economică, proprietatea desemnează relațiile dintre oameni în legătură cu însușirea bunurilor materiale [90, p. 55].

În contextul temei abordate obiectul nemijlocit al studiului sunt bunurile aflate în proprietate privată la încheierea și executarea contractului privind înstrăinarea lor cu condiția întreținerii pe viață. După cum s-a constatat în literatura de specialitate autohtonă, în Republica Moldova dreptul de proprietate privată a fost recunoscut în 1991 prin adoptarea Legii nr. 459 XII, Cu privire la proprietate (abrogată) [130] art. 2, 12, al căreia concretizau, recunoașterea și conținutul acesteia. Până atunci era recunoscut dreptul de proprietate personală care era un drept strict limitat în condițiile legii [48]. Mai apoi dreptul de proprietate privată a fost recunoscut și garantat prin dispoziții cuprinse în Constituția Republicii Moldova din 1994 și în alte acte normative. Astfel, în art. 9 alin. 1 din Constituție se prevede: *“Proprietatea este publică și privată”*. De asemenea, în art. 46 alin. 1 al legii fundamentale se dispune: *“Dreptul de proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate”*. Însă, nici în Constituție, nici în Legea Cu privire la proprietate, nici, în Codul civil al RM nu s-a adus definiția dreptului de proprietate privată, delimitarea lui de cel de proprietate personală, de dreptul de proprietate publică, deoarece este o noțiune nouă, puțin cunoscută, nu sunt evidențiate nici caracterele dreptului de proprietate privată. Instituția dreptului de proprietate privată era ignorată în socialism [167, p. 218].

Deci, iată că în comparație cu proprietatea publică, proprietatea privată nu este exclusivă. Ea nu aparține numai anumitor subiecte de drept, anume determinate de lege, ci oricui, oricărui subiect de drept, oricărui subiect de drept, oricărei entități juridice care are personalitate juridică [2, p. 171].

În art. 12 al Legii nr. 459 se aducea următoarea formulare a dreptului de proprietate privată. *Proprietatea privată sunt bunurile, precum și produsele activității intelectuale, care aparțin cetățeanului, ca persoană fizică cu drept de posesie, folosință și administrare* [55, p. 118]. În literatura de specialitate sunt aduse și alte definiții. Proprietatea privată se caracterizează printr-o deosebită mobilitate, trăsătură care constituie una din condițiile existenței unei economii de piață [67, p. 54].

Bunurile aparținând proprietății private sunt alienabile, prescriptibile și sesizabile [1, p.84].

Analizând și alte acte normative naționale care prevăd dreptul asupra bunurilor aflate în proprietate, am stabilit că majoritatea actelor normative reglementează dreptul de proprietate asupra bunurilor aflate în proprietatea publică și nu există acte care ar reglementa expres dreptul de proprietate privată asupra acestora. Prezintă un interes deosebit de a menționa aici, Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova nr. 2, din 27.03.2006 cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Codului civil și ale altor acte normative referitoare la dreptul de

proprietate privată asupra imobilelor, inclusiv asupra construcțiilor – anexe, care a accentuat că dispozițiile Codului civil al Republicii Moldova se răsfrâng asupra bunurilor aflate în proprietate privată, deoarece practica judiciară era discutabilă în acest sens [113]. Anume aceasta se menționează în dispoziția acestei hotărâri: ”Dreptul de proprietate privată asupra imobilelor cu destinație de locuință și construcțiilor auxiliare acestora alcătuiește o valoare materială preponderentă în cadrul patrimoniului unei persoane”. Analizând rezultatele generalizării practicii judiciare privind aplicarea de către instanțele judecătorești a dispozițiilor Codului civil relativ la litigiile ce au ca obiect tematica enunțată, Plenul CSJ constată aplicarea, în general, corectă a legislației la examinarea acestor categorii de cauze. Concomitent, au fost depistate anumite erori de interpretare sau cazuri de aplicare neunitară a acestor dispoziții, în special la: atragerea în proces a persoanelor interesate, competența materială a instanțelor judecătorești, legalizarea construcțiilor neautorizate, calificarea statutului juridic al imobilului, calificarea tipului de proprietate, constatarea tuturor circumstanțelor cauzei, în special a celor legate de actele de proprietate, etc., fapt care constituie un impediment determinant în realizarea finalității actului decizional al justiției. Punctul 1 al Hotărârii atenționează instanțele judecătorești asupra necesității aplicării conforme și unitare a reglementarilor directe sau tangențiale cu dreptul de proprietate privată asupra imobilelor cu destinație de locuință și construcțiilor auxiliare acestora. Aceste reglementari sunt inserate în special în:

- Constituția Republicii Moldova;
- Codul civil al Republicii Moldova;
- Codul familiei al Republicii Moldova;
- Codul cu privire la locuințe;
- Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.98;
- Legea condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30.03.2000;
- Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835-XII din 17.05.96;
- Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354-XV din 28.10.2004;
- Hotărârea Guvernului nr. 61 din 29.01.99 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile;
- Hotărârea Guvernului nr. 360 din 18.04.97 despre aprobarea Regulamentului privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii sau desființării construcțiilor și amenajărilor [114].

Oricum ar fi, titularul dreptului de proprietate este proprietar al bunului și se bucură de prerogativele pe care le acordă acest drept, în limitele stabilite de lege [7, p.62]. Drepturile, obligațiile și bunurile la care se referă acestea pot fi luate în considerare în mod individual sau ca o universalitate juridică aparținând unei persoane [149, p.27].

Este apreciat pozitiv faptul că Codul civil al României din 2011 a făcut un pas înainte în acest sens, reglementând expres dreptul de proprietate privată. Astfel, art. 555 din Codul civil al României, prevede următoarea definiție a acestui drept: *Proprietatea privata este dreptul titularului de a poseda, folosi si dispune de un bun in mod exclusiv, absolut si perpetuu, in limitele stabilite de lege. În condițiile legii, dreptul de proprietate privata este susceptibil de modalități și dezmembrăminte, după caz* [52].

Prezintă interes în contextual temei abordate și p.p.1 și 4 ale art. 553 din Codul civil al României din 2011 care concretizează că: *sunt obiecte al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.*

Aliniatul 4 din articolul nominalizat prevede că: *bunurile obiect al proprietății private, indiferent de titular, sunt și rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăriri silite și pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege* [52].

În Codul civil al RM nu avem o astfel de definiție și nici la capitolul unde se reglementează contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață nu sunt prevederi exprese cu privire la careva caractere specifice sau particularități privind bunurile ce pot fi înstrăinate în așa mod. Pentru a găsi careva caractere specifice sau particularități să începem cu definirea acestora. În al. 1 al art. 285 CCRM este adusă o definiție conform căreia, bunuri se consideră toate lucrurile susceptibile apropierii individuale sau colective și drepturile patrimoniale. Tot aici este evidențiată o trăsătură specifică, astfel după prevederile articolului 286 CCRM ele trebuie să fie în circuitul civil [173, p. 233]. Bunurile pot circula liber, cu excepția cazurilor când circulația lor este limitată sau interzisă prin lege [49]. Un alt caracter de care este necesar să se țină cont este că bunurile trebuie să aibă conținut economic ce poate fi evaluat în bani. Acest caracter este foarte important, deoarece în cazul înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, conținutul lor trebuie să fie foarte impunător și bogat, să fie durabil pe tot parcursul vieții, numai după așa calități el poate fi înstrăinat după această condiție. Desigur că codul mai prevede și numeroase clasificări de bunuri, de care fără îndoială trebuie să se țină cont la încheierea contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, mai ales atunci când apar litigiile. Astfel, de exemplu, articolul 288 al Codului civil al RM stabilește că bunurile pot fi imobile și mobile ceea ce este foarte important, deoarece și p.1 al articolului 839 CCRM, ce reglementează contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață le concretizează ca obiecte ale acestuia.

Aliniatele (2), (3) și (4) ale art. 288 CCRM stabilește, că la categoria de bunuri imobile se raportă terenurile, porțiunile de subsol, obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, clădirile, construcțiile și orice alte lucrări legate solid de pământ, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat durabil în acestea, adică bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinației lor.

Mobile sunt bunurile care nu au o așezare fixă și stabilă, fiind susceptibile de deplasare de la un loc la altul, fie prin el însele, fie cu concursul unei forțe străine [6, p. 96].

Rămân bunuri imobile materialele separate în mod provizoriu de un teren, pentru a fi reîntrebuințate, atât timp cât sunt păstrate în aceeași formă, precum și părțile integrante ale unui bun imobil care sunt detașate provizoriu de acesta dacă sunt destinate reamplasării. Materialele aduse pentru a fi întrebuințate în locul celor vechi devin bunuri imobile [167, p. 222].

Prin lege, la categoria de bunuri imobile pot fi raportate și alte bunuri. Deci, reușind din prevederile acestora este necesar să accentuăm că în contextual problemei abordate ne vom referi doar la bunurile aflate în proprietate privată a beneficiarului întreținerii, deoarece acesta este subiectul principal în contractual studiat [49].

Analizând practica utilizării acestei instituții am stabilit că la înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață se folosesc în deosebi bunurile imobile (anexa nr.2), de-aceea este important să evidențiem caracterele specifice de drept de care trebuie să se țină cont la înstrăinarea acestora.

Clasificarea bunurilor în imobile și mobile se întemeiază, în principiu, pe diferența de natura fizică existente între bunurile mobile și cele care se caracterizează prin fixare [9, p. 83]. Importanța clasificării bunurilor în imobile și mobile este de ultimă oră și se datorează admiterii în circuitul civil a imobilelor: terenuri, construcții, complexe patrimonial etc., ceea ce a impus crearea unui mecanism eficient de securizare a tranzacțiilor imobiliare, care și-a găsit fundamentarea în cadastrul al bunurilor imobile al țării.

Bunurile imobile sunt principalele entități ale înregistrării de stat. Codul civil a Republicii Moldova nu oferă o definiție a dreptului de proprietate, pe care o găsim însă în legislația altor țări. De exemplu, Codul civil Olandez [202] prevede că dreptul de proprietate este cel mai deplin drept pe care îl are persoana asupra bunului. Exercițarea dreptului de proprietate comportă punerea în valoare de către proprietar [*representant*] a trei atribute: posesiune, folosință și dispoziție, care constă în conținutul juridic al dreptului de proprietate [202]. Totuși nu putem trece cu vederea reglementările CCRM care se referă la *înstrăinarea cu condiția de întreținere pe viață întreținătorului pe perioada de întreținere îi trec doar posesia și folosința și aceste drepturi sunt limitate, adică proprietarul poate să prevadă anumite condiții de posesie și*

folosință. Doar cu decesul acestuia întreținătorului îi trece și dreptul de dispoziție asupra bunului.

Codul civil al Republicii Azerbaidjan definește dreptul de proprietate ca fiind dreptul recunoscut și apărut de stat al persoanei de a poseda, folosi și dispune, la discreția sa, de proprietate. În Cod nu se evidențiază formele dreptului de proprietate, dar prezintă interes prevederile art. 153 și 154, prin intermediul cărora se accentuează titularii dreptului de proprietate care presupune o evidențiere a reglementării drepturilor asupra proprietății [198, art. 152 - 154].

Dreptul de proprietate asupra bunurilor din domeniul privat cuprinde prerogativele proprietății: dispoziția, posesia și folosința [99, p. 99].

Este incontestabil faptul că dreptul subiectiv de proprietate îi asigură și îi garantează titularului său, pe de o parte, un spațiu larg de liberă manifestare a voinței prin acte concrete ale conduitei sale față de obiectul acestui drept în măsura oferită de conținutul acestui drept subiectiv, pe de altă parte, de a cere de la oricine o anumită conduită vis-a-vis de acest bun [188, p. 7]. Dreptul subiectiv de proprietate îi sunt specifice următoarele caractere:

1. *este absolut* (opozabil tuturor);
2. *este exclusiv* (titularul dispune cum vrea de bunul său în limitele legii);
3. *este perpetuu* (durează cât durează bunul și nu se stinge prin ne uz).

Ca exemplu, cel mai utilizat bun în Republica Moldova în raporturile juridice de întreținere este spațiul locativ care poate fi înstrăinat cu condiția întreținerii pe viață și concomitent dat în locațiune, posesiune și folosință.

Dreptul de locațiune este înscris la OCT în Registrul bunurilor imobile, în bază de cerere, la care se anexează contractul sau, după caz, hotărârea organului competent (pentru locuințele din fondul locativ de stat, căminele privatizate).

Se radiază dreptul de locațiune *la expirarea termenului sau la desfacerea contractului, din inițiativa locatorului ori locatarului sau din alte motive*. Cererea de radiere se depune în două exemplare, la care se anexează actele justificative.

Dreptul de posesiune și folosință asupra bunului imobil (locuință, altă construcție) este înscris în temeiul contractului, unde se indică transmiterea posesiunii și folosinței asupra bunului imobil, la care se anexează actul de predare - primire. Trebuie să fie indicat și modul de folosință a acestora [167, p. 222].

În cazul înstrăinării terenului cu condiția întreținerii pe viață contractul trebuie să fie înscris la OCT în Registrul bunurilor imobile, în bază de cerere, la care se anexează contractual.

În cazul concesiunii terenului, dreptul se înscrie în temeiul deciziei organului abilitat, al contractului de concesiune și al actului de predare-primire, la care se va anexa planul cadastral al terenului concesiionat [167, p.223].

Dreptul de posesiune și folosință se radiază în temeiul: *cererii depuse, la expirarea termenului pentru care a fost constituit dreptul sau în cazul lichidării întreprinderii, sau în alte cazuri.*

Dreptul de folosință asupra imobilelor (apartamente, case, alte construcții) ia ființă în temeiul contractului de înstrăinare, cu condiția întreținerii pe viață. Se înscrie la cerere, în temeiul actului juridic justificativ [167, p. 222].

Reglementarea deosebită a actelor juridice privind înstrăinarea bunurilor imobile are drept scop garantarea exercitării și apărării dreptului de proprietate. După cum corect s-a afirmat în literatura de specialitate, dreptul subiectiv, recunoscut persoanei, a cărei realizare nu este asigurată prin mijloace de apărare, rămâne a fi doar un drept declarat [205, p. 96]. Fără posibilitatea fizică de a-și apăra proprietatea persoanele nu ar fi motivate să acumuleze capital, iar activitatea economică va fi limitată [167, p. 223].

Deci, una dintre garanțiile apărării dreptului de proprietate constituie înregistrarea de stat a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile. Potrivit art. 290 CC RM, dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sunt supuse înregistrării de stat [52].

Înregistrarea de stat se efectuează în Registrul bunurilor imobile. Procedura de efectuare a înregistrării este reglementată atât de Codul civil al Republicii Moldova, cât și de Legea cadastrului bunurilor imobile [142]. Legea respectivă, stabilește sistemul organelor care efectuează înregistrarea de stat, competența lor, particularitățile înregistrării unor tipuri de bunuri imobile și a drepturilor asupra lor, răspunderea pentru încălcarea regulilor de înregistrare. Semnificația pozitivă pe care o prezintă înregistrarea de stat a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile este unanim recunoscută în literatura de specialitate și în practică. Înregistrarea de stat contribuie la ocrotirea dreptului de proprietate, asigurând obținerea informației veridice despre bunurile imobile. Înregistrarea de stat a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile este condiționată de necesitatea supravegherii de către stat a legalității actelor juridice având ca obiect bunuri imobile [174, p. 54-55].

Noțiunea de bun cuprinde atât lucrurile corporale în accepția tangibilă a acestora *res quae tangi possundi*, lucrurile materiale, asupra cărora poartă drepturile, cât și drepturile pe care omul le are asupra lucrurilor [187, p. 35]. În literatura de specialitate juridică, se mai polemizează asupra faptului dacă obiectul este un element necesar al raportului juridic civil, în semnul dacă obiectul include numai acțiunea la care este îndrituit subiectul activ și îndatorat subiectul pasiv

ori cuprinde și lucruri la care se referă conduita părților [138, p. 9]. O atenție deosebită trebuie acordată bunurilor imobile aflate în proprietate comună. În aceste cazuri trebuie să se determine valoarea cotei părți a bunului, posibilitatea de înstrăinare, să se țină cont de dreptul preferențial al coproprietarilor și să se ceară consimțământul acestora pentru viitoarea înstrăinare ceea ce nu se respectă la încheierea contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață [113]. La înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață trebuie să ținem cont și de aceea că adesea aceste bunuri aparțin soților cu drept de proprietate comună în devălmășie. Deci pentru a le înstrăina este important ca aici mai întâi să se evidențieze cota parte dreptul preferențial și să se determine valoarea cotei părți a bunului în baza prevederilor Codului civil al RM. Prevederile actualului CCR dispune de așa momente discutabile în acest sens. Astfel, în reglementarea CCR, în cadrul regimului juridic matrimonial al comunității legale și cel al comunității convenționale de bunuri, există unele aspecte care contravin tendinței de liberalizare a raporturilor patrimoniale dintre soți și chiar egalității lor juridice. În cadrul celor două regimuri juridice matrimoniale, soții pot avea doar bunuri comune în devălmășie și bunuri proprii, fiind exclusă posibilitatea lor de a dobândi bunuri comune pe cote-părți. Această situație este contrară chiar și dreptului comun în materie de comunitate, în cadrul căruia, potrivit art. 633 din noul CCR, *dacă bunul este stăpânit în comun, proprietatea comună pe cote-părți se prezumă până la proba contrarie* [52].

În schimb, într-o interpretare inedită, bazată pe argumente de logică juridică, am ajuns la concluzia că regimul comunității legale de bunuri, reglementat din Codul familiei al RM, a conferit soților posibilitatea de a avea bunuri din toate cele trei categorii posibile (comune în devălmășie, comune pe cote-părți și proprii) [51].

Interpretarea propusă, prezintă importanță practică, întrucât, prin aplicarea unor reguli tranzitorii de punere în aplicare a CCR, este posibil ca bunurile dobândite de soți sub imperiul Codului familiei să-și păstreze natura juridică după data de 1 octombrie 2011, când a intrat în vigoare Legea nr.287/2009 privind Codul civil Român din 2011.

De asemenea, se constată și o lacună a regimului juridic matrimonial al comunității legale și convenționale de bunuri în reglementarea CCR sub aspectul dreptului soților de a folosi, administra, greva și dispune împreună de bunurile lor comune [18, p. 84].

Cod civil RM, în raport cu Codul familiei al RM, cuprinde și o restrângere semnificativă a sferei actelor juridice pe care unul dintre soți le poate încheia fără consimțământul expres al celuilalt soț în legătură cu bunurile lor comune în devălmășie, în cadrul mandatului tacit legal reciproc. Evidențierea acestor aspecte tinde a fi o contribuție la perfecționarea și liberalizarea actualului regim juridic matrimonial al soților, și nicidecum o nostalgie determinată de abrogarea Codului familiei.

Al. 1 al art. 839 Codul civil al Republicii Moldova prevede că *beneficiarul întreținerii se obligă să dea celeilalte părți, dobânditorului în proprietate un bun mobil...* [49]. În legislație nu se specifică care bunuri mobile pot fi obiectul contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, dar evident că acestea pot fi doar bunurile de mare valoare, în primul rând, pentru dobânditori ca exemplu automobile scumpe, avioane, tablouri, bijuterii și altele. Nici art. 228, p.(5) al CCRM care stabilește că bunurile care nu sunt raportate la categoria de bunuri imobile, inclusiv banii și valorile mobiliare, sunt considerate bunuri mobile, nu ne acordă o posibilitate mai amplă de a putea caracteriza bunurile mobile în contextual contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

În dicționarul juridic Rubinian [83] este adusă următoarea noțiune și caracterizare a bunurilor mobile: *”Acele lucruri apropiabile care nu au o așezare fixă, putând fi mutate dintr-un loc în altul, fără a se aduce atingere substanței lor”*. Exista mai multe categorii de bunuri mobile:

- bunuri mobile prin natura lor (care se pot transporta de la un loc la altul);
- bunuri mobile prin determinarea legii (obligațiile și acțiunile care au ca obiect sume exigibile sau efecte mobiliare, adică bunuri mobile, acțiunile sau interesele în companii de finanțe, de comerț sau de industrie, chiar și când capitalul acestor companii consta în imobile);
- bunuri mobile prin anticipație (acele bunuri care prin natura lor sunt bunuri imobile, dar părțile actului juridic le privesc ca fiind mobile, în considerarea a ceea ce vor deveni în viitor; (spre exemplu, fructele și recoltele, vândute înainte de culegerea lor).

Nici în Hotărârea Guvernului RM, nr. 849 din 27.06.2002 cu privire la Registrul gajului bunurilor mobile [111] nu găsim o tălmăcire legală a bunurilor mobile. Deci, considerăm că bunurile mobile ca obiecte ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață pot fi doar bunurile de o valoare deosebită. Situația, este și mai dificilă atunci când bunul utilizat în raporturile juridice de înstrăinare cu condiția de întreținere pe viață, este mobil, deoarece legislația civilă în vigoare nu prevede expres careva măsuri de protecție sau garantare a drepturilor părților legate de bunurile mobile. Sunt importante și bine venite pentru studiul efectuat, prevederile CCR [52] care reglementează dreptul de proprietate privată cu referință la bunurile mobile. Astfel, punctul 1 și 2 ale art. 598 al CCR se precizează că dreptul de proprietate privată asupra bunului mobil produs cu materialele altuia aparține celui care l-a confecționat sau, după caz, proprietarului materialelor, în funcție de raportul dintre manopera și valoarea materialelor, determinat la data confecționării bunului. Proprietarul bunului datorează despăgubiri egale cu valoarea manoperei sau, după caz, cu valoarea materialelor. Raportul dintre valoarea manoperei și valoarea materialelor este stabilită în art. 599 din CCR care prevede că în

toate cazurile în care valoarea materialelor este egală cu manopera sau exista o diferență nesemnificativă, proprietatea asupra bunului este comuna și se exercită în condițiile secțiunii a 2-a a cap. V, din prezentul titlu.

Art. 600 și 601 stabilesc regimul juridic la unirea a doua bunuri mobile și imposibilității de separare a bunurilor mobile. Art. 600 al CCR stabilește că în cazul în care se unesc doua bunuri mobile având proprietari diferiți, fiecare poate pretinde separarea bunurilor dacă prin aceasta, celalalt proprietar nu ar suferi un prejudiciu mai mare de o zecime din valoarea bunului său.

Art. 601 din CCR prevede că dacă nu se poate obține separarea bunurilor mobile unite, sunt aplicabile, în mod corespunzător, dispozițiile art. 598 și 599 ale aceluiași cod [52].

Spre marele nostru regret legislația RM nu prevede astfel de reglementări privind bunurile mobile, dar această necesitate se prezumă.

O altă categorie de bunuri sunt cele legate de serviciile acordate de întreținător. Aici este important să ținem cont nu numai de valoarea serviciilor acordate, dar și de valoarea bunurilor necesare legate cu executarea serviciilor. Aceasta reiese nemijlocit din conținutul punctului 1 al articolului 839 Codului civil al RM precum și din conținutul legal al legislației altor state, conform căruia, dobânditorul se obligă să asigure beneficiarului întreținerea în natură – locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi, precum și înmormântare [49]. Deci, locuința hrana, medicamentele precum și alte bunuri care sunt necesare pentru viață trebuie să fie și ele cu conținut economic corespunzător care pot fi evaluate în bani, să fie puse în circuitul civil și să corespundă necesităților persoanei întreținute. Susținem opinia expusă în doctrină că ar fi bine pentru ocrotirea intereselor întreținutărilor care de obicei sunt persoane în vârstă sau bolnave, ca prin lege sau printr-un alt act normativ să se stabilească o valoare minimă a acestora care să nu fie mai mică decât coșul minim de consum și, dat fiind faptul că în economia de piață valoarea bunurilor se schimbă, să fie prevăzută reevaluarea anuală a acesteia.

Este deosebit de interesantă reglementarea Codului civil al Lituaniei cu privire la bunurile imobile ce sunt obiectul contractului de întreținere [199]. Astfel, art. 2101 a Codul civil al Lituaniei prevede că banii pentru întreținerea beneficiarului trebuie să fie acordați cu cel puțin un sfert de an mai înainte, iar dacă întreținerea se face în natură, apoi termenul de acordare a întreținerii este de o jumătate de an mai înainte. Valoarea acestora se calculează în cote procentuale față de bunurile înstrăinate

2.3.2. Particularitățile condiției de întreținere pe viață în cadrul instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață

Obligația de întreținere poartă un caracter personal, deoarece este inseparabil legată de persoana obligată să o presteze și de cea îndreptățită să o primească, un caracter îndelungat și, de regulă, succesiv. Acesta se manifestă prin faptul că din momentul nașterii obligației de întreținere și până la încetarea ei se scurge un timp îndelungat (copilul poate primi întreținerea din momentul nașterii și până la vârsta de 18 ani).

Condiția de întreținere pe viață este o particularitate a instituției cercetate care dispune de caractere specifice individualizate prin lege. Să analizăm aceste caractere specifice pentru a ne convinge că ele intra-adevăr se evidențiază.

Lato – senso, 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. [134, p. 139].

Tot în acest sens trebuie să evidențiem întreținerea ce reiese din obligații legale precum și întreținerea ce reiese din obligații contractuale.

Întreținerea ce reiese din *obligații legale*, este mai mult specifică legislației familiale și celei sociale. Astfel, obligația legală de întreținere este 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 [172, p. 402].

Caracterul succesiv este prezent aproape întotdeauna, dar aceasta nu exclude faptul că obligația poate fi executată prin transmiterea unui bun sau plata unei sume unice.

Obligația de întreținere ia naștere în baza faptelor juridice, expres prevăzută de legislația în vigoare:

- existența dintre subiecte a relațiilor de familie;
- existența condițiilor necesare pentru întreținere stabilite de contract sau de lege (spre exemplu, minoritatea celui îndreptățit să primească sau incapacitatea de muncă, starea de nevoie ș.a.);
- acordul părților sau hotărârea instanței judecătorești privind plata pensiei de întreținere.

Existența relațiilor de familie presupune că între persoanele-subiecte ale raportului de întreținere există legătura de rudenie, de afinitate sau ele sunt în căsătorie[38, p. 16].

Întreținerea ce reiese din *obligații contractuale*, este mai mult specifică legislației familiale, celei sociale dar și civile.

Încă o deosebire pe care o fac doctrinarii, privitor la obligația de întreținere: obligația legală de întreținere are caracter imperativ, este de ordine publică, pe când obligația de întreținere convențională are regimul juridic al oricărei obligații convenționale. Aceasta din urmă ia naștere prin *mutus consensus* și încetează prin *mutus disensus*, având forța obligatorie pe care i-o dă convenția, în timp ce prima ia naștere în puterea legii [94, p. 460].

În sens îngust al întreținerii ce reiese din relațiile contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția de întreținere pe viață, această noțiune presupune o obligație sau mai multe a întreținătorului dobânditor prevăzută într-un contract concret al înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață.

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, eronat, de la caz la caz, dacă obligațiile de întreținere au fost executate în condițiile legii și în conformitate cu intenția reală a părților.

Asigurarea acestei rigori presupune, totodată și adoptarea unei strategii adecvate a obiectului probațiunii. În acest sens, instanța de judecată, prin rolul său activ, în temeiul dispozițiilor Codului de procedură civilă a RM, va trebui să pretindă reclamantului, în calitate de creditor al obligației, să dovedească prin orice mijloc de probă nu numai că nu a primit în mod generic întreținerea, ci și sursele și mijloacele de subzistență care au fost utilizate de întreținerea sau pentru perioada în litigiu, iar pârâtul, în calitate de debitor al obligației, să nu-i pretindă numai dovedirea abstractă a faptului că a acorda întreținere, ci și dovada împrejurărilor și formelor concrete de realizare efectivă, a obligațiilor sale [172, p. 402].

Totodată, instanța, în virtutea aceluiași rol activ, va administra în contradictoriu dovezi care să ateste nivelul obișnuit de trai al creditorului obligației de întreținere până la data încheierii contractului.

Traiul pe care îl duce creditorul până la data încheierii contractului de întreținere poate avea valoarea unui criteriu obiectiv de apreciere pentru instanțele de judecată, deoarece este rațional ca, în principiu, nimeni nu încheie un contract cu titlu oneros pentru a-și face situația mai grea. Doctrinarii români [95, p. 235] pun accent asupra importanței identificării prin probe concludente a acestui criteriu, deoarece prin intermediul său instanța va putea aprecia conduita debitorului la îndeplinirea obligațiilor sale, comparând în maniera principală nivelului obișnuit de trai al creditorului – adică din perioada existenței raporturilor contractuale între părți – în așa fel, încât să se poată aprecia conținutul obligației de întreținere și dacă există, prin modul cum s-

a executat obligația, un decalaj semnificativ, relevant care să conducă la imposibilitatea menținerii contractului impunând sancțiunea rezoluțiunii lui.

Întreținerea în contextul contractului analizat este, în primul rând, un serviciu, care trebuie să întrunească calitățile legale ale acestuia. În conformitate cu art. 970 CCRM, *prin contractul de prestări servicii, o parte (prestator) se obligă să presteze celeilalte părți (beneficiar) anumite servicii, iar aceasta se obligă să plătească retribuiția convenită. Obiectul contractului de prestări servicii îl constituie serviciile de orice natură* [49]. Este important ca la întocmirea contractului privind înstrăinarea de bunuri cu condiția de întreținere pe viață să se evidențieze aparte însăși serviciile care vor fi necesare, precum și valoarea serviciilor acordate, deoarece reușind din specificul relațiilor din RM, precum și din mentalitatea cetățenilor serviciile adesea nu se evaluează.

De serviciile contractuale de întreținere este necesar să deosebim serviciile sociale care sunt de origine legală. Astfel, conform art.10 din Legea asistenței sociale a RM din 25.12.2003 [127], în categoria serviciilor sociale sunt incluse și cele acordate în cadrul centrelor de zi, sunt evidențiate în calitate de servicii sociale de zi: centrele de îngrijire de zi; centrele de zi pentru copiii cu dezabilități și centrele de consiliere și sprijin pentru părinți. Tot acest proiect de lege prevede că autoritățile publice locale, organizațiile necomerciale acreditate pot crea și alte tipuri de cămine și centre de zi destinate protecției copilului aflat în dificultate, precum și centre mixte [64, p. 46]. Legislația altor state prevede o gamă și mai largă de astfel de servicii legale. De exemplu, Regulamentul-cadru [112] de organizare și funcționare a serviciilor de zi, aprobat de Guvernul României la 02.09.2004, prevede că serviciile de zi au rolul de a asigura menținerea, refacerea și dezvoltarea capacităților copilului și ale părinților săi pentru depășirea situațiilor care ar putea determina separarea copilului de familia sa. Din categoria acestora fac parte: centrele de zi, centrele de consiliere și sprijin pentru părinți, centrele de asistență și sprijin pentru readaptarea copilului cu probleme psihosociale, serviciile de monitorizare, asistență și sprijin al femeii gravide predispușe să-și abandoneze copilul [112].

În articolul: „*Serviciile de asistență socială – competență proprie sau delegată a autorităților administrației publice locale de nivelul I*”, D. Grozavu [110] menționează că există o lipsă de corelare cu legislația din domeniul Administrației Publice Locale (în continuare APL), cu principiile autonomiei locale și descentralizării. La acest capitol din start, menționează autoarea că, în textul *Legii privind asistența socială*, APL de nivelul I, le sunt atribuite anumite competențe, care sunt improprii și excesive. Autoritățile locale nu au posibilitatea funcțională, financiară de a-și îndeplini atribuțiile sale primare și esențiale, având în vedere și faptul că resursele ce țin de finanțe și personal sunt concentrate în mare măsură spre îndeplinirea atribuțiilor în domeniul asistenței sociale și nu la cele vitale pentru populație: asigurare cu apă și

canalizare, drumuri, iluminare stradală, etc. Privind atribuțiile APL de nivelul I în domeniul asistenței sociale, Legea privind administrația publică locală prevede la art. 14 lit. y): *„consiliul local contribuie la realizarea măsurilor de protecție și asistență socială, asigură protecția drepturilor copilului; decide punerea la evidență a persoanelor socialmente vulnerabile care au nevoie de îmbunătățirea condițiilor locative; înființează și asigură funcționarea unor instituții de binefacere de interes local”*. Art. 29 lit. j) din Legea privind administrația publică locală prevede că *”primarul conduce, coordonează și controlează activitatea serviciilor publice locale, asigură funcționarea serviciului stare civilă, a autorității tutelare, contribuie la realizarea măsurilor de asistență socială și ajutor social”* [126].

În același timp, menționează D. Grozavu art. 8 al. 4) din Legea finanțelor publice locale prevede că *”de la bugetele satelor, orașelor sunt finanțate - acordarea de asistență socială populației, inclusiv protecția tinerei familii și familiilor cu mulți copii, a mamei și a drepturilor copilului, a persoanelor în etate și a solitarilor, în partea ce nu intră în competența altor autorități”*. Astfel, nu este clar, în primul rând, care este cuantumul bugetului de la sate, orașe alocat pentru serviciile de asistență socială, și totodată nu este clar definită limita competențelor APL de nivelul I în acest domeniu. Dacă este o competență proprie, atunci aceasta depășește cadrul legal al sistemului administrației publice locale, iar dacă este o competență delegată – atunci se cuvine a fi preconizate și alocate mijloace financiare pentru a crea posibilități de exercitare a acestor competențe. În acest context, Legea cu privire la administrația publică locală, prevede expres în art. 10 că *„Autoritățile administrației publice centrale nu pot să stabilească ori să impună competențe autorităților publice locale fără o evaluare prealabilă a impactului financiar pe care aceste competențe l-ar putea genera, fără o consultare a autorităților locale de nivelul corespunzător și fără ca colectivitățile locale să fie asigurate cu mijloacele financiare necesare.”*

În același timp, art. 8 alin. 4 punctul (4) din Legea finanțelor publice locale prevede că *„de la bugetele raionale sunt finanțate cheltuielile ce țin de acordarea de asistență socială și întreținerea instituțiilor din domeniul asistenței sociale”* [128].

Art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă Nr. 435 din 28.12.2006 prevede care sunt domeniile proprii de activitate ale autorităților publice locale, însă printre acestea nu se numără acoperirea cheltuielilor de întreținere a serviciului de asistență socială, de plată a salariilor pentru asistentul și lucrătorul social [125].

Astfel, Legea asistenței sociale, repetă practica deja stabilită a atribuirii APL de ambele nivele a competențelor excesive și din nou nu se face diferența dintre competențe proprii și delegate. Asistența socială de facto, este un serviciu delegat al statului, respectiv atribuțiile APL în acest domeniu trebuiesc corelate cu acest specific și stabilite clar și concret. Astfel, se va evita

survenirea consecințelor de ineficacitate sau chiar caducitate a atribuțiilor stabilite pentru APL în acest domeniu [110]. La cele menționate de D. Grozavu am putea adăuga că aici ar fi necesară și o corelare cu legislația civilă care ar crea mai multe posibilități atât pentru autoritățile publice locale, cât și pentru cei care duc necesitatea de întreținere.

Un alt moment important de care trebuie să ținem cont sunt termenele care diferă. La contractul privind înstrăinarea de bunuri cu condiția de întreținere pe viață termenul este nedeterminat, la contractul prestări de servicii termenul variază. Astfel, articolul 971 CCRM prevede că plata pentru servicii se efectuează după prestarea serviciilor, iar dacă plata pentru servicii se calculează pe anumite perioade, sumele vor fi acordate după încheierea fiecărei perioade în parte. Deci părțile trebuie să precizeze și valoare pe întreaga perioadă [49].

Dacă din conținutul Codului civil al RM întreținerea nu este limitată în timp adică este nedeterminată, în art. 2254, CCR întreținerea este determinată de timp. Astfel, p. (1) prevede că prin contractul de întreținere o parte se obligă să efectueze în folosul celeilalte părți sau al unui anumit terț prestațiile necesare întreținerii și îngrijirii pentru o anumită durată [52].

Art. (2) prevede că dacă prin contract nu s-a prevăzut durata întreținerii ori s-a prevăzut numai caracterul viager al acesteia, atunci întreținerea se datorează pentru toată durata vieții creditorului întreținerii [52].

Codul civil al RM nu prevede reglementări exprese cu privire la natura și întinderea întreținerii. În Codul civil al României găsim reglementări exprese. Astfel, aici ea este reglementată ca o obligație a întreținătorului. Deci, vom ține cont de cerințele comune de executare a obligației de întreținere.

Spre deosebire de Codul civil al RM, care nu prevede reglementări în privința întinderii obligației de întreținere, art. 2257 al Codului civil Român stabilește întinderea obligației de întreținere în conformitate cu care:

1. debitorul întreținerii datorează creditorului prestații stabilite în mod echitabil ținându-se seama de valoarea capitalului și de condiția socială anterioară a creditorului.
2. debitorul este obligat în special să asigure creditorului hrană, îmbrăcăminte, încălțăminte, menaj, precum și folosința unei locuințe corespunzătoare. Întreținerea cuprinde, de asemenea, îngrijirile și cheltuielile necesare în caz de boală [161, p. 234].

Conform art. 2257 punctul (3) al CCR întreținerea poate avea un *caracter viager*. În cazul în care întreținerea are caracter viager sau atunci când creditorul decedează în cursul duratei contractului, debitorul are obligația să îl înmormânteze.

Atât articolul 843 al CCRM care prevede riscul pieirii bunului [49], cât și punctul (4) al art. 2257 CCR prevăd că întreținerea continuă a fi datorată în aceeași măsură chiar dacă, în cursul

executării contractului, bunul care a constituit capitalul a pierit total sau parțial ori și-a diminuat valoarea, dintr-o cauză pentru care creditorul întreținerii nu este ținut să răspundă [52].

Întreținerea stipulată prin contractul de întreținere are un caracter *personal*, pentru că este strict legată de persoana în cauză, ea neputând fi transferată altei persoane [147, p. 248]. Încheierea contractului implică necesarmente o încredere a întreținutului în persoana întreținătorului, acesta urmând să-i acorde întreținere zi de zi, prestație care nu este dinainte determinată. La fel, nici întreținătorului nu-i este indiferent față de cine își asumă obligația de îngrijire care implică acțiuni personale. Se susține că, deși obligația de întreținere are un caracter personal și netransmisibil, nu este exclusă posibilitatea de a fi executată prin mandatar, sau, din motive de forță majoră, să o execute, temporar, o altă persoană în numele celei obligate. Persoana care a prestat întreținerea poate pretinde despăgubiri fie în virtutea contractului de mandat, fie a gestiunii de afaceri [185, p. 188]. Susține opinia expusă, Iu. Mihalache și O. Chelaru, adăugând că, în caz de imposibilitate temporară (boală, deplasare de serviciu, situații de forță majoră etc.), exercitarea actului de întreținere poate deveni o necesitate imperativă, raporturilor stabilite aplicându-li-se corespunzător dispozițiile art.1378-1388 CCRM [68, p. 38]. Noi de asemenea ne raliem la această opinie.

Susținem opinia d-ului Gh. Chibac care constată că întreținerea pe viață este un drept pur individual și inalienabil. Din aceste considerente legislatorul în alin. 3 stipulează că creanța de întreținere nu poate fi transmisă unei alte persoane și nici urmărită de creditori [61, p. 470]. Ea poate fi realizată doar nemijlocit față de persoana beneficiară a întreținerii și nu poate fi transmisă prin succesiune, donată, sau împrumutată sau înstrăinată pe alte căi. Putem adăuga că este un drept perpetuu deoarece durează pe tot parcursul vieții și în conformitate cu CCRM nu poate fi determinat.

2.3.3. Caractere juridice specifice ale înstrăinării de bunuri în cadrul instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață

Din punct de vedere juridic, termenul de înstrăinare se utilizează în cazul mai multor acte juridice prin care titularul unui drept real asupra unui lucru sau a unui drept de creanță transmite, titlu, acel drept altei persoane [46, p. 20]. Drept act juridic civil, acesta presupune existența unui acord de voință. Totuși, această viziune nu este strict juridică, întrucât DEX-ul înțelege, în una din definițiile pe care le oferă cuvântului, prin termenul de *a înstrăina* faptul de a trece cuiva (prin vânzare) stăpânirea unui lucru [170, 233].

Deci, înstrăinarea cuprinde două elemente:

- *unul nematerial*, care este acordul de voință;

- și *altul material*, care presupune transmiterea puterii juridice asupra unui lucru [165, p. 55].

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 de întreținere este utilizat de legiuitor în legislația civilă, în cea familială, precum și în acea care reglementează raporturile legate de anumite categorii speciale de cetățeni (minori, pensionari, invalizi). În acest sens, s-a menționat că obligația legală de întreținere reglementată de CFRM nu trebuie confundată cu obligația de întreținere ce ia naștere în urma încheierii contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață [38, p.16].

Principala deosebire între 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 înmormântare, 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 [37, p. 11].

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.

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

Cât privește partea practică a încheierii contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii (anexa 3) este de remarcat că, de regulă, părțile prevăd elementele obligației de întreținere referitoare la alimente, îmbrăcăminte, locuință, asistență medicală, cheltuieli de înmormântare,

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 [165, p. 55].

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

Având în vedere logica celor menționate anterior, trebuie să observăm că persoanele care au obligația legală de întreținere nu pot încheia contracte de întreținere cu beneficiarii dreptului legal la întreținere, întrucât 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 [165, p. 56].

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.

Astfel, 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 – atât de ordin material cât și spiritual [131]

Așadar, obligația legală de întreținere, spre deosebire de obligația asumată contractual, privește două aspecte: unul material și altul spiritual.

Deoarece aceste aspecte pot fi întâlnite 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 apropiaților este neglijată de purtătorii acesteia, organul legiuitor a determinat în mod exhaustiv persoanele care își datorează întreținere reciprocă.

Prin urmare, obligația de întreținere poartă un caracter personal, deoarece este inseparabil legată de persoana obligată să o presteze și de cea îndreptățită să o primească [86, p. 73].

Totuși, trebuie de menționat că obligația de întreținere nu este strict personală, deoarece, pentru apariția acesteia, se mai cer a fi întrunite 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 [52].

În fine, 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 [38, p. 16]

Trebuie să remarcăm că obligația legală de întreținere trebuie îndeplinită în măsura în care condițiile arătate mai sus sunt îndeplinite, fără a fi necesară o hotărâre judecătorească în acest sens. Deci, pentru cazul în care obligația de întreținere a fost învederată printr-o hotărâre a instanței de judecată, ultima nu dă naștere dreptului la întreținere, ci constată existența unei obligații de întreținere deja existente. Altfel spus, hotărârea judecătorească nu este un act declarativ de drepturi dar este un act constatator de drepturi, cu excepția cazurilor când aceasta se pronunță pe marginea unui contract de înstrăinare cu condiția de întreținere pe viață.

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 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 mai sus, se pune, în mod evident, problema ordinii în care întreținerea trebuie acordată. Soluționarea respectivei probleme este importantă și pentru analiza contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață întrucât, 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 persoanele 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 din ei. Pe de altă parte, 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 sunt certe și exigibile [86, p. 203].

Vocația la întreținere survine în momentul în care acela care se află în nevoie, neavând posibilitatea de a-și asigura existența din muncă, din cauza incapacității de a munci, se prevalează de ea. Descendentul, până 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 al RM, prin reglementările sale, dispune că întreținerea se datorează în ordinea următoare:

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

În situația în care, în aceeași ordine, mai multe dintre persoanele prevăzute mai sus sunt obligate să presteze întreținere aceleași 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, urmând 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 judecătorească va putea obliga pe celelalte persoane îndatorate la întreținere să o completeze, în ordinea stabilită. Dacă cel obligat nu poate presta, în același timp, întreținere tuturor celor care sunt în drept să i-o ceară, instanța judecătorească, ținând 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 întâmplă 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, neavând 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 încât X devine persoana obligată de lege să-i ofere întreținere lui Y. Revenim la aceeași întrebare, ce se întâmplă cu contractul de întreținere încheiat între X și Y? Răspunsul la această întrebare este unul extrem de dificil întrucât, pe de o parte, legea nu ne oferă nici-o 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.

2.4. Concluzii la Capitolul 2

Rezumând asupra subiectelor abordate în Capitolul 2 al prezentei lucrări, este de menționat că unele din ele dispun de o dublă importanță, deoarece, pe lângă aspectele teoretice pe care s-a pretins a fi reflectate într-un mod mai detaliat, s-a mai încercat a determina, printr-un studiu comparativ în raport cu legislația altor state, limitele de extindere a diferitelor elemente doctrinare din materia instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, în practica judiciară.

Analizând *conceptul instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață*, am determinat că, noțiunea de înstrăinare poate fi privită în sens larg, deoarece ea poate apărea în conținutul multor contracte civile. Totodată, noțiunea de înstrăinare în cadrul instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață are un sens îngust și specific care reiese din dreptul că înstrăinarea, adică trecerea dreptului de proprietate la altă persoană, are loc doar după încetarea din viață a beneficiarului întreținerii, adică pentru cauză de moarte, care este o perioadă nedeterminată.

Referitor la elementele structurale ale conceptului legal dat instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață prin prisma unor reglementări din legislația străină, am stabilit că instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață *constituie o instituție de drept separată al ramurii de drept civil*, unde legiuitorul autohton a reușit să cuprindă în ea majoritatea aspectelor definitorii contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață fără de care acestuia este imposibil a i se menține valabilitatea. Ca instituție a dreptului civil, instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, întrunește în sine totalitatea normelor de drept ce reglementează raporturi sociale omogene la care participă doar subiectele de drept civil privind înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață și dispune de o structură bine determinată de caractere specifice, constituită din noțiuni generale, principii, funcții, obiect,

subiecte, conținut, forme.

O altă particularitate importantă se conține în *noțiunea de întreținere*, în contextul temei abordate, ce presupune o obligație complexă și specifică de acordare a serviciilor, reieșită dintr-un contract civil, 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 beneficiarului, în care se includ nevoile culturale, artistice, științifice de informare etc. În acest context, am constatat că întreținerea trebuie să fie însoțită de un contract încheiat legal în conformitate cu cerințele prevăzute de Codul civil al Republicii Moldova.

Un alt aspect inovațional al lucrării derivă din *analiza noțiunilor legale și a celor doctrinare în scopul individualizării celor mai esențiale elemente definitorii ale instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, fără de care această instituție nu și-ar putea produce efectele scontate*, precum și în încercarea noastră de a *identifica categoria bunurilor* ce joacă un rol deosebit în cadrul instituției de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață și care pot persista în conținutul contractului pe ambele părți. Pentru a aprecia valoarea practică a bunurilor, sa ajuns la concluzia că la înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață se folosesc în deosebi bunurile imobile. Pe lângă aspectul analitic, în prezentul capitol am încercat să scoatem în relief și să evidențiem caracterele specifice de drept de care trebuie să se țină cont la înstrăinarea acestora. Acestea trebuie, în primul rând, să aibă un conținut economic destul de valoros pentru întreținător, să fie în circuitul civil, să fie în proprietatea beneficiarului întreținerii, iar la încheierea contractului să fie înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Specificul condiției de înstrăinare, în cadrul instituției de înstrăinare de bunuri cu condiția întreținerii pe viață constă în faptul că aceasta se realizează doar după decesul beneficiarului – adică este pentru cauză de moarte, doar după acest eveniment el devine proprietar deplin.

Rezumând asupra acestui subiect, putem preciza că legislația în vigoare prevede posibilitatea *utilizării* în raporturile de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață atât a bunurilor imobile, cât și a bunurilor mobile.

3. PARTICULARITĂȚILE CONTRACTULUI PRIVIND ÎNSTRĂINAREA BUNURILOR CU CONDIȚIA ÎNȚEȚINERII PE VIAȚĂ

Capitolul de față conține analiza contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția înțeținerii pe viață, punându-se accent pe noțiunea contractului, pe caracterele juridice specifice ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția înțeținerii pe viață, asemănările și deosebiriile dintre contractul analizat și alte contracte asemănătoare, precum și elementele contractului.

3.1. Noțiuni generale privind contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția înțeținerii pe viață

La baza instituției analizate mai sus stă contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția înțeținerii pe viață. Contractul de înțeținere se încheie în practică între persoane fizice și este recunoscut atât de literatura de specialitate, cât și de jurisprudență. Acest tip de contract reprezintă o construcție juridică, de necesitate practică obiectivă a cărei structură și fixare a fost realizată de practica judiciară și literatura juridică de specialitate. Potrivit art. 839 CCRM, *prin contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția înțeținerii pe viață, o parte (beneficiarul înțeținerii) se obligă să dea celeilalte părți (dobânditor) în proprietate un bun imobil sau mobil iar dobânditorul se obligă să asigure beneficiarului înțeținerea în natură – locuința, hrana, îngrijirea și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi, precum și înmormântarea*. În cazul pluralității de părți, obligația de înțeținere este indivizibilă atât activ, cât și pasiv. Creanța de înțeținere nu poate fi transmisă unei alte persoane și nici urmărită de creditori. Contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția înțeținerii pe viață se aplică în modul corespunzător normele cu privire la renta viageră dacă acesta este stipulat în contract [49].

Contractul constituie instrumentul care asigură liberă concurență și care stimulează inițiativa privată, fiind acea formă juridică care organizează schimbul de valori în societate [14, p. 38]. Factorul esențial al contractului este acordul de voință al părților - voința lor juridică. În principiu, încheierea oricărui contract este liberă; în acest sens se vorbește de ***principiul libertății de voință în materia contractelor***. Desigur, acest principiu trebuie să fie înțeles în sensul său exact: nu este vorba de o libertate în general - în sensul unui desăvârșit liber arbitru -, ci de libertatea pe care o condiționează și o determină viața socială, pe de o parte, și dispozițiile cuprinse în normele legale, pe de altă parte [36, p. 52].

Definiția legală adusă mai sus conține elementele de bază și destinația contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția înțeținerii pe viață. Doctrina juridică utilizează noțiunea de

contract în privința acordului încheiat între două sau mai multe părți, prin care se dă naștere, se modifică sau se sting anumite drepturi și obligații [178, p. 6]. Scopul părților este reciproc și constă în dobândirea dreptului de proprietate asupra unui bun în schimbul întreținerii pe viață. În aceste aspecte se reflectă și destinația acestui contract. Contractul de întreținere pe viață reprezintă un interes deosebit pentru oamenii în etate, bolnavii, invalizii, pensiile și indemnizațiile cărora nu acoperă de departe necesitățile vitale. Aceste persoane, având posibilitatea să încheie un asemenea contract, sunt asigurate cu cele mai importante condiții de viață până la deces [61, p. 469].

Lucrările de specialitate din domeniu dat au propus definiții ale contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață, punând accentul pe un aspect sau altul, considerat a fi definitoriu 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 [86, p. 57].

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, efectuare curățeniei, plata consumului de electricitate, apă, combustibil, telefon etc.

Doctrinile moderne, aparținând diferitor sisteme de drept propun definiții mai mult sau mai puțin asemănătoare cu cele legale ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția de întreținere pe viață. Astfel, în literatura de specialitate română de până la adoptarea actualului Cod civil din 2011, noțiunea era prevăzută astfel: contractul de întreținere este acel contract prin care una dintre părți (întreținut) se obligă să înstrăineze un bun sau să plătească o sumă de bani în schimbul obligației pe care și-o asumă cealaltă parte (întreținător) de a-i asigura întreținerea în natura pe tot parcursul vieții, iar după moarte să o înmormânteze [153, p. 32]. După Francisc Deak [72, p. 38], prin contractul de întreținere una dintre părți înstrăinează un bun sau plătește o sumă de bani (capital), iar cealaltă parte se obligă să-i asigure întreținerea în natură (de regulă, hrană, îmbrăcăminte, îngrijiri medicale etc.) pe timpul cât va trăi, iar după moarte s-o înmormânteze.

În concepția legiuitorului francez contractul este privit ca o convenție generatoare de drepturi și obligații, mai exact ca o convenție particulară, generatoare de drepturi și obligații, între convenție și contract fiind un raport ca de la parte la întreg [92, p. 36].

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 cât va trăi, iar după moarte să o înmormânteze [160, p. 86].

În prevederile CCR din 2011, contractul de întreținere a devenit un contract numit, conform căruia: „(1) Prin contractul de întreținere o parte se obligă să efectueze în folosul celeilalte părți sau al unui anumit terț prestațiile necesare întreținerii și îngrijirii pentru o anumită durată. (2) Dacă prin contract nu s-a prevăzut durata întreținerii ori s-a prevăzut numai caracterul viager al acesteia, atunci întreținerea se datorează pentru toată durata vieții creditorului întreținerii” [52]. Florea Bujorel propune următoarea definiție a contractului de întreținere: *convenția prin care o parte denumită întreținut, se obligă să transfere proprietatea unui bun al său ori a unei sume de bani, numită capital, unei alte persoane, denumită întreținător care se obligă să efectueze în folosul primei părți prestațiile necesare întreținerii și îngrijirii, pe o anumită perioadă de timp ori pentru restul vieții acesteia* [23, p. 207]. Noi nu susținem integral această definiție, deoarece, arătând ca obiect o sumă de bani, practic se implică în contractul de rentă viajeră.

De regulă, părțile în contractul de întreținere prevăd elemente ale obligației de întreținere, strict necesare, esențiale și primordiale referitoare la: alimente, îmbrăcăminte, locuință, asistență medicală, cheltuieli de înmormântare etc., iar uneori recurg la formula generală „toate cele necesare traiului” [anexa nr. 4, 5].

În ce privește conținutul noțiunii de întreținere, 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, canal, combustibil etc.

Susținem opinia exprimată în doctrina de specialitate din Republica Moldova exprimată de O. Chelaru și Iu. Mihalache conform căreia se consideră că *obiectul contractului de înstrăinare* a bunului cu condiția întreținerii pe viață este unul complex, constituit din obiectul juridic și obiectul material. Obiectul juridic constă din acțiunile beneficiarului orientate spre transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului, precum și din acțiunile dobânditorului de a presta întreținerea corespunzătoare. Obiectul material este dublu, constând, pe de o parte, din obiectul prestației întreținutului și, pe de altă parte, din obiectul prestației întreținătorului.

Spre deosebire de Codul civil al RSSM din 1964, care prevedea posibilitatea înstrăinării, în schimbul întreținerii, doar a casei de locuit, potrivit reglementărilor actuale, Codul civil al RM, bunul transmis de beneficiar poate fi atât mobil, cât și imobil. De regulă, acesta reprezintă o casă de locuit, un apartament, o vilă, un teren, un automobil sau un oarecare alt bun imobil sau mobil, care are o valoare impunătoare și care permite încheierea unui asemenea contract [68, p. 38]. Valoarea acestui obiect are o importanță prioritară pentru dobânditor, deoarece în caz contrar el

nu va avea interes și, bineînțeles, nu va încheia un asemenea contract [61, p. 470]. Obiectul prestației întreținătorului îl constituie întreținerea în sens larg, cuprinzând un număr mare de prestații care se execută în natură, ca: procurarea și prepararea hranei, cumpărarea de îmbrăcăminte, încălțăminte, lenjerie de pat și de corp, medicamente, îngrijiri medicale, efectuarea curățeniei în locuință, plata cheltuielilor de întreținere, organizarea funeraliilor și suportarea cheltuielilor de înmormântare. În contract urmează a fi indicate: bunul transmis beneficiarului prin descrierea particularităților, prețului, gradului de uzură, proprietarii anteriori, respectiv mărimea și felurile prestației, condițiile și modul de acordare a serviciilor de întreținere. Unele state reglementează limitele prestației lunare la care este dator întreținătorul. Spre exemplu, în legislația civilă a Bielorusiei cuantumul prestației lunare acordate întreținutului nu poate fi mai mic de două salarii minime stabilite de lege.

Deși sunt servicii sociale de întreținere a persoanelor în vârstă și în România se stabilesc contribuții de întreținere a acestora. Astfel, de exemplu, prin Hotărârea Consiliului local București, nr. 28 din 10.02.2011 a fost stabilită contribuția lunară de întreținere a persoanelor vârstnice de 1000 lei rom [116, p. 470].

Majoritatea statelor, cum ar fi Federația Rusă, Ucraina, Georgia, Armenia printre care și Republica Moldova, nu indică careva limite ale volumului prestației lunare acordate de întreținător, lăsând la discreția părților asemenea clauze.

Considerăm că ar fi necesar ca și în Republica Moldova să fie stabilite limitele minime ale valorii prestației de întreținere, deoarece și practica judiciară ne confirmă această necesitate. Aceasta ar fi ca o măsură de protecție a beneficiarilor întreținerii.

Drept exemplu poate servi pricina civilă dintre A. A., înlocuită cu succesorul legal B. Y. împotriva E. B. cu privire la rezilierea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață. Unde în motivarea acțiunii, reclamanta A. A., a indicat că, în fapt la 08.12.2008 a încheiat contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. 9766, unde era în calitate de transmitător, iar în calitate de dobânditor B. E. Ultima, făcând abuz de încredere, a impus-o să semneze contractul, iar ulterior, fără acordul dânzei, a tăiat pomii fructiferi din grădină, i-a schimbat poarta, i-a luat buletinul de identitate, polița de asigurare, a lipsit-o de dreptul de-a beneficia de consultația medicală. La fel, B. E. nu i-a asigurat alimentație regulată, a încuiat-o în casă, izolând-o de lumea înconjurătoare [74].

Un caz similar poate servi și litigiul iscat dintre M. B. împotriva G. D. cu privire la rezilierea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață. De unde rezultă, că pe o perioadă destul de îndelungată pârâta nu respecta obligațiile contractuale asumate și anume, nu-i permitea să locuiască în casa ei, o alunga afară, îi arunca lucrurile din casă, nu o

hrănește de trei ori pe zi, nu-i cumpăra haine de sezon de un an și jumătate, iar la momentul depunerii cererii locuia în bucătăria de vară [79].

Motiv pentru care venim cu propunere de *lege ferenda* ca în Codul civil al Republicii Moldova să se adauge un articol "*Întinderea obligației de întreținere*", prin care ar fi stabilită valoarea minimă a prestației de întreținere pentru contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, deoarece sunt frecvente cazurile când beneficiarii întreținerii sunt foarte prost întreținuți.

În conformitate cu prevederile Codului civil al RM, bunurile ce pot fi înstrăinate cuprind un spectru mai larg incluzând și bunurile mobile. În Codul civil al Federației Ruse obiectul transmisiunii este circumscris doar la bunurile imobile. Potrivit art. 601 al Codului civil al Federației Ruse, în baza contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață cetățeanul transmite *casa, apartamentul, porțiunea de teren sau un alt bun imobil* în proprietatea întreținătorului, care, la rândul său, se obligă să realizeze întreținerea pe viață a beneficiarului, sau unui terț indicat de acesta. O abordare similară a obiectului material persistă și în legislația civilă a altor state din CSI, cum ar fi Bielorusia, Azerbaidjanul, Armenia. Susținem opinia că extinderea obiectului material al contractului de întreținere asupra bunurilor mobile și imobile avantajează situația beneficiarului întreținerii, oferindu-i un drept de opțiune [68, p. 38].

Analizând literatura de specialitate română, observăm că legislația franceză este precursora genului respectiv de contract pentru întregul sistem de drept continental. Contractul de întreținere în franceză are denumirea de „*bail a nourriture*”, ceea ce în traducere semnifică „*închirierea pentru hrană*”. „*Bail a nourriture*” este similar contractului de rentă viageră, însă, spre deosebire de acesta din urmă, întreținătorul se angajează să asigure întreținutul cu produse alimentare. Necesitățile întreținutului nu se limitează doar la hrană, ci la tot ceea ce se include în mod ordinar în obligațiile alimentare în sens larg: locuința, îngrijirea personală, precum și cheltuielile de înmormântare [68, p. 225].

Nu trebuie confundată întreținerea, conform contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, cu întreținerea prevăzută de legislația familială. În contractul analizat, obligația de întreținere care are temei contractual, obligația de întreținere din Codul familiei are un temei legal, deși fiind tot obligație personală. De regulă, obligația de întreținere legală este reciprocă, însă acest caracter nu se realizează întotdeauna. Se poate întâmpla ca părinții care și-au întreținut copiii minori să nu aibă nevoie de întreținerea acestora când ajung la o vârstă înaintată [39, p. 212].

Principala deosebire între 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 [165, p. 56].

Este important să ținem cont de faptul că CFRM, adoptat la 26 octombrie 2000, a introdus o noțiune nouă în legislația țării noastre - contractul privind plata pensiei de întreținere. Conform art. 94 alin.1 al CFRM, contractul privind plata pensiei de întreținere se încheie, se execută, se modifică, se reziliază și se declară nul în conformitate cu normele Codului civil al RM. Deci, după natura juridică acest contract poate fi considerat unul din multiplele contracte civile, deoarece posedă toate atributele unui contract civil. Contractul privind plata pensiei de întreținere este caracterizat ca un contract bilateral, adică se încheie între două părți: persoana care datorează întreținerea, acesta fiind denumit debitorul întreținerii și persoana care are dreptul la întreținere, acesta fiind denumit creditorul întreținerii [37, p. 11].

Însă acest contract, în opinia noastră, se deosebește de contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Despre aceasta convingător ne relatează V. Cebotari, care a expus o analiză a acestui contract a pensiei de întreținere. Astfel, în opinia autoarei, contractul privind plata pensiei de întreținere este caracterizată ca un contract bilateral, adică se încheie între două părți: persoana care datorează întreținerea, acesta fiind denumit debitorul întreținerii și persoana care are dreptul la întreținere, acesta fiind denumit creditorul întreținerii [37, p. 11]. Persoana care datorează întreținerea se deosebește de întreținătorul din contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață prin aceea, că el este obligat de Codul familiei al RM înainte de a încheia contractul.

3.2.Caractere juridice specifice ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață

Conform art. 839 Codului civil al RM, în baza contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, o parte numită beneficiarul întreținerii se obligă să dea celeilalte părți numită dobânditor în proprietate un bun imobil sau mobil, iar dobânditorul se obligă să asigure beneficiarului întreținere în natură, cum ar fi locuință, hrană, îngrijire și ajutor necesar pe tot timpul vieții sale, precum și la înmormântare.

În doctrina autohtonă, se menționează că contractul reprezintă un mecanism juridic unic în cadrul căreia interesul uneia dintre părți, în principiu, poate fi satisfăcut doar prin satisfacerea interesului celeilalte părți contractante [11, p. 54].

Contractul respectiv face parte din prima grupă de contracte civile, contracte translativ de proprietate dat fiind faptul că, în baza acestui contract, dreptul de proprietate asupra obiectului

contractului trece din proprietatea beneficiarului întreținerii în proprietatea dobânditorului [63, p. 52].

Din definiția generală dată contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață se desprind caracterele sale juridice, acestea fiind de regulă: cu titlu oneros și aleatoriu; sinalagmatic și consensual; translativ de proprietate, intuitu personal; cu executarea succesivă; numit; negociabil; solemn; afectat de modalități; patrimonial; de regulă irevocabil; translativ de drepturi; principal; bilateral; incesibil și insesizabil.

Contractul de întreținere este un contract cu titlu *oneros*, deși are caracter aleatoriu, în sensul că valoarea prestațiilor uneia dintre părți este valabilă în raport cu durata vieții în raport cu durata vieții celeilalte părți. Aceasta este însă un caracter specific al oricărui contract aleatoriu, care nu-și poate pierde, prin această împrejurare, caracterul său de contract oneros [141, p. 472].

Acest caracter al contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este recunoscut de toți doctrinarii, care confirmă că fiecare din părțile contractante urmăresc să-și procure un avantaj, un folos. Beneficiarul întreținerii înstrăinează un bun urmărind să obțină întreținerea pe timpul cât va trăi, și invers: partea care prestează întreținerea se obligă la aceasta urmărind să obțină, în schimb, un echivalent patrimonial constând în lucrul dobândit.

Caracterul oneros al acestui contract este prevăzut și în actualul Cod civil Român. În doctrina romanească se accentuează că, conform CCR, contractul de întreținere era un contract cu titlu oneros, pentru ca o parte se obliga (înstrăinează un bun) urmărind să obțină în schimb o contraprestație, respectiv întreținerea pe timpul cât va trăi, întreținere constând în hrana, îmbrăcăminte, îngrijiri medicale și invers: partea care prestează întreținerea se obligă la aceasta urmărind, în schimb, un echivalent patrimonial constând în lucrul dobândit. CCR oferă posibilitatea încheierii contractului de întreținere (precum și a contractului de rentă viageră) și cu titlu gratuit – art. 2243 „Renta viagera poate fi constituită cu titlu oneros, în schimbul unui capital de orice natură, sau cu titlu gratuit și este supusa, sub rezerva dispozițiilor capitolului de față, regulilor proprii ale actului juridic de constituire” [153, p. 23].

Unii autori [44, p.103], consideră că este conceptibil ca contractul de întreținere să fie și cu titlu gratuit, prin care debitorul întreținerii se obligă să acorde întreținere unei alte persoane, fără a primi ceva în schimb.

Contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este unul *aleatoriu*. În literatura de specialitate se relevă că elementul aleatoriu persistă mai pronunțat în contractul de întreținere decât în cel de rentă. Dacă în cazul contractului de rentă șansele de câștig, 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 dobânditorului va datora suplimentar medicamente și îngrijirea medicală respectivă, de costurile vieții (va suporta riscurile inflației) etc. [212, p. 42].

Este un contract *aleatoriu*, deoarece există șanse de câștig și riscuri de pierdere pentru ambele părți contractante, acestea depinzând de durata vieții întreținutului, deci de hazard. Acest caracter este prezent atât la data încheierii contractului, cât și în cursul executării sale, deoarece întreținătorul se obligă să presteze întreținerea pe toată durata vieții întreținutului, cunoscută fiind numai producerea certă a evenimentului morții, nu și data care va avea loc acesta. Elementul aleatoriu incert al contractului este durata vieții persoanei întreținute.

Contractul este aleatoriu atunci când câștigurile și pierderile părților contractante depind de un eveniment incert, atunci de bună seamă că întreținerea este un asemenea contract, din momentul ce beneficiile și pierderile părților sunt determinate de durata vieții întreținutului, care depinde de hazard; dacă, prin ipoteză, întreținutul are o viață mai lungă, el va fi cel ieșit în câștig, întreținerea ajungând să depășească valoarea bunului dat de el în schimb, iar în caz contrar – întreținătorul, prestația acestuia fiind în acest caz de o valoare mai scăzută decât 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.

Spre deosebire de reglementările Codului civil al RM, în art. 2254, al CCR, întreținerea este determinată de timp. Astfel, al. (1) prevede că prin contractul de întreținere o parte se obligă să efectueze în folosul celeilalte părți sau al unui anumit terț prestațiile necesare întreținerii și îngrijirii pentru o anumită durată [52]. În măsura în care se admite însă întreținerea este o convenție care poate fi încheiată și pe o durată determinată, trebuie admis că ea poate avea și un caracter comutativ iar nu numai aleatoriu [65, p. 124].

Totuși, în conformitate cu Codul civil al RM, contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este un contract *aleatoriu*, deoarece există șanse de câștig și pierdere pentru fiecare parte, șanse care depind de un eveniment viitor și incert: perioada cât va trăi creditorul întreținerii. Dacă la contractul de rentă viageră factorul de risc intervine numai după trecerea a 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. În cazul în care, contractul de întreținere s-a încheiat pe o perioadă determinată, el va avea caracter comutativ.

De aceeași opinie sunt și autorii autohtoni și cei din alte state. Astfel Chelaru O. și Mihalache Iu., consideră că contractul de întreținere are caracter *aleatoriu*. Părțile nu cunosc exact șansele lor de pierdere sau de câștig la încheierea lui: o parte înstrăinează un bun, astfel ambii subiecți cunosc cu exactitate valoarea celor prestate de beneficiarul întreținerii. Se mai știe

că cel ce prestează întreținerea va face acest lucru pe tot parcursul vieții beneficiarului întreținerii. Întrebarea se pune cât de lungă va fi viața acestuia? Acestei întrebări părțile nu-i pot răspunde la data formării contractului de întreținere, iar posibilitățile practice, din acest punct de vedere, sunt următoarele:

- a) beneficiarul întreținerii poate trăi foarte puțin și în acest caz pentru întreținerea sa se suportă cheltuieli minime în raport cu valoarea bunului transmis. În acest caz, dobânditorul întreținerii are șanse serioase de câștig;
- b) se poate întâmpla însă și invers: beneficiarul întreținerii poate trăi o perioadă îndelungată de timp și, pe măsura înaintării în vârstă, cheltuielile cu îngrijirile medicale sporesc. Într-o asemenea situație este posibil ca valoarea întreținerii prestate de dobânditor să depășească de câteva ori valoarea lucrului primit. Șansele de câștig sunt de partea dobânditorului întreținerii [68, p. 38].

În literatura de specialitate se relevă că elementul *aleatoriu* este mai pronunțat în contractul de întreținere decât în contractul de rentă. Dacă în cazul contractului de rentă șansele de câștig/pierdere pentru părți depind doar de durata vieții credentierului, la contractul de întreținere se adaugă și alte elemente aleatorii, cum ar fi deprecierea valutei naționale sau înrăutățirea stării sănătății întreținutului, fapt care implică cheltuieli suplimentare pentru întreținător.

Contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață este *sinalagmatic*. Obligația beneficiarului întreținerii de a transmite un bun în proprietate este corelativă și interdependentă cu obligația dobânditorului de a oferi întreținerea în natură datorat, întrucât ambele părți au obligații reciproce decurgând 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.

Conchidem că, întreținerea este un contract *sinalagmatic*, deoarece în baza acestui contract se nasc drepturi și obligații reciproce, interdependente de părțile contractului.

Noțiunea legală a contractului analizat indică asupra caracterului *consensual* al acestuia. Contractul se va considera încheiat și va produce efecte juridice din momentul exprimării consimțământului părților asupra clauzelor esențiale, în forma cerută de lege, fără a fi necesară transmiterea bunului. În literatura de specialitate se susține această opinie privind caracterul consensual [62, p. 73]. 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 [166, p. 55].

Contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, este un contract consensual, care se încheie prin acordul de voință al părților (*solo consensus*). Dacă bunul înstrăinat este un teren, sau o casă de locuit, apartament, contractul trebuie întocmit în formă autentică, deși această circumstanță a devenit discutabilă în literatura de specialitate.

Întreținerea stipulată prin contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață este profund marcată de caracterul fiduciar al relațiilor dintre dobânditor și beneficiar. Datorită naturii specifice a obligațiilor asumate de dobânditor, contractul de întreținere este strict *intuitu personae*. Potrivit alin. 3, art. 839 din Codul civil al RM, creanța de întreținere este insesizabilă de către creditori [62, p. 74].

Contractul de întreținere face parte din categoria contractelor *translative de drepturi*. Dreptul de proprietate asupra bunului [147, p. 247] 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.

Beneficiarul poate să-și rezerve uzufructul, transmitând 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 vânzare-cumpărare, alte contracte translativ. 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 CCRM).

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. Se mai subînțelege contractul dat, translativ de proprietate, prin care se realizează transferul dreptului de proprietate asupra bunului de la întreținut la întreținător.

Dreptul de proprietate asupra bunului ce formează obiectul obligației beneficiarului întreținerii, se transmite de la acesta către debitorul întreținerii prin chiar efectul realizării acordului de voință al părților în forma prevăzută de lege, dacă părțile nu au convenit să amâne transferul dreptului de proprietate sau dacă nu s-a convenit ca beneficiarul întreținerii să realizeze careva acte pentru transferul proprietății. Pentru ipoteza bunurilor imobile, conform prescripțiilor alin. (1), art. 499 Cod civil al RM, drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii conform legii se vor dobândi atât între părți, cât și față de terți numai prin înscrierea în registrul bunurilor imobile a constituirii sau înstrăinării lor în temeiul acordului de voință dintre părți. Inerent, dreptul real asupra unui bun imobil ce a fost transmis în schimbul întreținerii, nu se

va dobândi de către întreținător decât după înscrierea dreptului asupra bunului dobândit în cadastrul bunurilor imobile [44, p. 104].

Contractul de întreținere este un contract *intuitu personae*, încheiat atât de întreținător cât și de întreținut în considerația persoanei contractantului.

Dreptul de întreținere este un drept personal și, ca atare, este netransmisibil prin succesiune, deoarece se stinge la moartea beneficiarului. De aceea, moștenitorii nu pot cere, după moartea beneficiarului, ca prestația neefectuată în timpul vieții beneficiarului să fie executată în persoana lor [139, p. 220].

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* [166, p. 57].

Contractul de întreținere fiind *intuitu personae*, conține o obligație de a face strict personală și netransmisibilă. 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.

În cazul în care în contractul de întreținere există o pluralitate de creditori și de debitori, obligația de întreținere care rezultă din convenție are caracter indivizibil.

Caracterul *intuitu personae*, produce numeroase și importante consecințe în ceea ce privește valabilitatea și efectele convenției [118, p. 164].

Contractul sus-numit este 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 netransmisibilă. Dacă în contract există o pluralitate de creditori sau debitori, obligația de întreținere este indivizibilă, nefiind susceptibilă de executarea parțială. Datorită naturii specifice a obligațiilor asumate de dobânditor contractul de întreținere este strict *intuitu personae*. Potrivit alin. 3, art. 839 CCRM, creanța de întreținere este incesibilă și insesizabilă de către creditori [62, p. 74].

Deoarece obligația creditorului persistă pe toată durata vieții beneficiarului, urmând 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 CCRM, încetarea contractului pentru neexecutarea se va produce prin rezoluțiune (deși doar parțial cu efect retroactiv – art. 845 CCRM), 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. Întreținerea se prestează în timp, până la sfârșitul vieții (sau până la sfârșitul perioadei stipulate)

întreținătorului, permanent, chiar dacă nu periodic. De aceeași opinie sunt și alți autori autohtoni și din alte state [158, p. 33].

Totodată trebuie de remarcat că executarea obligației pentru întreținător, adică transmiterea bunului, este de altă natură. Acesta se execută instantaneu. Aceste momente creează discuții în literatura de specialitate mai ales referitoare la aplicarea rezoluțiunii sau rezilierii [158, p. 3].

În pofida tuturor asemănărilor, datorită trăsăturilor sale proprii, contractul analizat este unul *numit*, de sine stătător, distinct de toate celelalte contracte, cu o fizionomie juridică proprie. Este un contract civil – în sensul că aparține ramurii dreptului civil [147, p. 251]. Contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață este un contract *numit*, în sensul că, este adesea întâlnit în practică, beneficiază de o reglementare juridică proprie, deși nu este reglementat de vre-o lege specială. De aceea, ele este supus normelor și principiilor care guvernează materia contractelor în general. Existența contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția de întreținere pe viață, precum și a caracterelor sale specifice ce îl deosebește de alte contracte asemănătoare, este recunoscută unanim în literatura juridică și practica judiciară.

Susținem caracterul *revocabil*, în anumite situații al contractului, propus de B. Florea Dumnealui menționează că în anumite situații când întreținutul se lipsește de mijloacele necesare îndeplinirii obligației legale de a asigura alimente anumitor persoane poate fi revocat [23, p. 208]. Tot odată menționăm că în literatura de specialitate unii autori se pronunță asupra caracterului irevocabil al contractului, justificând că debitorul nu se poate elibera de obligația asumată restituind creditorului bunul sau valoare, chiar și dacă renunță la restituirea prestațiilor efectuate de el până la acea dată în favoarea creditorului [164, p. 249].

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 și a altor bunuri imobile).

Contractul de întreținere este o operație juridică în sens de *negotium iures* de sine stătătoare. Pentru ca acest contract să ființeze, nu este nevoie să existe un alt contract de care să fie condiționat [93, p. 982].

În virtutea principiilor contractuale, părțile sunt libere să însereze în contractul lor cele mai diverse clauze, cu condiția ca ele să nu contravină normelor imperative de drept [8, p. 318].

Caracterul incesibil și insesizabil constă în faptul că drepturile creditorului întreținerii nu pot fi cedate sau urmărite.

3.3. Valențele contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață de alte contracte care prezintă caracteristici asemănătoare

Pornind de la scopul tezei, prin care ne propunem determinarea dimensiunilor juridice ale instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în scopul perfecționării legislației, considerăm necesar a face o comparație a contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția de întreținere pe viață cu alte contracte, care 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.

Contractul analizat se atribuie la categoria contractelor sinalagmatice, acele contracte care întrunesc două condiții: părțile contractului se obligă reciproc, adică ambele părți ale contractului sunt în același timp și creditor și debitor și deci au atât drepturi, cât și obligații. Aceasta deosebește contractul sinalagmatic de contractul unilateral [97, p. 263].

Am constatat deja că prin contract înțelegem acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane cu intenția de a da naștere la efecte juridice [150, p. 46]. Puterea de voință este necesară pentru a crea contractul, dar în cele mai multe cazuri ea este suficientă pentru a da contractului o existență juridică obligatorie. Părțile pot determina în mod liber efectele contractelor ce le încheie, și această libertate nu are limite decât prescripțiile prohibitive și imperative ale legii. În materia convențiilor, cele mai multe dispoziții legale sunt interpretative; ele sunt scrise numai pentru cazul când părțile nu au dispus altfel în contract, și conțin numai intenția prezumată a părților.

Acest caracter consensualist este adesea mai mult aparent decât real. Pe lângă faptul că unele contracte importante sunt și astăzi supuse la forme și solemnități, necesare pentru formarea lor, părțile ele însele recurg adesea la forme solemne chiar pentru contracte consensuale prin natura lor, cu singurul scop de a-și rezerva un mijloc de probă mai eficace. Legea însăși, neconsiderând în cele mai multe cazuri ca valabilă decât contractele în formă scrisă.

În principiu, consensualismul fiecărei părți este absolut liber, și voințele părților trebuie să fie egale între ele; contractul nu se poate forma dacă lipsește consimțământul uneia din părți, sau cel puțin nu poate obliga pe aceea dintre părți care nu și-a dat consimțământul.

Importanța tuturor contractelor în drept este enormă. În materie de obligații contractul este izvorul cel mai însemnat și cel mai frecvent al obligațiilor.

- a) *Asemănări și deosebiri între contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață și contractul de vânzare-cumpărare.*

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 [87, p. 807].

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 [140, p. 337]. 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 jumătatea 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 potrivit regulilor generale, 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 cazul de vânzare-cumpărare, în lipsa de stipulație contrară, sunt suportate de către cumpărător [135, p. 132].

În practica judiciară s-a statuat că, pentru corecta determinare a naturii contractului de vânzare-cumpărare sau de întreținere, este necesar a se stabili intenția părților care rezultă din conținutul actului, precum și din împrejurări de fapt [135, p. 132].

Pentru statuarea corectă asupra naturii juridice a contractului va trebui să se stabilească obligația principală, scopul principal urmărit de părțile contractante la încheierea actelor. Astfel,

întrucât „proporția între prețul în bani și cel în natură nu poate fi calculat, valoarea întreținerii fiind aleatorie, în lipsă de alte criterii, urmează ca prestația în bani să fie raportată la valoarea bunului; contractul va fi de întreținere, dacă prestația în bani reprezintă mai puțin de jumătate din valoarea bunului înstrăinat, iar în cazul contrar va fi de vânzare-cumpărare”.

În ipoteza în care înstrăinarea unui bun are loc atât în schimbul unui preț, cât și al prestării întreținerii, atunci apare problema determinării naturii juridice a contractului pentru a ști care îi este regimul juridic al normelor ce i se aplică [23, p. 210].

Desigur, delimitarea contractului de întreținere de cel de vânzare-cumpărare, în ipoteza în care fiecare dintre acestea este pur (înstrăinarea contra întreținerii și înstrăinarea contra preț), nu prezintă nici un fel de dificultate. În cazul în care, însă, înstrăinarea unui bun se face atât în schimbul unei sume de bani, cât și al unei întrețineri, se pune problema determinării naturii contractului în vederea stabilirii regulilor de drept aplicabile acestuia. În astfel de situații, așa cum s-a decis în practica judiciară, este necesar să se facă o raportare a sumei de bani plătite la valoarea lucrului înstrăinat pentru a stabili care este prestația principală; în această privință, decisiv este dacă prețul trece peste jumătate din valoarea lucrului înstrăinat, caz în care este vorba de o vânzare iar dacă nu, este vorba de un contract de întreținere [65, p. 125].

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 [44, p. 107], 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 indiviza din imobil (de exemplu $\frac{1}{2}$) este vândută pe un preț determinat, iar cealaltă $\frac{1}{2}$ 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 [95, p. 207].

Nu împărtășim părerea, conform căreia, criteriu de determinare a naturii juridice a acestui contract ar putea fi proporția dintre prețul 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.

b) Asemănări și deosebiri 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 [135, p. 125].

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 a plăti renta), întreținătorul își asumă o obligație de a face (de a presta întreținerea) [65, p. 125].

O altă deosebire ce conturează specificitatea contractului de rentă de aceea, 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 [58, p. 218].

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 credentierului, 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.

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 [154, p. 493];
- 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 [108, p. 154],
- 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 [23, p. 211].

Analizând incidentele pe care le pot genera în practică întocmirea contractelor de înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, venim cu propunere de *lege ferenda*, ca să fie înlăturat al. (4) art. 839 CCRM, *prin care părțile pot conveni asupra aplicabilității normelor ce reglementează contractul de rentă viageră*, această prevedere neavând prioritate asupra dispozițiilor cu caracter imperativ.

c) *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 confundate. Pentru a trece la comparația acestor contracte este necesar să se țină cont de prevederile punctul 2, al Hotărârii 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 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 Codul civil al RM actual 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 [29, p. 66].

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 [115, p. 7].

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.

În conformitate cu 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, din esența și natura juridică a contractului de donație, rezultă caracterelor juridice ale acestuia: este un acord de voință între donator și donatar, deoarece exprimarea exclusiv a voinței donatorului de gratificare nu duce la nașterea valabilă a contractului; contractul, de obicei, este unilateral, deoarece creează obligații numai în sarcina

donatorului; contractul este, de regulă, cu titlu gratuit, translativ de proprietate, irevocabil și personal [115, p. 4].

Trăsătura de asemănare între contractul de donație și contractul de întreținere constă în același 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 donatorului 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 contract 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 întreținerea și nu de donație.

Astfel, s-a decis în practica judiciară că nu există donație, cu 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: 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, 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 [115, p. 9].

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 întreținerii pe viață [73].

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 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 [156, p. 329].

d) Asemănări și deosebiri între contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață și contractul privind plata pensiei de întreținere.

După cum menționat în literatura de specialitate, *contractul privind plata pensiei de întreținere*, poate fi considerat unul din multiplele contracte civile, deoarece posedă toate atributele unui contract civil. Astfel, contractul privind plata pensiei de întreținere este caracterizat ca un contract bilateral, adică se încheie între două părți: persoana care datorează întreținerea, acesta fiind denumit debitorul întreținerii și persoana care are dreptul la întreținere, acesta fiind denumit creditorul întreținerii. Subiecți ai contractului pot fi numai persoane fizice cu capacitate deplină de exercițiu. În cazul când creditorul întreținerii este un minor sub vârsta de 15 ani, contractul va fi încheiat în numele minorului de către părinți, adoptatori sau tutori. În cazul minorilor între 15-18 ani, contractul va fi încheiat de însăși minor cu consimțământul părinților, adoptatorilor sau curatorilor. Dacă debitorul și/sau creditorul întreținerii sunt declarați incapabili, contractul este încheiat de către reprezentanții legali ai acestor persoane. Persoanele cu capacitatea limitată de exercițiu încheie contractul cu acordul curatorului.

Dacă caracterul bilateral este comun ambelor contracte, apoi subiectele participante se deosebesc. Astfel, la contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția de întreținere pe viață, părțile se numesc dobânditor și beneficiarul întreținerii. Dobânditorul întreținerii trebuie să fie întotdeauna cu capacitate deplină de exercițiu, și să nu dispună de obligații familiale de întreținere, cel obligat prin acest contract la prestarea întreținerii trebuie să dispună de mijloace suficiente pentru a presta întreținerea, poate fi și o persoană juridică.

Contractul privind plata pensiei de întreținere este un contract uni-obligațional, adică numai una din părți și anume debitorul întreținerii își asumă obligația de întreținere, cealaltă parte - creditorul întreținerii - obligații în baza acestui contract nu are. La contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția de întreținere pe viață, obligațiile contractuale sunt reciproce.

În privința consensualității contractului privind plata pensiei de întreținere, opiniile sunt diferite. Astfel, în opinia unor savanți, contractul, privind plata pensiei de întreținere este un

contract consensual, care obligă debitorul de a plăti pensia de întreținere, doar în momentul încheierii contractului cu creditorul (reprezentantul legal al acestuia). În opinia autoarei Cebotari V. consensualitatea contractului privind plata pensiei de întreținere se manifestă prin faptul, că creditorul întreținerii își realizează dreptul, care, deja, există în puterea legii, de a primi întreținerea de la debitorul obligației de întreținere în momentul încheierii contractului [37, p. 11]. Consensualitatea contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția de întreținere pe viață se deosebește de cea a contractului privind plata pensiei de întreținere, în primul rând, prin aceea că aici obligațiile sunt reciproce, iar în al doilea rând, ea apare, doar în momentul încheierii contractului.

Un alt atribut al contractului privind plata pensiei de întreținere este titlu gratuit, deoarece debitorul se obligă să plătească întreținerea în mărimea și modul la care au convenit părțile și nu presupune careva obligații pentru creditorul întreținerii.

Contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția de întreținere pe viață este *cu titlu oneros*.

Forma contractului privind plata pensiei de întreținere este expres prevăzută de art.93 Codul familiei al RM, conform căruia forma scrisă și autenticată notarial este obligatorie. Nerespectarea acestor prevederi atrage nulitatea contractului. Autentificarea notarială a contractului mărește nivelul garanției drepturilor părților și, în primul rând, a creditorului întreținerii. Forma scrisă și autenticată notarial a contractului privind plata pensiei de întreținere este necesară pentru a asigura interesele ce reies din obligația persoanei îndatorate să plătească întreținerea față de persoana îndreptățită să o primească. Ea este o posibilitate garantată de executare silită a obligației de întreținere. Norma de drept privind forma contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este una dispozitivă. În conformitate cu articolul 840 CCRM [49], forma contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, poate fi atât în simplă formă scrisă în cazurile bunurilor mobile și imobile, cât și în formă autentică, dacă pentru înstrăinarea bunului se cere respectarea formei autentice, contractul se încheie în formă autentică.

3.4. Elementele contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață

Pentru a putea depista unele probleme teoretice și practice pe care le generează Instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață în practica și în jurisprudența națională, este necesar a se porni de la analiza noțiunilor legale conturate în legislația națională și în cea străină în scopul individualizării elementelor definitorii ale părților, obiectului, scopul și termenul

contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, precum și determinării limitelor de extindere a efectelor juridice ale acestui act civil în raport cu alte acte juridice similare după conținut.

Atât în literatura de specialitate națională, cât și în doctrina străină nu există suficiente studii în care ar fi abordate elementele contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, la fel nu sunt supuse unei analize detaliate limitele și modul de realizare a acestei libertăți constituționale, fapt ce ridică în practică numeroase discuții axate pe aplicarea corectă a legislației în materie de înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață.

3.4.1. Părțile contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață

Părțile la contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață sunt beneficiarul întreținerii – persoana care datorează predarea bunului în proprietate și dobânditorul întreținerii – cel care se obligă să presteze primului întreținerea în natură [60, p. 95]. Se consideră că părțile pot fi doar persoane fizice cu capacitate deplină de exercițiu la momentul încheierii contractului.

Contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția de întreținere pe viață valabil încheiat, fiind în principiu un contract sinalagmatic, dă naștere la obligații atât în sarcina beneficiarului, cât și în sarcina dobânditorului [118].

Capacitatea de a contracta – ambele părți trebuie să aibă capacitatea de a contracta pentru ca beneficiarul întreținerii, transmite dreptul de proprietate asupra bunului, iar dobânditorul își asumă obligația de a face, de a întreține pe beneficiar sau pe o terță persoană în favoarea căruia se încheie contractul.

Terțul în favoarea căruia poate fi încheiat contractul de întreținere, poate accepta sau refuza întreținerea, dreptul de a cere desființarea contractului îl are doar beneficiarul întreținerii având doar posibilitatea să solicite executarea contractului.

Potrivit alin. (2) art. 839 din Codul civil al RM, se admite *pluralitatea de subiecte*, atât de partea dobânditorului, cât și de partea beneficiarului întreținerii. Codul civil din 1964 nu făcea referințe la acest fapt; respectiv, instituția pluralității de părți în contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția de întreținere pe viață nu avea aplicabilitate practică. Tot în acest alineat se mai stipulează că obligația de întreținere este indivizibilă atât activ, cât și pasiv. Astfel, în caz de pluralitate de beneficiari, ea nu este considerată îndeplinită dacă nu s-a executat, integral, față de toți beneficiarii, cheltuielile de întreținere fiind în funcție de necesitățile și durata vieții tuturor beneficiarilor. În caz de pluralitate de dobânditori, fiecare (oricare) dintre ei poate fi obligat să

execute obligația de întreținere, în schimb și prestarea întreținerii de către oricare din ei este liberatorie pentru toți [20, p. 54].

În prezent analiza practicii aplicării contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția de întreținere pe viață cu *pluralitatea de subiecte*, ne arată că ea este destul de litigioasă [20, p. 54].

De exemplu, cazul B. E., împotriva M. N. cu privire la rezilierea contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață, unde instanța de judecată a stabilit că după moartea unuia dintre soți, B. E., dobânditorul M. N. nu și-a mai onorat obligațiile de întreținere [22, p. 78].

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că hotărârea primei instanțe și decizia instanței de apel sunt întemeiate și legale, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul ca fiind nefondat și de a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe [76].

În practică apar și alte situații litigioase în legătură cu pluralitatea de subiecte. Cum ar fi de exemplu cazul V. E. împotriva N. B. cu privire la rezilierea contractului de înstrăinare a apartamentului cu condiția întreținerii pe viață. Analizând acest caz, am ajuns la concluzia că V. E. împreună cu soțul V. A. au încheiat un contract de înstrăinare a apartamentului cu condiția întreținerii pe viață cu N. B., însă ultima, după moartea lui V. A. nu-și mai onora obligațiile de întreținere față de V. E., fapt pentru care V. E. și a solicitat rezilierea contractului de înstrăinare a apartamentului cu condiția întreținerii [76].

Astfel, prevederea art. 839 alin. (2) CCRM este analizată și de punctul 17 al Hotărârii 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, care precizează că dacă există mai mulți beneficiari, obligația de întreținere nu este considerată îndeplinită dacă nu s-a executat integral față de toți acești beneficiari, întinderea prestației depinzând de necesitățile și durata vieții tuturor creditorilor obligației de întreținere. Dacă pluralitatea se referă la debitorii obligației de întreținere, fiecare din ei poate fi obligat să execute obligația de întreținere, în același timp prestarea obligației fiind obligatorie pentru ceilalți debitori [115, p. 17].

a) Beneficiarul întreținerii în contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață

În calitate de beneficiar al întreținerii poate figura doar persoana fizică; or, legea limitează termenul contractului la durata vieții beneficiarului. Beneficiarul urmează să fie înzestrat cu capacitatea necesară de a efectua acte juridice de dispoziție, deoarece obligația lui constă în a transmite dreptul de proprietate asupra unui bun. Codul civil din 1964 prevedea posibilitatea

încheierii contractului de întreținere în calitate de beneficiar, doar pentru persoanele inapte de muncă pentru oferirea întreținerii anumelor care nu se pot întreține sau dificultăți în a se întreține, în prezent legea nu conține restricții referitoare la persoana beneficiarului [62, p. 75].

În practică apar și situații litigioase cu privire la capacitatea beneficiarului întreținerii. Astfel, *drept exemplu* poate servi cauza civilă depusă de A. M. și N. M. împotriva N. D. cu privire la declararea nulității contractelor de donație și de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. În motivarea acțiunii, reclamantele prezintă un Raport de expertiză nr. 84 sn-2012, conform căreia tatăl lor, M. M., era în stare de iredponsabilitate la momentul încheierii contractelor de donație și de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață [120].

În cazul pluralității de părți, obligația de întreținere este individuală atât activ cât și pasiv, adică subiecții contractului sunt beneficiarul întreținerii și dobânditorul. Dat fiind faptul că legea nu stipulează anumite restricții față de beneficiarul întreținerii, în această calitate poate fi orice persoană fizică care dispune cu titlu de proprietate, de un bun, imobil sau mobil ce poate servi drept obiect al acestui contract. În această calitate poate activa și o persoană aptă de muncă, dar, de regulă beneficiarii întreținerii sunt pensionarii, bolnavii, invalizii sau persoanele care, neatingând vârsta pensiei, nu activează din cauza șomajului sau din alte cauze, dar, dispunând de un oarecare bun, pot încheia un asemenea contract [69 p. 469].

Din cele expuse rezultă, că calitatea de subiect de drept în acest raport juridic, o are persoana (speță: beneficiarul întreținerii) care la momentul încheierii contractului, mai bine-zis al acordului de voință al acestuia, trebuia să aibă capacitate de exercițiu deplină.

Legea nu obligă ca beneficiarul întreținerii să aibă capacitate de exercițiu obligatoriu până la moarte, ceea ce real sau în foarte multe cazuri într-adevăr poate să existe. În acest caz beneficiarul întreținerii nu poate legal să solicite rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață.

În acest caz, legea nu stipulează vre-o normă, ce l-ar pune la adăpost pe beneficiarul întreținerii în cazul intervenirii vre-unei deficiențe mintale, adică ar fi lipsit de capacitate de exercițiu, adică nu ar putea profita de drepturile conferite de legislația în vigoare.

b) Dobânditorul, în contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață

Dobânditorul în contractul de înstrăinare poate fi persoana fizică cu capacitate civilă deplină. Deși legea prevede doar efectele decesului dobânditorului (art. 846 CCRM), considerăm că și persoanele juridice pot fi parte la contractul de întreținere pe viață. Aceasta recurge și din prevederea art. 839 alin. (2) CCRM. Astfel, practica din perioada actuală ne arată să în societate ce creează instituții de aziluri pentru bătrâni cu personalitate juridică, care sunt instituții de stat. Reieșind din situația deficitului bugetar de stat, considerăm că astfel de instituții pot fi create cu statut de persoană juridică de mai multe persoane fizice, iar la baza activității acestora trebuie să

stea contractul privind înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață. Pornind de la principiul libertății contractuale, persoanele juridice care dispun de capacitatea necesară vor putea totuși încheia astfel de contracte, care vor cădea sub incidența normelor prevăzute de art. 839-846 CCRM și vor reprezenta contracte numite. În literatura de specialitate al altor state, de exemplu în Rusia, este expusă opinia că în calitate de dobânditor poate fi și o persoană juridică.

Deși legislația Republicii Moldova nu admite posibilitatea participării la acest contract a persoanelor juridice, e necesar de a veni cu o propunere de *lege ferenda* prin care să se facă o completare a Codului civil al RM pentru a se prevedea în calitate de dobânditor și persoana juridică. În Federația Rusă [222, p. 54] și în Ucraina [227, p. 54] bunăoară, această situație este posibilă și absolut legală. Cum se va rezolva această problemă în Republica Moldova e greu de presupus, însă dacă problema va fi soluționată pozitiv va fi necesar să se ia în considerație practica Federației Ruse, care nu în toate cazurile a fost pozitivă [63, p. 54]

Așadar, ambele părți trebuie să aibă capacitatea deplină de exercițiu, întrucât ambele fac acte de dispoziție (întreținutul transmite dreptul de proprietate – în caz de neexecutare a obligației asumate poate fi obligat la plata de despăgubiri). Soții nu pot încheia un contract de întreținere – de altfel, inutil – pentru că între ei există obligația legală de întreținere, întrucât vânzarea-cumpărarea este interzisă între ei [210, p.58].

Dacă în contract există o pluralitate de părți (fie creditori, fie debitori, fie și de creditori și de debitori), obligația de întreținere este indivizibilă. În consecință, neexecutarea obligației de întreținere față de unul dintre creditori determină rezoluțiunea întregului contract.

Consimțământul – în cadrul contractului de întreținere trebuie să fie liber exprimat și nevițiat prin eroare, dol sau violență [66, p. 321].

Deși dreptul la întreținere este un drept personal netransmisibil, acțiunea de anulare a unui contract de întreținere pentru lipsa consimțământului este patrimonială, putând fi exercitată și de moștenitorii părților contractante.

Este necesar de accentuat prevederile punctul 23, al HPCSJ 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, care prevede că obligația de întreținere se incumbă dobânditorului, precum și dreptul de proprietate al acestuia asupra bunului dobândit sunt transmisibile succesorilor săi, în caz de deces al dobânditorului (art. 846 CCRM). Prin urmare, beneficiarul întreținerii nu va putea invoca drept eventual temei de rezoluțiune a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață faptul înlocuirii prestatorului întreținerii în urma decesului dobânditorului inițial, totodată menționându-se posibilitatea rezoluțiunii contractului în condițiile art. 844 alin. (1) CCRM [115, p. 23].

Este necesar de accentuat că principala obligație a întreținătorului este de a presta întreținerea în natură. Datorită caracterului preponderent alimentar al obligației de întreținere ea trebuie executată permanent, fiind o obligație de a face care se execută zi cu zi [142, p. 333].

3.4.2. Obiectul contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață

Pentru a analiza obiectul contractului de înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, mai întâi, trebuie să dăm noțiunea obiectului juridic civil. Astfel, în conformitate cu art. 206 din Codul civil al RM, *obiect al actului juridic sunt acele acțiuni sau inacțiuni, la care se obligă persoana în virtutea actului juridic încheiat*.

Aceste relații sunt diverse și multiple, majoritatea cu titlul oneros. 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 servicii [6, p. 40].

În doctrină se consideră că obiectul contractului de înstrăinare a bunurilor 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 viitor [62, p. 76]. De aceeași părere sunt și specialiștii din alte state [142, p. 331].

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 funerarilor, cât și de suportarea cheltuielilor de înmormântare.

Obiectul contractului analizat poate fi 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 proprietate [211, p. 59].

Codul civil al RM din 2002 prevede posibilitatea beneficiarului de a cere modificarea contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Astfel în conformitate cu articolul 841 din Codul civil al RM, în cazul neexecutării de către dobânditor a obligației de întreținere, beneficiarul întreținerii poate cere stabilirea obligației de întreținere printr-o sumă de bani se poate face și prin acordul părților. Modificarea contractului presupune în general schimbarea obiectului contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, care nu va mai fi întreținerea ci efectuarea unei plăți periodice în bani.

O altă garanție pentru beneficiar este prevăzută de articolul 842 din Codul civil al RM care prevede că, în timpul vieții beneficiarul întreținerii, dobânditorul nu are dreptul să înstrăineze bunul. În cazul imobilelor, această interdicție se înscrie în registrul bunurilor imobile. Gajarea sau grevarea în alt mod a bunurilor se permite numai cu acordul beneficiarului întreținerii.

Este tot o garanție pentru beneficiar și prevederile articolului 843 din Codul civil al RM riscul pieririi bunului conform căruia pierirea bunului nu-l degreveză pe dobânditor de obligațiile pe care și le-a asumat în bază de contract.

Beneficiarul întreținerii este în drept să ceară rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunurilor 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 contractuale. *Drept exemplu* ne poate servi, litigiul iscat între S. A. împotriva lui M. M. și M. I., unde S. A. solicită rezoluțiunea contractului de înstrăinare a apartamentului cu condiția întreținerii pe viață motivând prin faptul că nu este întreținută conform înțelegerilor contractuale [77]. Neavând probe veridice că este prost întreținută, și mai mult ca atât, Munteanu Margareta și Munteanu Ion au dovedit că au suportat cheltuieli pentru reparația locuinței, au prezentat martori ce au confirmat faptul că ei o vizitau pe reclamantă zilnic și îi aduceau produse alimentare, au instalat sisteme de încălzire autonomă, și că își onorează corect și la timp obligațiile contractuale, fapt pentru care instanța de judecată a respins cererea de rezoluțiune a contractului de înstrăinare a apartamentului cu condiția întreținerii pe viață solicitată de Sîrbu Argentina.

Dobânditorul poate cere rezoluțiunea contractului în cazul imposibilității executării obligațiilor contractuale în virtutea unor circumstanțe independente de voința lui. Articolul 845 din CCRM, prevede că, în cazul rezoluțiunii contractului de către beneficiarul întreținerii, aceasta are dreptul să ceară fie restituirea bunului, fie plata valorii lui [56, p. 179].

Valoarea întreținerii prestate de dobânditor nu trebuie restituită.

Considerăm că prevederile art. 845 (2) din Codul civil al RM conține prea multe favori doar pentru beneficiar ceea ce încalcă poziția de egalitate în cadrul acestui raport, motiv pentru

care venim cu propunere de *lege ferenda* că la această prevedere trebuie de adăugat: *dacă va dovedi vinovăția dobânditorului pentru rezoluțiune*.

Deci, 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.

De unde rezultă, că decesul dobânditorului întreținerii nu duce la stingerea obligațiilor, ci aceasta se transmite către moștenitori (dacă aceștia există), de aceea e nevoie de stabilit în contract, la momentul încheierii contractului, o persoană, care ca urmare a decesului *dobânditorului va prelua obligațiile și drepturile lui*.

Contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață se aplică în modul corespunzător normelor cu privire la renta viagera dacă aceasta este stipulată în contract [49].

Obiectul contractului constă din două părți componente, în principiu, echivalente: un bun imobil sau mobil și întreținerea dobânditorului în natură – locuință, hrană, îngrijire și ajutor necesar. De regulă prima componentă reprezintă o casă de locuit, un apartament, o vilă, un teren, un automobil sau un oarecare alt bun imobil sau mobil, care are o valoare impunătoare și care permite încheierea unui asemenea contract [168, p. 74].

Valoarea acestui obiect are o importanță prioritară pentru dobânditor, deoarece în caz contrar el nu va avea interes și, bineînțeles, nu va încheia un asemenea contract. Contractul de întreținere pe viață, fiind un contract cu titlul oneros, necesită și un echivalent al bunului care a fost transmis în proprietatea dobânditorului. Acest echivalent, care este a doua parte componentă, reprezintă costul întreținerii pe viață, care conține patru elemente de bază: un spațiu locativ, alimentare, îngrijire și ajutorul necesar, care se prestează în natură. În acest echivalent sunt incluse și cheltuielile de înmormântare a beneficiarului întreținerii, pe care le va suporta, în cazul decesului acestuia, dobânditorul [61, p. 470].

În contract urmează a fi indicate: bunul transmis beneficiarului prin descrierea particularităților, prețului, gradului de uzură, proprietarii anteriori, respectiv mărimea și felurile prestației, condițiile și modul de acordare [68, p. 11]. Unele state reglementează limitele prestației lunare la care este dator întreținătorul. Spre exemplu, în legislația civilă a Belorusei [225, p. 29] cuantumul prestației lunare acordate întreținutului nu poate fi mai mic de două salarii minime stabilite de lege. Majoritatea statelor, cum ar fi Federația Rusă, Georgia, Armenia, Ucraina printre care și Republica Moldova, nu indică careva limite ale volumului prestației lunare acordate de întreținător, lăsând la discreția părților asemenea clauze. Pentru comparație, menționăm că în Codul civil al Federației Ruse obiectul transmisiunii este circumscris doar la bunurile imobile.

Considerăm foarte importantă prevederea din legislația Republicii Belarus și propunem ca și în legislația Republicii Moldova să se adopte un act normativ prin care ar fi stabilită valoarea minimă a prestației de întreținere pentru contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, deoarece sunt frecvente cazurile când beneficiarii întreținerii sunt foarte prost întreținuți.

Obiectul obligației întreținătorului îl constituie întreținerea în sensul cel mai larg, cuprinzând un număr mare de prestații care se execută în natură, ca: procurarea și prepararea hranei, cumpărarea de îmbrăcăminte, încălțăminte, lingeriei de pat și de corp, medicamente, îngrijiri medicale, efectuarea curățeniei în locuință, plata cheltuielilor de întreținere. Părțile pot conveni ca întreținătorul să locuiască în imobilul întreținutului sau în locuință separată. Obligația întreținătorului se execută succesiv și permanent până la sfârșitul vieții întreținătorului sau pe durata stipulată în contract [102, p. 466].

De regulă, în practică contractul de întreținere se înfățișează ca un contract de vânzare-cumpărare a imobilului întreținutului în care acesta își rezervă dreptul de uzufruct până la sfârșitul vieții și în care se stipulează, ca preț întreținerea vânzătorului pe durata vieții acestuia.

Obligația de întreținere trebuie executată indiferent de starea materială a întreținutului. Întreținerea trebuie să fie executată de către debitor în natură, astfel cum părțile au convenit prin contract [71, p. 246].

Cauza trebuie să fie licită și morală, contrar, contractul este lovit de nulitate absolută.

Și în literatura de specialitate din România [160, p. 128] se exprimă opinia că contractul de întreținere are un dublu obiect:

- a) obiectul prestației întreținutului; obiectul prestației întreținutului îl constituie bunul transmis sau suma de bani plătită de întreținut în schimbul întreținerii. Pot fi transmise prin contract atât bunuri mobile, cât și imobile (construcții sau terenuri), cu condiția ca bunurile respective să se afle în circuitul civil;
- b) obiectul prestației întreținătorului; obiectul prestației întreținătorului îl reprezintă întreținerea. Noțiunea de întreținere are un sens larg, cuprinzând: procurarea și prepararea hranei, efectuarea curățeniei, plata consumului de electricitate, apă, canal, combustibil, neavând nici o relevanță faptul că beneficiarul întreținerii are suficiente mijloace materiale de întreținere [142, p. 332].

Întrucât întreținerea se acordă în natură, de cele mai multe ori părțile locuiesc împreună, în același imobil, dar pot conveni și în sensul să aibă locuințe separate.

În ceea ce privește cauza contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, vor fi aplicabile regulile generale prevăzute de dreptul comun în materie.

Dacă se dovedește că întreținătorul nu avea nevoie de întreținere, iar scopul încheierii contractului a fost menținerea stării de concubinaj, contractul are caracter imoral, fiind lovit de nulitate absolută.

Și ultima condiție ne spune, că faptul care face obiectul contractului trebuie să fie personal debitorului. Această regulă este o regulă de pură rațiune. Într-adevăr, este evident că un debitor nu se poate obliga decât la lucrul său personal. Dacă o persoană ar putea obliga pe alta la o prestație, fără consimțământul acesteia, aceasta ar însemna o atingere a libertății altora. Nimeni nu se poate afla obligat fără voința sa, printr-un contract la care nu a luat parte.

Ca argumentare a celor menționate trecem la obiectul cel constituie contractul de întreținere pe viață din CCFR. El e foarte legat de contractul de rentă și de aceea vom analiza și contractul de rentă. Obiectul contractului de rentă îl constituie pe de o parte orice bun mobil sau imobil, în privința căreia legea admite înfăptuirea diferitor afaceri ce nu-s în concordanță cu ea, cu respectarea regulilor art. 129 CCFR despre capacitatea de circulație a obiectelor drepturilor civile, și pe de altă parte plata periodică destinatarului de rentă în forma unei sume bănești fixe ori prezentarea mijloacelor pentru întreținerea lui în altă formă [203].

Când prin urmare cineva promite faptul altuia, fără consimțământul acestuia, obligația nu poate fi valabilă, căci acela care a promis faptul altuia nu s-a obligat personale la nimic, iar acela al cărui fapt a fost promis, iarăși nu s-a obligat la nimic, deoarece este un străin de contract.

Luând în considerație cele menționate mai sus, observăm că acest lucru se întâmplă numai în cazul când acel ce promite faptul altuia, nu a fost împuternicit de acesta și nu-l reprezintă. Căci dacă îl reprezintă în baza unui mandat, atunci persoana terță se află obligată. Însă în acest caz, acel ce promite lucrul altuia are putere de a obliga pe acesta, și este în sfârșit un simplu organ prin intermediul căruia terțul se obligă.

Până aici s-a elucidat într-un fel a cincea condiție, care constă în faptul că obiect al contractului poate fi doar un bun ce aparține beneficiarului cu drept de proprietate, numai în așa caz, poți obliga pe cealaltă parte contractantă în îndeplinirea condițiilor contractuale. Obiectul acestui contract poate constitui o casă de locuit sau o porțiune din casă, de asemenea un apartament, terenuri ce aparțin transmițătorului cu drept de proprietate privată.

3.4.3. Forma contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață

În scopul protecției cât mai eficiente a drepturilor beneficiarului întreținerii, legea prescrie încheierea contractului în formă scrisă (art. 840 CCRM). Nerespectarea formei simple scrise, decade părțile în posibilitatea dovedirii existenței contractului prin proba cu martori. În cazurile când pentru înstrăinarea bunului transmis de beneficiar se cere forma autentică, contractul

urmează a fi autentificat notarial, sub sancțiunea nulității absolute. Dacă pentru înstrăinarea bunului se cere respectarea formei autentice, contractul se încheie în formă autentică [108, p. 154]

Codul Civil al RM prin prisma art. 840 prevede că, *contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii se încheie în scris, dar dacă pentru înstrăinarea bunului se cere respectarea formei autentice, contractul se încheie în formă autentică*.

În comentariul Codului civil al RM se stipulează că legislatorul a stabilit un criteriu față de forma contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția de întreținere pe viață, luând în considerație obiectul, scopurile părților, termenul contractului și altele. Această normă este condiționată, de asemenea, de necesitatea asigurării intereselor patrimoniale ale părților [61, p. 470].

Forma scrisă a contractului se aplică indiferent de obiectul contractului, însă dacă obiectul acestui contract este un bun pentru înstrăinare căruia se cere respectarea formei autentice, atunci contractul se încheie în formă autentică. Autentificarea contractelor cu privire la înstrăinarea caselor de locuit, apartamente, terenuri fiind obiecte de o importanță deosebită a dreptului de proprietate privată, dispun de o reglementare juridică specială privind înstrăinarea lor. Astfel, pe lângă faptul că înstrăinarea lor necesită oformarea în scris, aceste contracte trebuie să fie autentificate notarial, iar unele categorii ale lor vor fi chiar înregistrate la organele cadastrale și publice locale (CCRM, art. 212).

Legea cu privire la notariat [123] prevede un șir de reguli importante la autentificarea contractelor cu privire la înstrăinarea caselor de locuit, nerespectarea cărora duce la nulitatea lor.

Cerințele referitoare la forma sau înregistrarea contractelor, precum și regulile de nevalabilitate a contractelor, majoritatea dintre care sunt o reflectare a limitării publice a libertății individuale, sunt strâns corelate și le conține un număr mare de norme juridice [42].

Considerăm că este important ca Codul civil al RM să se completeze cu o prevedere conform căreia: *”În cazul bunurilor imobile, contractul de întreținere se încheie în forma autentică, sub sancțiunea nulității absolute”*. Forma autentică se impune datorită importanței actului dată de efectele produse față de părți ducând la ieșirea din obligațiile creditorului a unor bunuri de valoare mare și la grevarea patrimoniului debitorului pentru viitor cu o obligație ce poate depăși emolumentul cules.

Nu mai puțin important este și înregistrarea contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață la Cadastrul bunurilor imobile. Din ce considerente, considerăm necesar de a completa Codul civil al RM cu o prevedere conform căreia contractele de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, al cărui obiect este un bun imobil, *se înregistrează la OCT*.

Astfel, de exemplu P. E. și P. Gh. s-au adresat în judecată cu o acțiune către statul Republicii Moldova despre recunoașterea contractului de înstrăinare a casei de locuit cu condiția întreținerii pe viață valabil, indicând, că printr-o înțelegere orală cu pârâta și fostul ei soț, P. A., care a decedat la 9.12.94 s-a ajuns la concluzia de a încheia (oral) un contract de înstrăinare a casei de locuit a soților P. cu condiția întreținerii lor pe viață. Respectând această înțelegere ei au îngrijit mulți ani de soții P., au respectat întocmai condițiile contractului, însă reclamata în prezent nu este de acord să autentifice acest contract în ordinea stabilită de lege. Desigur, reclamanții n-au prezentat probe suficiente care ar confirma cu certitudine cerințele lor. Cu atât mai mult, conform art. 840 Codul civil al RM contractul de înstrăinare a casei de locuit cu condiția întreținerii pe viață se întocmește în formă scrisă și autentificat.

O problemă, menționează A. Bloșenco [21], apare în legătură cu încheierea actelor juridice privind înstrăinarea bunurilor imobile în formă scrisă ține de păstrarea actelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunului înstrăinat. Cine va păstra aceste acte - cumpărătorul sau vânzătorul? Dacă actele care atestă dreptul de proprietate asupra bunului înstrăinat se vor păstra la vânzător, nu se exclude posibilitatea înstrăinării repetate a bunului. În aceste condiții, actele urmează a fi păstrate la cumpărător. Acest fapt va putea genera dificultăți, de exemplu în împrejurarea în care se revoluționează sau se declară nul contractul, iar cumpărătorul, fiind de rea-credință, nu va restitui actele vânzătorului. În afară de aceasta, cum va proceda cumpărătorul atunci când va pierde contractul în temeiul căruia a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil? El va putea constata dreptul de proprietate asupra bunului imobil numai prin intermediul instanței de judecată, procedură îndelungată și destul de costisitoare.

Aceste probleme sunt ușor soluționate atunci când actele juridice privind înstrăinarea bunurilor imobile se autentifică notarial. La autentificarea unor asemenea acte, notarul reține în arhiva notarială actele care atestă dreptul de proprietate asupra bunului înstrăinat, excluzând posibilitatea înstrăinării ulterioare, iar în împrejurarea în care contractul se desface sau se declară nul, acestea se restituie transmitătorului. În cazul în care dobânditorul bunului imobil a pierdut contractul în temeiul căruia l-a dobândit, notarul eliberează un duplicat identic cu originalul [21, p. 29].

Aparent, excluderea obligativității autentificării notariale a actelor juridice privind înstrăinarea bunurilor imobile este benefică, deoarece scutește părțile de cheltuieli suplimentare pe care trebuie să le suporte la încheierea lor. În calitate de model s-a luat sistemul anglo-saxon, unde actele juridice cu bunuri imobile nu se autentifică. Acest model are însă și aspectele sale negative [228, p. 11].

După cum corect s-a afirmat, neparticiparea notarilor în cadrul raporturilor patrimoniale în țările sistemului anglo-saxon deseori afectează legalitatea actelor juridice. Excluderea

cheltuielilor legate de autentificarea actelor juridice în SUA are drept urmare sporirea cheltuielilor de examinare a litigiilor în judecată. Numai în anul 1994 au fost intentate 14 milioane de cauze noi, ceea ce constituie o creștere cu 380% a cauzelor în ultimii zece ani. Studiile efectuate în SUA în anul 1989 au demonstrat că cheltuielile de întreținere a tribunalelor, în virtutea nedezvoltării instituției notariatului, sunt de 3-7 ori mai mari decât cele din sistemul de drept continental.

3.4.4. Termenul contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață

Termenul este evenimentul viitor și sigur în privința producerii până la care este amânată începerea sau stingerea exercitării drepturilor și executării obligațiilor [88, p. 382].

Termenul contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață este determinat de natura contractului și rezultă din denumirea lui. După cum se remarcă în literatura de specialitate, contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață singur își determină termenul lui, care este egal cu durata vieții beneficiarului întreținerii [68, p. 11]. Spre deosebire de alte contracte, termenul nu se fixează printr-o dată calendaristică și nu se stabilește în alt mod, ci depinde de un eveniment viitor – survenirea morții beneficiarului. Limitarea termenului contractului la durata vieții beneficiarului determină și caracterul personal al prestației datorate de dobânditor, datorită căruia prestația de întreținere nu este transmisibilă nici în timpul vieții beneficiarului și nici în cazul decesului acestuia. În obligațiile cu pluralitate de beneficiari contractul va fi valabil până la decesul ultimei persoane în favoarea căreia a fost stabilită întreținerea. Legea nu conține prevederi referitoare la periodicitatea prestațiilor la care s-a obligat dobânditorul. În lipsa unor prevederi contractuale exprese, întreținerea în natură trebuie să fie transmisă în așa mod, încât să asigure exigențele normale pentru o viață decentă a beneficiarului [207, p. 315].

În Codului civil al Republicii Moldova este prevăzut că termenul contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață nu este determinat de părți, deoarece el depinde de durata vieții beneficiarului întreținerii și încetează odată cu decesul acestuia.

În Codul civil al României acest aspect cu privire la termen poate fi precizat prin contract - întreținerea poate fi stabilită pe tot parcursul vieții creditorului, în cazul în care prin contract nu s-a prevăzut durata întreținerii, adică contractul poate prevedea în conținutul său și un termen determinat de părți[52]. În comentariul la Codul civil al României se concretizează că durata sau termenul contractului poate fi stabilită în funcție de viața uneia sau a mai multor persoane, părți sau terți în raport cu actul juridic prin care se constituie întreținerea. Este de esența contractului

ca persoana în raport cu durata vieții căreia se stabilește durata obligației de întreținere să existe la data realizării acordului de voință al părților [10, p. 836].

Studiind termenele în cadrul acestei instituții am putea concluziona că ele ar putea să fie importanți nu numai la durata contractului de întreținere, dar și la precizarea momentelor de acordare a serviciilor de întreținere.

3.5. Concluzii la Capitolul 3

În rezultatul elucidării subiectelor din cadrul acestui capitol a fost supus cercetării *particularitățile contractului privind înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, pentru a stabili corectitudinea aplicării normelor de drept material referitoare la condițiile de formă și de fond ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață*. Ca urmare, am stabilit că legislația națională nu conține ample reglementări privind condițiile de valabilitate ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, iar doctrina autohtonă de la elaborarea Codului civil din 2002 și până în prezent n-a reușit să analizeze modul de realizare a particularităților contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

În scopul înlăturării acestui gol legal și doctrinar, au fost înaintate numeroase propuneri cu titlu *lege ferenda*, prin care s-a pretins de a îmbunătăți unele reglementări ce se referă la condițiile de valabilitate a contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Pornind de la capacitatea persoanelor care pot participa în calitate de subiecți la încheierea contractelor privind înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, am stabilit că, deși legislația Republicii Moldova nu admite posibilitatea participării la acest contract a persoanelor juridice, iar Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 2 din 2009 prevede această posibilitate, considerăm necesar de a face o completare în art. 839 (1)¹ cu titlu de *lege ferenda* în Codului civil al RM prin care expres să se prevadă în *calitate de dobânditor și persoana juridică cu statut de persoană publică*.

Analizând incidentele pe care le pot genera în practică întocmirea contractelor de înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, propunem, cu titlu de *lege ferenda*, să fie înlăturat al. (4) art.839 din Codul civil al RM, *prin care părțile pot conveni asupra aplicabilității normelor ce reglementează contractul de rentă viageră*, această prevedere neavând prioritate asupra dispozițiilor cu caracter imperativ.

Pentru a aprecia valoarea practică a caracterelor juridice ce stau la baza încheierii contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, am încercat să ilustrăm unele caractere juridice cu studiu de caz din practica judiciară, în acest sens fiind analizate

diferite concluzii ale instanțelor de judecată în motivarea soluțiilor ce țin de respectarea cerințelor anumitor caractere juridice.

În Codul civil al RM nu se face deosebire între forma contractului de înstrăinare cu condiția de întreținere pe viață, când bunul înstrăinat este un bun imobil și forma contractului de întreținere când bunul înstrăinat este un bun mobil. Astfel, în scopul prevenirii unor dificultăți de interpretare ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață și înlăturării inadvertențelor ce pot genera în jurisprudența națională careva incidente de conținut, propunem, cu titlu de *lege ferenda*, ca în art. 840 (2) Codul civil al RM să se completeze cu o prevedere conform căreia: *"În cazul bunurilor imobile, contractul de întreținere se încheie în forma autentică, sub sancțiunea nulității absolute"*. Forma autentică se impune datorită importanței actului dată de efectele produse față de părți ducând la ieșirea din obligațiile creditorului a unor bunuri de valoare mare și la grevarea patrimoniului debitorului pentru viitor cu o obligație ce poate depăși emolumentul cules.

Studiind situațiile juridice ce pot apărea în practică referitor la frecventele cazuri când beneficiarii întreținerii sunt foarte prost întreținuți, propunem cu titlu de *lege ferenda*, ca Codul civil al RM să fie suplinit cu un articol *"Întinderea obligației de întreținere"* prin care ar fi stabilită valoarea minimă a prestației de întreținere pentru contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Apreciind consecințele juridice pe care le poate genera ignorarea prevederilor legale în privința valabilității contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, propunem de completat art.841 cu al.(3) Codul civil al RM cu titlu de *lege ferenda ca dreptul de proprietate a dobânditorului asupra bunurilor imobile apare doar după decesul beneficiarului prin înregistrarea la OCT*.

Analizând jurisprudența autohtonă pe principiile ce țin de rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, am stabilit că, în unele cazuri, instanțele de judecată aplică incorect legislația materială, denaturând în acest sens împrejurările reale ale litigiului. Considerăm că prevederile art.845 (2) din Codul civil al RM conține prea multe favoruri doar pentru beneficiar, ceea ce încalcă poziția de egalitate în cadrul acestui raport, motiv pentru care venim cu propunere cu titlu de *lege ferenda* că la această prevedere trebuie de adăugat: *dacă va dovedi vinovăția dobânditorului pentru rezoluțiune*.

4. EFECTELE CONTRACTULUI DE ÎNSTRĂINARE A BUNURILOR CU CONDIȚIA ÎNȚEȚINERII PE VIAȚĂ: ASPECTE COMPARATIVE

În cadrul capitolului de față se analizează drepturile și obligațiile părților, a beneficiarului întreținerii și a dobânditorului întreținerii, rezoluțiunea și încetarea contractului, făcând o comparație cu legislația altor state.

4.1.Efectele contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață

Noțiunea de efect este una foarte largă. În contextul dat ne interesează efectul imediat al contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Evident că efectul imediat al oricărui contract este acela de a da naștere unor drepturi și obligații. În acest sens se vorbește de puterea obligatorie a contractului [162, p. 54].

Prin închiderea sa, contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, produce anumite efecte, urmărite de părțile contractului. În esență, efectele contractului dat reprezintă drepturile subiective și obligațiile civile născute din convenția părților, acestea constituind conținutul raportului juridic apărut în baza acestui contract.

În legătură cu efectele contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață sunt necesare câteva precizări privind principiile generale în această materie, respectiv principiul forței obligatorii și principiul relativității efectelor actului juridic civil.

În esență, conform principiului *pacta sunt servanta*, contractul valabil încheiat are putere de lege între părțile contractante, clauzele prevăzute de părțile contractului trebuie respectate întocmai, ele impunându-se, prin convenția părților, întocmai ca legea. Practic, această idee se exprimă prin formula: ”*contractul este legea părților*”.

Obligațiile părților contractante urmează să fie executate, în lipsă de reglementări speciale, potrivit regulilor generale referitoare la executarea obligațiilor [71, p. 539]. Debitorul întreținerii fiind obligat să acorde întreținerea în natură, în condițiile prevăzute în contract, iar în lipsa unor stipulații speciale, potrivit regulilor obligațiilor de a face.

În privința reglementărilor legale, a efectelor contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, legislația civilă nu reglementează expres toate drepturile și obligațiile părților acestui contract. De altfel, acest lucru ar fi imposibil. Părțile contractului în baza principiului libertății contractuale, putând să stabilească în mod liber clauzele contractuale, precum și drepturile și obligațiile fiecăruia.

4.1.1. Drepturile și obligațiunile beneficiarului în contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață

Beneficiarului întreținerii îi revin eminamente obligațiile care sunt de fapt caracteristice oricărui înstrăinător de bunuri în contractele cu titlu oneros.

Studiind legislația Republicii Moldova și literatura de specialitate din țară și de peste hotare, reliefăm următoarea serie de obligații a beneficiarului întreținerii:

- a) Obligația generală, care îi revine beneficiarului întreținerii constă în a transmite celelalte părți, care este dobânditorul întreținerii, în proprietate un bun imobil sau mobil. În caz de neexecutare a acestei obligații, dobânditorul bunului are la îndemână mecanismele defensive inerente contractelor sinalagmatiche, și anume acesta poate fi eliberat de executarea obligației corelative prin invocarea excepției de neexecutare a contractului (*exceptio non adimpleti contractus*) sau să declare rezoluțiunea contractului [44, p. 110].
- b) O altă obligație este garanția împotriva evicțiunii și a viciilor ascunse ale bunului. Beneficiarul întreținerii garantează dobânditorului întreținerii folosința liniștită asupra bunului, lipsa viciilor materiale a bunului transmis precum și lipsa viciilor de natură juridică. Astfel, drept exemplu putem aduce contractul încheiat dintre C. N. și C. A. la 10.05.2013 în mun. Chișinău privind înstrăinarea unui bun cu condiția întreținerii pe viață, unde punctul 7 din contract prevede că beneficiarul întreținerii garantează: *la momentul încheierii acestui contract, imobilul care este obiectul contractului de înstrăinare, nu se află în litigiu, sub sechestru, datorii la plățile obligatorii nu sunt, nu este gajat sau ipotecat* (anexa nr.5).

Deși nu sunt prevederi legale exprese la capitolul referitor la contractul de întreținere, evingerea totală sau parțială a dobânditorului reprezintă temei pentru cel din urmă de a cere valoarea totală sau parțială a bunului la data evicțiunii. Pentru viciile ascunse ale bunului, beneficiarul va răspunde într-un mod similar cu vânzătorul.

- c) Obligația de remitere a bunului către dobânditor, adică predarea în materialitate a bunului (art. 322 CCRM). Transmiterea trebuie să aibă un caracter real, ca dobânditorul să poată să se instaleze, bunăoară, în casă sau apartament. Transmiterea obiectului contractului trebuie să fie însoțită de înmânarea dobânditorului a tuturor documentelor referitoare la obiectul contractului. Drept exemplu, în rezultatul încheierii contractului din data de 21.12.2012 dintre C. I. și C. C., *dobânditorul – C. C., la data încheierii contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață, intră de drept în*

stăpânirea imobilului nominalizat, situat în s. Teșcureni, r-l Ungheni, iar de fapt va intra după decesul Transmițătorului (anexa nr.4).

În cazul în care dobânditorul, în urma încheierii valide a contractului de întreținere, a început prestațiile la care s-a obligat către beneficiar, iar acesta din urmă refuză transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului, dobânditorul are la îndemână o acțiune în justiție, fie pentru a cere executarea contractului, fie pentru rezoluțiunea lui.

În capitolul referitor la contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, nu avem dispoziții exprese referitoare la obligațiile beneficiarului. Din practică, rezidă totuși, și alte obligații pentru beneficiar. Cum ar fi:

- d) Obligația de a conserva bunul înstrăinat. Până la predare, beneficiarul întreținerii nu este în drept să gajeze sau să înstrăineze altcuiva bunul ce formează obiectul contractului de înstrăinare [102, p. 468].
- e) Beneficiarul este obligat să acorde posibilitate dobânditorului, ca acesta să-i acorde îngrijirea și asistența respectivă. Majoritatea contractelor de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, încheiate pe teritoriul Republicii Moldova, nu prevăd această obligație. Ca dovadă, avem contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, încheiat între C. N. și C. A, unde pentru Beneficiar nu este prevăzută nici o obligație (anexa nr. 5). Ca urmare, beneficiarul întreținerii, C. N., solicită rezoluțiunea contractului pe motiv că dobânditorul întreținerii nu și-a îndeplinit corespunzător obligațiile contractuale, neindicând însă, că ea, beneficiarul întreținerii nu i-a permis dobânditorului s-o întrețină.

Neexecutarea acestor obligații dă dreptul întreținătorului să invoce excepția de neexecutare a contractului (*exceptio non adimpleti contractus*), să ceară rezoluțiunea contractului sau executarea silită a obligațiilor [45, p. 332]

Întrucât obligația beneficiarului este una de a da, în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare dobânditorul este împuternicit, potrivit prevederilor art. 622 Codului civil al RM, de a solicita executarea forțată și plata despăgubirilor, iar dacă are temeiuri suficiente – și rezoluțiunea contractului.

În prezent tăcerea legii în privința obligațiilor întreținutului nu poate duce în niciun caz la concluzia inexistenței unor atare obligații, de vreme ce sa încheiat un contract sinalagmatic, cu titlul oneros, chiar dacă el are caracter aleatoriu. Dimpotrivă, considerăm că dispozițiile de la vânzare referitoare la obligațiile vânzătorului se aplică, în mod corespunzător, obligațiilor înstrăinătorului în cazul oricărui alt contract având ca efect transmiterea unui drept, dacă din regulile aplicabile acelui contract sau din cele referitoare la obligații în general nu rezultă altfel [44, p. 110].

Fără îndoială că, în limitele libertății contractuale, beneficiarul întreținerii va putea să își asume și alte obligații neinterzise de lege.

Dacă e să ne referim la drepturile beneficiarului întreținerii, nici Codul civil al RM art. 839-846 și nici Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 2 din 30.03.2009 nu enumeră expres drepturile beneficiarului întreținerii, care la rândul său, fiind un contract sinalagmatic, apar obligatoriu.

Astfel, din doctrina și practică judiciară, reliefăm următoarea serie de drepturi pentru beneficiarul întreținerii:

- a) să pretindă de la dobânditor întreținerea pe viață. Acest drept de o importanță majoră, relevă din noțiunea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață. Conform art. 839 al. (1) ...dobânditorul se obligă să asigure beneficiarului întreținere în natură – locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi, precum și înmormântarea.
- b) să ceară rezoluțiunea contractului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către dobânditor (art. 844 CCRM);
- c) să ceară restituirea bunului, fie plata valorii lui, în cazul rezoluțiunii contractului de întreținere. Conform art. 845 al. (2), valoarea întreținerii prestate de dobânditor nu trebuie restituită.
- d) inițierea schimbării formei întreținerii, care îi aparține doar beneficiarului întreținerii, iar drept temei poate servi doar neexecutarea de către dobânditor a obligațiilor contractuale (art. 841 al.1).

4.1.2. Drepturile și obligațiunile dobânditorului în contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață

Conținutul obligației de întreținere este cel care rezultă din contractul părților, în principiu.

Corelativ obligației beneficiarului întreținerii de a preda bunul, dobânditorul întreținerii, care este și dobânditorul bunului, este ținut să-l recepționeze, asumându-și riscurile pieirii fortuite a acestuia.

- a) Principala obligație a dobânditorului întreținerii, după cum rezidă și din noțiunea contractului de întreținere, este cea *de a acorda beneficiarului întreținerii, întreținere în natură*, promisă la încheierea contractului. Astfel, obligația de a presta întreținere constă, conform al. (1). al art. 839 CCRM, *în asigurarea beneficiarului întreținerii cu locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi, precum și înmormântarea*.

Se cere de accentuat, că această obligație a dobânditorului, ca și debitor al întreținerii presupune o serie de activități precum:

- procurarea și prepararea hranei, în limitele necesare existenței vitale și decente;
- îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi;
- asigurarea beneficiarului întreținerii cu locuință;
- asigurarea de îmbrăcăminte și încălțăminte necesară;
- asigurarea mobilierului necesar;
- asigurarea îngrijirilor medicale, dacă aceasta va fi dictat de starea sănătății acestuia;
- să achite lunar toate plățile aferente îngrijirii imobilului conform conturilor prezentate (contravaloarea energiei electrice, a gazului, apei, curățeniei) etc. (anexa 4).

Întreținerea trebuie să fie prestată zilnic, fiind însă posibilă stabilirea unei alte periodicități, prin acordul părților. În practica judiciară apar însă situații când întreținerea nu este prestată zilnic, fapt pentru care beneficiarii întreținerii solicită rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață [80].

În practica judiciară întâlnim cazuri, când beneficiarul este prost întreținut. Astfel, putem menționa litigiul apărut între N. E împotriva lui N. G., cu privire la rezilierea contractului de întreținere pe viață și evacuarea din bunul imobil. Analizând cazul, precum și din explicațiile anexate la materialele dosarului, rezultă cu certitudine că, N. G. nu și-a respectat obligațiile contractuale asumate, mai mult ca atât, o bătea și o alunga din casă pe beneficiara N. E., fapt pentru care instanța a dispus rezilierea contractului de întreținere pe viață și evacuarea din bunul imobil [75].

Este important ca obligația de întreținere ce reiese din contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață să nu fie confundată cu alte obligații similare. Astfel, acesta nu trebuie confundată cu obligația legală de întreținere care este 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. Aceasta este prevăzută de Codul familiei al RM. Aici, obligația de întreținere poartă un caracter personal, deoarece este inseparabil legată de persoana obligată să o presteze și de cea îndreptățită să o primească, un caracter îndelungat și, de regulă, succesiv. Acesta se manifestă prin faptul că din momentul nașterii obligației de întreținere și până la încetarea ei se scurge un timp îndelungat (copilul poate primi întreținerea din momentul nașterii și până la vârsta de 18 ani) [38, p. 16].

Caracterul succesiv este prezent aproape întotdeauna, dar aceasta nu exclude faptul că obligația poate fi executată prin transmiterea unui bun sau plata unei sume unice. Trebuie să

ținem cont că această obligație de întreținere ia naștere în baza faptelor juridice, expres prevăzută de legislația în vigoare:

- existența dintre subiecte a relațiilor de familie;
- existența condițiilor necesare pentru întreținere stabilite de contract sau de lege (spre exemplu, minoritatea celui îndreptățit să primească sau incapacitatea de muncă, starea de nevoie ș.a.);
- acordul părților sau hotărârea instanței judecătorești privind plata pensiei de întreținere.

Existența relațiilor de familie presupune că între persoanele-subiecte ale raportului de întreținere există legătura de rudenie, de afinitate sau ele sunt în căsătorie.

La condițiile necesare pentru apariția raportului juridic de întreținere putem atribui starea de nevoie, ceea ce înseamnă că persoana nu are mijloace materiale pentru a-și procura cele necesare traiului și îngrijirii sănătății (alimente, locuință, îmbrăcăminte, medicamente etc.).

Se află în dificultate persoanele care nu au venituri - fie dobândite prin muncă, fie produse de bunurile sale - ori alte bunuri de valoare ce depășesc necesitățile existenței, care eventual, ar putea fi vândute pentru a-și procura cele necesare întreținerii [38, p. 16]. Cel mai specific pentru această obligație este caracterul ei gratuit.

Un lucru indispensabil de menționat este că, întinderea acestei obligații, spre deosebire de obligația legală de întreținere, nu depinde de posibilitățile materiale ale dobânditorului [37, p. 11]. Ea are un caracter relativ invariabil în sensul că nu se modifică în raport de schimbările intervenite în veniturile dobânditorului, ci eventual în funcție de starea de nevoie a beneficiarului întreținerii. Pentru a nuanța, avem în vedere împrejurări cum ar fi, de exemplu, îmbolnăvirea beneficiarului întreținerii, ceea ce determină lărgirea prestației în sensul acoperirii și a cheltuielilor medicale.

- b) *Executarea obligației de a recepționa bunul* - urmează a fi efectuată în conformitate cu prevederile generale, de executare a obligațiilor. Din momentul transferului dreptului de proprietate, în lipsa unor dispoziții contractuale contrare, dobânditorul va suporta riscul pieirii sau deteriorării bunului.
- c) *Dobânditorul nu are dreptul să înstrăineze bunul* - art. 842 al. (1) prevede că în timpul vieții beneficiarului întreținerii, dobânditorul nu are dreptul să înstrăineze bunul. În cazul imobilelor această interdicție se înscrie în registrul bunurilor imobile (anexa nr. 4).

Această normă stipulează atât o obligație pentru dobânditorul întreținerii cât și garanții pentru beneficiarul întreținerii. Totuși, legiuitorul permite gajarea sau grevarea bunului numai cu acordul beneficiarului întreținerii.

- d) *Întreținerea nu poate fi întreruptă de către dobânditorul întreținător*, dacă beneficiarul nu se află în stare de nevoie. Întreținerea continuă a fi datorată în aceeași măsură chiar

dacă, în cursul executării contractului, bunul care a constituit obiectul contractului, a pierit total sau parțial, ori și-a micșorat valoarea, cauză pentru care beneficiarul întreținerii nu este ținut să răspundă [52, art. 2257 (4)].

- e) *Dobânditorul în nici un caz nu poate cere exonerarea sa de obligația de a acorda întreținere prin încetarea plăților*, pe motivul că cele prestate de el până acum, depășesc deja valoarea bunului primit de la beneficiarul. Prezintă interes faptul, că în virtutea caracterului aleatoriu al contractului, prestațiile efectuate de către dobânditor deseori pot depăși valoarea nominală a bunului – obiect al contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață. Contractul nominalizat fiind încheiat pe un termen nedeterminat (pe tot parcursul vieții beneficiarului) nu permite dobânditorului încetarea întreținerii, ca urmare că plățile au depășit valoarea bunului.
- f) *Dacă dobânditorul decedează înainte de termen*, drepturile și obligațiile sale vor trece la moștenitorii lui, conform art. 846 CCRM, care în virtutea pasivului succesoral vor fi obligați să continue executarea obligației de întreținere.

În virtutea caracterului personal al contractului, în cazul decesului beneficiarului, moștenitorii acestuia nu au dreptul să pretindă continuarea executării obligației de întreținere din partea dobânditorului acestuia. Însă, s-a admis ca succesorii în drepturi ai beneficiarului pot cere, pentru cazul când obligația întreținerii nu fusese prestată o anumită perioadă, contravaloarea întreținerii neprestate.

Acest caracter personal al creanței de întreținere nu influențează însă caracterul patrimonial al acțiunii în rezilierea contractului, pentru neexecutarea obligației de întreținere față de beneficiar.

Sancțiunea contractuală a rezilierii, chiar atunci când se referă la o prestație personală, are un caracter patrimonial, pentru că este de natură să restabilească echilibrul patrimonial al părților contractuale.

Astfel, temeiul juridic al obligației uneia se găsește în obligația celeilalte, așa că partea care nu-și execută obligația nu poate să rețină în patrimoniul său echivalentul prestației efectuată de cealaltă parte, deoarece altminteri ar realiza o îmbogățire fără just temei.

Prin urmare, acțiunea în rezoluțiune a contractului de întreținere, având caracter patrimonial, trece la moștenitorii care o culeg în succesiune, fără să fi renunțat și fără să se fi împlinit termenul de prescripție [117].

Interes pentru noi prezintă situația când moștenitorii dobânditorului sunt mai mulți, sau nu doresc să preia obligațiile moștenite în urma decesului dobânditorului, fapt pentru care venim cu propunere de *legea ferenda*, ca la momentul încheierii contractului de înstrăinare a bunului cu

condiția întreținerii pe viață de stabilit o persoană, care, ca urmare a decesului *dobânditorului*, va prelua obligațiile și drepturile lui.

g) *Pieirea fortuită a bunului nu-l scutește pe dobânditor de obligațiile pe care și le-a asumat în baza contractului de întreținere.* Dobânditorul devine proprietarul bunului transmis la momentul încheierii contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, el suportă toate riscurile legate de acest patrimoniu, iar pieirea bunului primit de la beneficiarul, conform art. 843 CCRM, nu-l degreveză pe dobânditor de executarea obligațiilor contractuale asumate [62, p. 77].

h) *Dobânditorul poate cere rezoluțiunea contractului* - în cazul imposibilității executării obligațiilor contractuale în virtutea unor circumstanțe independente de voința lui [16, p.91].

Din conținutul acestei norme rezultă că dreptul beneficiarului întreținerii poate fi realizat doar în cazul în care nerespectarea obligațiilor contractuale depinde de dobânditorul însuși. Respectiv, dreptul dobânditorului poate fi realizat în cazul imposibilității executării obligațiilor contractuale din cauza unor circumstanțe care nu depind de voința lui. Aceste circumstanțe pot fi următoarele: invaliditatea, boala, șomajul și altele, care sunt de ordin obiectiv. Prin urmare, imposibilitatea executării care depinde de voința dobânditorului nu poate servi drept temei pentru rezoluțiunea contractului din inițiativa acestuia [61, p. 472].

În sensul realizării acestui drept s-a pronunțat și CSJ a Republicii Moldova. Astfel, al. 2, punctul 20 al HPCSJ nr. 3 din 30.03.2009, 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, prevede că la cererea dobânditorului, dacă acesta dovedește existența unor circumstanțe, apărute independent de voința sa, din cauza cărora este în imposibilitate de a-și executa obligația de întreținere față de beneficiar. Astfel de circumstanțe pot fi: înrăutățirea stării materiale a dobânditorului datorită concedierii din funcție, boala, invaliditatea, condamnarea penală cu stabilirea pedepsei închisorii pe un termen care să provoace discontinuitatea întreținerii, stabilirea domiciliului în altă țară etc. [115].

i) *Dreptul de proprietate asupra bunului înstrăinat.* În principiu, dreptul de proprietate asupra unui bun sau asupra unei universalități de bunuri aparține unei singure persoane, care în calitate de titulară a dreptului, își exercită în conformitate cu legea și regulile de conviețuire socială toate atributele ce alcătuiesc conținutul juridic al dreptului său de proprietate [89, p. 497]. Reieșind din natura juridică a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, dobânditorului intră *de drept* în stăpânirea bunului, obiect al contractului de întreținere, la data încheierii contractului, și înregistrării lui la oficiul cadastral teritorial. *De fapt*, dobânditorul dobândește

proprietatea deplină asupra bunului, obiect al contractului de întreținere, doar după decesul beneficiarului.

- j) În cazul desființării contractului din culpa dobânditorului, *acesta va fi obligat să restituie bunul sau bunurile primite*, iar beneficiarul întreținerii nu va fi obligat la restituirea contravalorii întreținerii primită în perioada cât contractul s-a executat, dat fiind caracterul aleatoriu al contractului și elementul său de risc [121].

Conform art.845 CCRM, deși dobânditorul va fi obligat să restituie bunul, acesta nu are dreptul să ceară să i se restituie ce a plătit ca întreținere. Dacă i s-ar recunoaște acest drept, s-ar înmulți numărul dobânditorilor de rea-credință, care în momentul când valoarea ratelor de întreținere va fi egală sau ar depăși cu puțin valoarea bunului primit prin contract, ar înceta să mai acorde întreținere și ar cere să i se restituie ceea ce a plătit. Un asemenea comportament, deloc neglijabil, iese din discuție din moment ce reținându-se culpa debitorului, acesta este obligat să restituie bunul fără a i se restitui ceea ce deja plătitese cu titlu de întreținere.

Spre deosebire de legislația Republicii Moldova, legislația României prevede că *creditorul va fi obligat să restituie în acest caz impozitele și primele de asigurare, plătite de debitor, pentru că aceste sume au lichidat sarcini ale proprietății bunului* [52].

- k) *Dobânditorul este în drept să locuiască în imobilul nominalizat împreună cu membrii familiei sale.* Deși doctrina nu prevede expres dreptul dobânditorului de-a locui cu beneficiarul întreținerii în casa beneficiarului, practica judiciară ne arată că acest drept, reiese din natura juridică a contractului de întreținere precum și din obligațiile asumate de către dobânditor față de beneficiar. Menționăm, că acesta este un drept al dobânditorului și nu o obligație. La fel, dobânditorul întreținerii este în drept, să locuiască în locuința beneficiarului împreună cu membrii familiei sale.
- l) *Dobânditorul este în drept să efectueze reconstrucții la imobilul nominalizat, fără acordul beneficiarului.* Reieșind din natura juridică a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, după cum sa menționat, dobânditorului întreținerii intră *de drept* în stăpânirea bunului, obiect al contractului de întreținere, la data încheierii contractului, și înregistrării lui la oficiul cadastral teritorial.

De fapt, dobânditorul dobândește proprietatea deplină asupra bunului, obiect al contractului de întreținere, doar după decesul beneficiarului. Dobândind dreptul de proprietate, dobânditorul este în drept să efectueze îmbunătățiri bunului – obiect al contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață.

Garantarea executării obligației de întreținere. Pornind de la importanța asigurării întreținerii pentru beneficiar, doctrina, pentru a asigura executarea obligațiilor contractuale de către dobânditorul bunului, instituie o serie de garanții în favoarea beneficiarului întreținerii

enunțând că, în timpul vieții beneficiarului întreținerii, dobânditorul nu are dreptul să înstrăineze bunul. De menționat faptul că, în cazul, în care obiectul contractului îl constituie un bun imobil, această interdicție se înscrie în registrul bunurilor imobile conform al. 1, art. 842 CCRM. Gajarea sau grevarea în alt mod a bunului se permite numai cu acordul beneficiarului întreținerii.

În acest sens, este posibil ca, înafara garanției legale menționate, să constituie și alte garanții, cum ar fi o ipotecă, sau un gaj, o fidejusiune etc., și neîndeplinirea obligației de realizare a acestei garanții, sau micșorarea garanțiilor deja existente, dă întreținutului dreptul de a cere rezoluțiunea contractului [44, p. 112].

Locul executării obligației. Locul executării întreținerii este acela prevăzut de părți, iar, în lipsa de stipulație expresă, întreținerea se execută la domiciliul întreținutului, plata fiind portabilă [139, p. 353]

Executarea acestei obligațiuni urmează a fi efectuată în modul, locul și termenul prevăzut de contract. În lipsa unor prevederi exprese, obligația de a oferi întreținere se va executa în conformitate cu regulile generale de executare a obligațiilor. Dacă condițiile de executare nu au fost stabilite prin acordul părților contractante, atunci obligația urmează să se execute la locuința beneficiarului întreținerii, prin derogare de la regula generală prevăzută de art. 573 lit. c), CCRM, după care în cazul unor alte obligații (care nu sunt pecuniare, sau de predare a bunului), acestea se execută la locul unde debitorul își desfășoară activitatea legală de obligație, iar în lipsa acesteia, la locul unde debitorul își are domiciliul sau sediul. Astfel, potrivit art. 573 CCRM, locul executării poate fi determinat sau să rezulte din natura obligației. Din cele menționate rezultă că, îndeplinirea prestației la domiciliul beneficiarului ar rezulta din natura prestației pe care debitorul o are de îndeplinit.

Cu excepția cazului în care prin contract se stabilește un alt loc de executare, întreținerea trebuie prestată la domiciliul beneficiarului; dacă aceasta este însă silit, prin comportarea celui care îl întreține, să-și schimbe domiciliul, obligația *de a face* a întreținătorului se execută la cerere - în lipsa unei alte convenții - prin echivalent, adică se transformă într-o sumă de bani egală ca valoare cu întreținerea și plătită la epocile stabilite de părți [180, p. 250].

Dat fiind faptul că raporturile între părți pot dura o perioadă îndelungată, în decursul căreia starea beneficiarului poate să se schimbe simțitor (de exemplu: pensionarea din cauza vârstei, înrăutățirea stării sănătății), întreținerea urmează a fi oferită în funcție de necesități. Astfel, dacă la momentul încheierii contractului beneficiarul nu avea nevoie de îngrijiri medicale, însă ulterior s-a îmbolnăvit, dobânditorul, potrivit bunelor moravuri, va datora și acest gen de întreținere, chiar dacă nu este expres prevăzut în contract.

Dacă există mai mulți beneficiari sau mai mulți dobânditori, obligația de a presta întreținerea este indivizibilă, putând fi pretinsă integral, de oricare din întreținuți și la oricare din întreținători.

Dacă beneficiarul încetează din viață, obligația de întreținere încetează și nu poate fi pretinsă de moștenitorii săi. De asemenea, obligația încetează și în cazul morții dobânditorului, dacă beneficiarul întreținerii nu acceptă să-i fie prestată întreținerea de către succesorii dobânditorului.

Astfel, temeiul juridic al obligației uneia se găsește în obligația celeilalte, așa că partea care nu-și execută obligația nu poate să rețină în patrimoniul său echivalentul prestației efectuată de cealaltă parte, deoarece altminteri ar realiza o îmbogățire fără just temei.

În principiu întreținerea trebuie prestată la domiciliu întreținutului sau la cel convenit, iar dacă cel întreținut este silit, prin comportarea celui care-l întreține, să-și schimbe acest domiciliu, în acest caz, la cerere, obligația se transformă în sumă de bani egală cu valoare întreținerii și plătită la termenele stabilite de părți.

Privitor la transformarea în bani a obligației de întreținere, legislatorul prevede că, succesivitatea prestațiilor conferă însăși specificitatea obligației de întreținere și se referă la efectuarea prestațiilor în mod permanent, zi de zi, și nu în mod sporadic. Cerința prestațiilor succesive trebuie să vizeze, la rândul ei, deopotrivă, cele două planuri ale obligației de întreținere – material și, în mod circumstanțiat, spiritual.

Îndeplinirea obligației de întreținere prin prestația unică sau intermitentă, indiferent de valoarea economică a acesteia, față de esența contractului și natura obligației, constituie o veritabilă neexecutare a contractului.

În legătură cu transformarea obligației de întreținere într-o obligație în bani printr-o hotărâre judecătorească fără acordul părților nu dă naștere la o novație, astfel că se vor aplica în continuare regulile aplicabile contractului de întreținere și nicidecum de rentă viageră.

Potrivit art. 841, al. (1) CCRM, „*în cazul neexecutării de către dobânditor a obligației de întreținere, beneficiarul întreținerii poate cere stabilirea obligației de întreținere prin efectuarea unor plăți periodice în bani*”. În acest caz, pentru beneficiarul întreținerii nu are rost de a cere executarea silită a obligației întreținătorului – dobânditor, dat fiind că, aceasta constând dintr-o serie de acte de natură personală a acestuia, este imposibil ca realizarea lor să fie condiționată pe calea executării silite a obligației. Așadar, în astfel de situații se poate cere transformarea în bani a obligației de întreținere [44, p. 112].

S-a punctat ideea, într-un mod judicios, că quantumul sumei de bani în care se face transformarea trebuie să reprezinte contra-echivalentul întreținerii, și nici de cum nu poate fi raportată la posibilitățile debitorului. Instanța de judecată poate stabili o sumă fixă pentru

întreținerea beneficiarului. Suma stabilită se achită periodic și este susceptibilă de modificare dacă nu acoperă nevoile beneficiarului întreținerii.

Se cere de-a sublinia ideea, că cererea întreținutului, nu este admisibilă în situația în care debitorul își îndeplinește obligația de prestare a întreținerii. Deci, dacă întreținutul refuză primirea întreținerii numai pe ideea că dorește ca în locul acesteia să primească o sumă de bani, transformarea nu este posibilă [45, p. 335].

Stabilirea obligației de întreținere printr-o sumă de bani poate avea loc, conform art. 841 al.(2), nu numai ca rezultat de sancțiune pentru neexecutarea obligațiilor contractuale pe parcursul executării contractului, dar și ca o condiție contractuală, convenită de părți și stipulată în contract la momentul încheierii lui. Dacă la încheierea contractului părțile au convenit în așa mod, apoi în caz de nerespectare de către dobânditor a obligațiilor contractuale, beneficiarul întreținerii este în drept, să ceară schimbarea întreținerii în natură.

În esență, este vorba de o novație, care este o operațiune juridică prin care părțile sting o obligație veche și o înlocuiesc cu una nouă. În acest caz obligația de întreținere se stinge și concomitent ia naștere obligația de a plăti întreținutului o sumă de bani reprezentând echivalentul întreținerii [44, p. 113].

La prima vedere, distincțiile între contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață și contractul de rentă viageră în acest caz practic dispar. Contractul de rentă viageră se aseamănă foarte mult cu contractul întreținerii pe viață datorită construcțiilor juridice asemănătoare și finalității practic identice. Una din deosebirile principale între aceste două contracte constă în natura diferită a obligațiilor debirentierului, care are obligația de a da și a dobânditorului – de a face. Prin stabilirea obligației de întreținere într-o sumă bănească dobânditorului va fi ținut, ca și debirentierul, la executarea obligației de a da [102, p. 269]. În pofida tuturor aparențelor, contractul și în continuare va fi de întreținere și nu de rentă viageră.

Deoarece obligația de întreținere contractată de dobânditor nu este de natură legală, ci contractuală, acesta va datora întreținerea la care s-a obligat indiferent dacă beneficiarul întreținerii are mijloace materiale și financiare la prestarea întreținerii din motiv că valoarea ei depășește valoarea bunului primit, ori, contractul de întreținere are un caracter aleatoriu.

În pofida faptului că obligația de întreținere este personală, considerăm că, cu acordul beneficiarului, acțiunile de întreținere pot fi întreprinse de o persoană angajator de dobânditor în acest scop, iar în caz de imposibilitate temporară (deplasarea de serviciu, boala etc.) – și în lipsa acordului beneficiarului.

În cazul în care dobânditorul întreținerii nu-și execută această obligație, instanța de judecată nu-i va putea acorda termen de garanție pentru acesta, el fiind de drept în întârziere.

Punctul 20 al Hotărârii 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, precizează că art. 844 Cod civil al RM stabilește posibilitatea rezoluțiunii contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață în două situații delimitate pe criteriul subiectului acțiunii în rezoluțiune. În acest caz ne vom referi doar la dreptul acțiunii beneficiarului.

Astfel, la cererea beneficiarului întreținerii, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către dobânditor instanțele judecătorești vor verifica respectarea obligației de prestare a întreținerii în limitele condițiilor indicate în contract, luând în considerare faptul că nu este suficientă prezumarea faptului că obligația de întreținere nu a fost executată sau a fost executată necorespunzător exclusiv din declarațiile beneficiarului întreținerii, fiind necesară prezentarea și administrarea de probe în condițiile art. 118 Codului de Procedură civilă al RM [50]. Totodată, se va ține cont că art. 844 din Codul civil al RM urmează a fi aplicat în colaborare fie cu art. 709-711 CCRM, fie cu art. 733 CCRM, conform cărora nu orice nerespectare a obligațiilor contractuale poate justifica rezoluțiunea contractului [113].

Principalul este că obligația de întreținere executată în natura ei specifică: nimic nu împiedică însă părțile, ca, temei al libertății contractuale, să convină pe parcursul executării contractului transformarea întreținerii într-o obligație de a plăti la anumite termene o sumă de bani egală cu valoarea întreținerii.

În practica judiciară s-a pus însă și problema posibilității transformării în bani a întreținerii de către instanța de judecată, în cazul în care executarea în natură a acestei nu este posibilă în cauza conduitei culpabile a uneia dintre părți [44, p. 112]. În această problemă, jurisprudența a cunoscut o anumită evoluție. Astfel, inițial, s-a considerat că transformarea în bani a obligației de întreținere nu este posibilă decât pentru trecut, constituind o modalitate de dezdăunare pentru neîndeplinirea unei obligații de a face, pentru viitor s-a considerat că nu este posibilă o asemenea transformare, deoarece aceasta ar constitui o modificare a obiectului convenției [208, p. 24].

În doctrină s-a exprimat însă la un moment dat opinia că asemenea cerere nu ar putea fi formulată decât de întreținut (beneficiar), iar nu și de întreținător(dobânditor), căci a admite contrariul – s-a suspus –, ar însemna că aceasta din urmă să poată obține când dorește schimbarea obiectului prestației sale [205]. În ce ne privește, nu putem împărtăși această opinie. Într-adevăr, este evident că dobânditorul nu ar putea obține transformarea în bani a obligației sale oricând și oricum, căci dacă s-ar afla în culpa instanța nu ar avea decât să îi respingă cererea în temeiul principiului *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* [65, p. 130].

Ceea ce trebuie subliniat însă este faptul că transformarea în bani a obligației de întreținere nu se poate face decât sub dubla condiție ca, pe de o parte, executarea în natură a acesteia să nu fie posibilă din cauza conduitei culpabile a uneia din părțile contractante, iar pe de altă parte, ca cel care nu este în culpă să fie solicitat expres executarea contractului prin echivalent, deci să nu fi optat pentru rezoluțiunea contractului cum îi îngăduie art. 844 CCRM. Pe această linie de gândire acțiunea întreținutului, care a refuzat în mod nejustificat primirea în natură a întreținerii, pentru transformarea acesteia într-o prestație bănească a fost respinsă ca neîntemeiată.

După cum întemeiat s-a subliniat în doctrină [220, p. 21], transformarea judiciară a întreținerii într-un echivalent bănesc nu este o novație, raporturile dintre părți fiind guvernate în continuare de regulile aplicabile contractului de întreținere, și nu celui de rentă viageră.

Pot exista însă, în realitatea obiectivă a raporturilor contractuale dintre părți și situații în care datorită unor motive independente de voința debitorului obligației de executat – caz de forță majoră ori caz fortuit – întreținerea creditorului să nu poată fi acordată pentru o perioadă limitată de timp. În aceste împrejurări se pune problema dacă creditorul obligației de întreținere poate invoca regula *res perit* debitor, deci desființarea contractului prin aplicarea teoriei riscului acestuia sau a rezoluțiunii.

În principiu, pentru transformarea obligației de întreținere în natură într-o obligație de a plăti, la anumite termene, o sumă de bani, egală cu valoarea întreținerii, este necesar să existe consimțământul părților. Dacă, însă, datorită comportării uneia din părți executarea în natură a obligației nu este cu puțință, instanța, la cererea celeilalte părți, este îndreptățită să stabilească obligația de întreținere prin echivalent transformând-o în plata unei sume de bani, de egală valoare cu întreținerea [102, p. 276].

În literatura juridică de specialitate s-a apreciat că: „dacă imposibilitatea fortuită de executare este numai temporară – ceea ce se poate întâmpla mai ales în cazul obligațiilor de a face – debitorul este obligat să-și execute obligația după ce executarea devine posibilă” [65, p. 128]. Așadar, în cazul imposibilității temporare de executare, obligația nu se stinge, ci numai se suspendă executarea, ceea ce determină implicit menținerea contractului de întreținere existent între părți, lucru preferabil, căci suspendarea este salvarea contractului de la pieire.

În același timp, însă, este posibilă adoptarea soluției contrare atunci când neîndeplinirea fortuită a obligației prezintă o gravitate de natură să aducă la „certitudinea că creditorul nu ar fi contractat, dacă ar fi prevăzut neexecutarea”. Deci, pentru a fi considerată executată obligația de întreținere sub aspectul succesivității sale, aceasta trebuie să garanteze prin ritmicitate și coerența sa un trai normal, firesc creditorului comparativ cu cel avut anterior încheierii contractului.

Cât privește modul executării, în principiu, obligația de întreținere se execută în natură. În practică există situații când executarea în natură a obligației de întreținere poate fi convertită într-

o obligație de întreținere în sume de bani. Aceasta convertită operează ca urmare a voinței comune a părților sau a imposibilității culpabile de executare în natură a obligației (refuzul nejustificat de a primi întreținerea) din partea beneficiarului sau refuzul debitorului de a o acorda datorită relațiilor neacordate dintre părți. În fapt, în majoritatea cazurilor de întreținerea creditorului se realizează în însăși gospodăria debitorului, sau prin oferirea de către debitor a bunurilor necesare traiului creditorului.

În practică [81], datorită complexității obligației de întreținere și unor situații intervenite temporar în statutul părților, prestațiile efectuate, în principal, în natură, considerăm că se pot asocia, în subsidiar și cu unele sume de bani pentru procurarea unor servicii curente creditorului atunci când debitorul nu le poate realiza nemijlocit prin persoana sa.

Considerăm că ar fi oportun ca în pronunțarea unor soluții judiciare și realiste, plecând de la natura specifică a obligației de îndeplinit, ca pe baza probelor administrate, instanța să evalueze și calitatea componentei psihologice, intrinsecă a oricărei relații sociale, inclusiv de întreținere, care trebuie să caracterizeze raporturile dintre părți, apreciind și din această perspectivă dacă prestația a fost efectuată în condiții corespunzătoare.

În realitate, este posibil ca în planul prestațiilor materiale, obligația de întreținere să se fi executat, dar, prin modalitățile concrete de conduită în cadrul obligațiilor contractuale, manifestate prin presiuni, atitudini ireverențioase, reproșuri reciproce, amenințări, loviri etc., debitorul poate să creeze creditorului un real sentiment de frustrație, de disconfort psihic și chiar, în unele situații extreme, temerea că prin frecvența acțiunilor sale, debitorul ar putea influența însăși durata vieții creditorului.

În practică sunt întâlnite situații când, ca părți în contractul de întreținere – debitorul întreținerii, și creditorul întreținerii – stau mai multe persoane și, firesc, se pune întrebarea care este natura unor asemenea obligații pentru a ști ce soluție trebuie de urmat în cazul executării obligațiilor.

Astfel, să luăm de exemplu, ipoteza în care o persoană, în schimbul întreținerii pe toată durata vieții, înstrăinează imobilul său la doi soți, care ulterior divorțează, iar prin partaj lichidează comunitatea de bunuri în care a fost inclus și bunul întreținătorului; să presupunem că în urma efectuării partajului, imobilul a fost atribuit unuia dintre foștii soți, iar celuilalt i-a revenit o sumă de bani cu titlu de sultă.

În aceste împrejurări se pune problema de la care dintre debitori va putea solicita creditorul executarea obligației de întreținere și dacă neexecutarea obligației de către unul din foștii soți între care s-a împărțit imobilul dobândit ca efect al contractului de întreținere, poate constitui pentru creditor un motiv temeinic de a cere în justiție rezoluționarea convenției.

Cu privire la prima latură a chestiunii, considerăm că, creditorul poate pretinde executarea obligației integrale de la ambii contractanți, în egală măsură sau de la oricare dintre ei indiferent cărei persoane i s-a atribuit imobilul.

Deși obligația cu pluralitatea de subiecte pasive implică indivizibilitatea, totuși, considerăm că sub acest aspect, în cadrul contractului de întreținere se mai poate exprima și un alt punct de vedere. Astfel, dacă la încheierea actului juridic, creditorul a avut în vedere calitățile personale ale debitorilor săi (priceperea, disponibilității individuale, posibilitățile materiale și umane) care, numai prin exercitarea lor în mod concurent puteau asigura îndeplinirea eficientă a sarcinilor de întreținere, opinăm că în aceste condiții, neexecutarea obligației de către unul dintre codebitori, poate constitui o cauză în susținerea rezoluțiunii, deoarece contractul s-a încheiat în considerația acestor calități conjugate.

Deci, în opinia noastră, creditorul poate opta între a accepta, în funcție de cum sunt satisfăcute interesele sale, între a cere executarea integrală a întreținerii indiferent de la care dintre debitori și a cere desființarea contractului pe temeiul neexecutării obligației de către unul dintre codebitori în circumstanțe precizate.

Așa cum s-a susținut în practică judiciară, datorită caracterului alimentar al obligației de întreținere, termenele de executare (deci zi cu zi) au caracter esențial, debitorul fiind de drept în întârziere -, motiv pentru care creditorul (beneficiarul) poate cere rezoluțiunea în caz de neexecutare, fără ca instanța de judecată să poată acorda debitorului (dobânditorului) vreun termen de garanție pentru plată.

Dacă dreptul la întreținere aparține mai multor persoane sau, simetric opus, dacă întreținerea este datorată de mai multe persoane, se pune problema determinării naturii unor asemenea obligații, pentru a se putea stabili soluțiile de urmat în cazul executării parțiale sau a neexecutării lor. În această privință, doctrina și jurisprudența consideră că obligațiile menționate sunt indivizibile și că, deci, nu sunt susceptibile de executare parțială; tot astfel, executarea integrală de către unul singur dintre debitori este liberatorie și pentru ceilalți, aceștia fiind însă ținuți să achite debitorului *solvens* parte ce revine fiecăruia dintre datorie [65, p. 128].

Există însă și soluții jurisprudențiale care diferă de părerea majoritară. Astfel, în cazul special în care doi soți si-au înstrăinat un imobil bun comun în schimbul întreținerii lor, iar aceasta a fost prestată până la decesul unuia dintre ei, după care a fost sistată, s-a admis de către unele instanțe că soțul supraviețuitor are acțiune numai pro - parte, pentru jumătatea de imobil care reprezintă cota sa iar nu și pentru cea a defunctului față de care obligația a fost executată [68, p.38]. Într-adevăr, în ipoteza specială la care ne referim, obligația de întreținere nu este indivizibilă prin natura ei ci divizibilă, ea putând fi concepută și executată și separat pentru fiecare soț în parte. Așa fiind, numai dacă din probe ar refuza că părțile au privit obligația ca

nedivizibilă – se vor aplica regula de drept comun a divizibilității obligațiilor, care poate justifica soluții ca cele amintite mai sus.

Dacă, prin ipoteză, beneficiarul s-ar afla în culpă prin refuzul fără temei al întreținerii, dobânditorul s-ar afla în dificultate întrucât nu s-ar putea descărca valabil de obligația de întreținere care îi incumba. Admițând însă transformarea în bani a obligației sale în ipoteza examinată, el se poate descărca de ea prin procedura ofertei reale urmată de consemnațiune. De altfel, mai recent, practica judiciară s-a pronunțat în sensul admisibilității transformării în bani a obligației de întreținere și la cererea debitorului.

Întrucât întreținerea are un caracter strict personal, în practica judiciară s-a decis că în caz de deces al întreținutului moștenitorii acestuia nu pot cere ca prestația să continue în persoana lor și nici ca prestațiile scadente neefectuate în timpul vieții beneficiarului să fie executate în favoarea lor. Fiind de acord cu prima parte a afirmațiilor de mai sus, nu împărtășim însă cea de a doua parte a acesteia, întrucât considerăm că prestațiile scadente neefectuate de întreținător trebuie să își găsească echivalente în plata unor sume de bani care să compenseze resursele proprii cheltuieli de întreținut din patrimoniul său pentru a-și asigura întreținerea.

În pofida caracterului personal al creanței de întreținere, în literatura de specialitate s-a susținut cu argumente pertinente că acțiunea pentru executarea întreținerii poate fi executată nu numai personal de către întreținut ci și pe cale oblică de creditorii întreținutului.

O problemă cu care a fost confruntată practica judiciară a fost aceea o soluție de urmat în cazul decesului dobânditorului înaintea beneficiarului. În această privință, pornindu-se de la caracterul *intuitu personae* al obligației de întreținere, s-a ajuns la concluzia că, afară de cazul unei înțelegeri între succesorii defunctului și întreținut legat de prelucrarea și confirmarea întreținerii, convenția poate fi revoluționată atât la cererea moștenitorilor întreținătorului, cât și la cererea întreținutului. În ce ne privește, nu împărtășim această susținere întrucât despre rezoluțiune nu se poate vorbi decât în cazul unei neexecutări culpabile a unei obligații contractuale, lucru în cazul examinat este exclus chiar prin ipoteză.

Datorită caracterului preponderent alimentar al obligației de întreținere, ea trebuie executată permanent fiind o obligație de a face, care se execută zi cu zi [65, p. 127].

Când într-un contract prețul este stipulat atât în bani, cât și în obligația de întreținere, acesta poate fi caracterizat drept contract de vânzare-cumpărare ori contract de întreținere numai după ce s-a stabilit care este obligația principală.

Neexecutarea la termen a obligației de întreținere, asumate prin contract, atrage, chiar în lipsa unui pact comisoriu [84] expres, rezoluțiunea contractului.

Contractele cu obligația de întreținere, datorită caracterului alimentar al prestației la care se obligă debitorul și care trebuie efectuată în mod succesiv, în general termenele stipulate pentru

executare au caracter esențial, debitorul fiind de drept în întârziere și consecința neplății la termen, deschizând dreptul creditorului să ceară rezilierea, fără a se putea da debitorului termen de plată.

Obligația unei părți contractante, ca în schimbul primirii unor bunuri determinate, să întrețină și să îngrijească pe cealaltă parte contractantă în cadrul unui contract de întreținere, în cazul imposibilității ca această obligație să mai poată fi prestată în natură, se poate transforma cu acordul părților și prin evaluarea ei în bani, într-o obligație periodică de întreținere în bani.

Dacă obligația principală a dobânditorului este prestarea întreținerii, contractul va fi de întreținere, chiar dacă în contract s-a precizat prețul imobilului înstrăinat, împrejurare irelevantă care nu poate modifica natura juridică a contractului.

Evaluarea bunului nu poate influența raporturile dintre părți, pentru ca obligația creditorului este, oricum, certă (cu sau fără evaluare), contractul având caracter aleatoriu numai din cauza duratei incerte a vieții creditorului și a nevoilor sale, deci a valorii întreținerii ce urmează a fi prestată [91].

Ca de obicei facem o trecere în revistă și a drepturilor și obligațiilor plătitorului de rentă din legislația Federației Ruse. Și anume, spre deosebire de transmiterea unui imobil în schimbul rentei, când măsurile de asigurare a îndeplinirii obligațiilor de plată a rentei iau naștere nemijlocit în corespundere cu legea, la transmiterea în schimbul rentei a unui bun mobil sau a unei sume de bani o condiție de bază a contractului de rentă, conform p. 2 art. 587 CCFR [203], se consideră condiția, care prevede obligația plătitorului de rentă de a-i oferi asigurarea de îndeplinire a obligațiunilor lui (art. 329 CCFR) sau să asigure în folosul destinatarului de rentă riscul de răspundere în caz de neîndeplinire sau îndeplinire necorespunzătoare a acestor obligații [190, p. 78].

Dacă plătitorul de rentă n-o să îndeplinească obligațiunile numite mai sus, de asemenea și în cazul de pierdere a asigurării materiale sau înrăutățirea ei nu din pricina destinatarului de rentă, acesta din urmă are dreptul la rezilierea contractului și remiterea pagubelor survenite în urma rezilierii [191, p. 4].

Mai întărește starea destinatarului de rentă și regulile din art. 588 CCFR despre răspunderea pentru întârzierea plății rentei, în corespundere cu care plătitorul de rentă trebuie să plătească destinatarului de rentă procentele, stabilite de art. 395 CCFR, dacă alt procentaj nu a fost prevăzut în contractul de rentă [223].

În corespundere cu art. 395 CCFR mărimea acestor procente se stabilesc de către cetățeanul-creditor existent la locul de trai (locul de aflare a persoanei juridice) [191, p. 158]. Conform punctului 51 a Hotărârii Plenului Judecătoriei Supreme a Federației Ruse și Plenului Judecătoriei de Arbitraj a Federației Ruse din 1 iulie 1996 nr. 6/8 "Despre unele întrebări, legate

de aplicarea părții întâi a Codului civil a Federației Ruse" [221] procentele trebuie să se plătească pe toată perioadă de folosire a mijloacelor străine până în ziua când de fapt s-a plătit creditorului, dacă legea sau contractul nu prevede un termen mai mic. Dacă la momentul pronunțării hotărârii judecătorești obligația de plată a banilor nu a fost îndeplinită de debitor, atunci judecata în hotărârea despre încasarea de la el a procentelor indicate trebuie să reflecte și datele despre suma de bani, la care a fost calculată procentele; data, începând cu care se înfăptuiește calculul procentelor; mărimea procentelor, reieșind din evidența tarifară a procentului bancar, corespunzător la ziua intentării acțiunii sau la ziua pronunțării hotărârii; indicație la aceea, că procentele se calculează până în ziua achitării de fapt a sumelor de bani creditorului.

Acum în ce privește obligațiile de plată a rentei permanente. Aceste obligații nu sunt mărginite de nici un termen, chiar nici de termenul de viață a destinatarului de rentă. Dar necăutând la aceasta, adică la caracterul nelimitat al obligațiilor de plată a rentei permanente, nu trebuie de înțeles, că obligațiile sunt stabilite pe veci și nu pot fi oprite. În corespundere cu legea, plătitorului de rentă permanentă îi este pusă la dispoziție un drept incontestabil de a se refuza de plata ei în continuare, răscumpărând-o [214, p. 25]. Cu toate aceste legiuitorul prevede unele condiții de realizare a acestui drept al plătitorului de rentă. Și anume, așa refuz al plătitorului de rentă permanentă o să fie valabil, adică o să aibă sprijin juridic doar cu condiția, că refuzul e anunțat în formă scrisă și nu mai târziu de trei luni până la încetarea plății rentei, sau cu mai mult de trei luni de zile înainte, dacă așa s-a convenit în contract. Obligația de plată a rentei se păstrează până la primirea de către destinatarul rentei permanente a sumei totale de răscumpărare, dacă alt termen de răscumpărare nu-i prevăzut de contract [196]. Afară de această, prin contractul de rentă permanentă se poate de interzis răscumpărarea rentei pe timpul de viață a destinatarului de rentă sau pe parcursul altui termen, care nu trebuie să depășească 30 ani din momentul încheierii contractului [213, p. 48].

Dacă bunul mobil sau imobil a fost transmis pe gratis în schimbul rentei permanente, atunci riscul pieirii fortuite îl poartă plătitorul de rentă. Iar dacă bunul mobil sau imobil a fost transmis contra plată, atunci în cazul pieirii fortuite plătitorul de rentă are dreptul se ceară corespunzător încetarea obligațiunilor de plată a rentei sau schimbarea condițiilor de plată a ei [208, p. 28].

Altfel se întâmplă la contractul de rentă pe viață în cazul pieirii fortuite a bunului mobil sau imobil care e transmis în schimbul rentei pe viață. Și anume nu-l scutește de obligațiunile sale de plată pe plătitorul de rentă, cu condițiile indicate în contract [229, p. 12].

În cazul contractului de întreținere pe viață, în calitate de o mai mare măsură de apărare a drepturilor patrimoniale a destinatarului de rentă vin unele reguli prevăzute de lege despre înstrăinarea și folosirea imobilului, transmis în schimbul întreținerii pe viață. Conform art. 604

CCFR plătitorul de rentă are dreptul să înstrăineze, să dea în gaj sau în alt mod să procedeze cu imobilul, primit de el pentru întreținerea pe viață a destinatarului, dar *numai cu acordul* preventiv al destinatarului de rentă. Afară de aceasta, plătitorul de rentă, mai este obligat, conform legii, să i-a toate măsurile de prevenire, evitare a micșorării prețului imobilului în perioada de întreținere pe viață. Această ultimă obligație încetează odată cu încetarea de viață a destinatarului de rentă.

4.2. Rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață

După cum este bine știut, contractele încheiate cu respectarea dispozițiilor legale sunt obligatorii pentru părțile contractante [145, p. 251]. Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației de întreținere reprezintă temei pentru beneficiar de a solicita rezoluțiunea contractului. În așa fel, conform alin. (1) art. 844, CCRM, *beneficiarul întreținerii este în drept să ceară rezoluțiunea contractului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către dobânditor*. Dacă obligația nu este îndeplinită din motive ce nu sunt imputabile întreținătorului dobânditor, sancțiunea rezoluțiunii nu poate acționa, fie că este vorba de un caz fortuit sau de forță majoră, fie că suntem în prezența unei atitudini culpabile din partea întreținutului, cum ar fi refuzul de a primi întreținerea sau mutarea acestuia într-o altă localitate fără acordul întreținutului [44, p. 113].

Deși expresia „*rezoluțiunea pentru neexecutare*” este utilizată deseori în mod generic, în literatura de specialitate [180, p.118] se deosebesc două modalități de desființare a contractului: *rezoluțiunea* propriu-zisă și *rezilierea*. Aceasta reiese și din prevederile art. 844 și 856 Cod civil al RM, ce reglementează contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață.

Prin neexecutarea obligațiilor contractuale de către una din părțile contractuale, aceasta comite o culpă contractuală, dând posibilitatea celeilalte părți fie să ceară rezoluțiunea contractului, fie executarea silită [159, p. 313].

În doctrină rezoluțiunea și rezilierea sunt noțiuni foarte discutabile deoarece predomină diferite opinii privitor la natura lor juridică. Astfel unii autori consideră că aceste noțiuni sunt identice [27, p. 102]. Însă, Codul civil al RM prin prisma art. 733 - 748 face distincții între aceste două noțiuni.

Alții consideră că rezoluțiunea este o sancțiune [68, p.38]. Recurgerea la acest remediu implică aprecierea intereselor părților care sunt puse în joc, care sunt deseori contradictorii.

După D. Cimil *rezoluțiunea contractului este o sancțiune a neexecutării culpabile a contractului sinalagmatic cu executare instantanee, constând în desființarea retroactivă a*

acestui și repunerea părților în situația avută anterior încheierii contractului [41, p. 28].

Ne permitem să nu fim de acord cu această noțiune, ținând cont de faptul că contractul analizat este un contract de executare succesivă fapt pentru care rezoluțiunea va consta în desființarea unui contract în urma neexecutării condițiilor [84].

Rezilierea constă în desființarea contractelor cu executare succesivă, având efecte numai pentru viitor [169, p. 41]. Recurgerea la acest remediu implică aprecierea intereselor părților care sunt puse în joc, care sunt deseori contradictorii.

Condițiile exercitării rezoluțiunii diferă în funcție de faptul dacă avem de afacere cu *rezoluțiunea legală*, adică efectuată în temeiurile prevăzute de lege, sau dacă este *rezoluțiunea convențională*, adică efectuată prin acordul părților [30, p. 115].

Rezoluțiunea poate avea loc numai în cazul în care una dintre părți nu-și execută în mod *culpabil* obligațiile sale. Astfel, dacă din motive fortuite, întreținătorul nu a putut presta întreținerea (a fost concentrat mai multe luni în virtutea obligațiilor sale militare), rezoluțiunea nu poate fi dispusă de către instanța judecătorească.

Deși creanța de întreținere are caracter personal, acțiunea în rezoluțiunea contractului are *caracter patrimonial*, astfel încât ea se transmite la moștenitorii întreținutului, dacă nu a fost exercitată de beneficiar în timpul vieții și dacă nu s-a împlinit termenul de prescripție [142, p. 335].

Această posibilitate de interpretare se impune cu atât mai mult cu cât contractul de întreținere este un act juridic *intuitu personae* și care se întemeiază, așadar, în realizarea conținutului său economic, pe un raport de încredere și apropiere cu persoana contractantă.

Rezoluțiunea întemeiată pe dispozițiile art. 844 din Codul civil al RM nu poate fi decât judiciară, urmând a fi pronunțată, în principiu, la cererea întreținutului sau a întreținătorului, după caz.

Subiecții acțiunii în rezoluțiune. Pentru motive diferite, dreptul la rezoluțiune a contractului îl are atât beneficiarul întreținerii, cât și dobânditorul întreținerii. Dacă beneficiarul întreținerii este în drept să ceară rezoluțiunea contractului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către dobânditor, atunci dobânditorul poate cere rezoluțiunea contractului în cazul imposibilității executării obligațiilor contractuale în virtutea unor circumstanțe independente de voința lui [44, p. 114].

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* [115, p. 20] atenționează subiectele că art. 844 din Codul civil al RM

stabilește posibilitatea rezoluției contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață în două situații delimitate pe criteriul subiectului acțiunii în rezoluțiune:

- a) *la cererea beneficiarului întreținerii*, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către dobânditor. Instanțele judecătorești vor verifica respectarea obligației de prestare a întreținerii în limitele condițiilor indicate în contract, luând în considerare faptul că nu este suficientă prezumarea faptului că obligația de întreținere nu a fost executată sau a fost executată necorespunzător exclusiv din declarațiile beneficiarului întreținerii, fiind necesară prezentarea și administrarea de probe în condițiile art. 118 CPCRM. Totodată, se va ține cont că art. 844 CCRM urmează a fi aplicat în coroborare fie cu art. 709 -711 CCRM, fie cu art. 733 CCRM, conform cărora nu orice nerespectare a obligațiilor contractuale poate justifica rezoluțiunea contractului.

Pentru ca beneficiarul întreținerii să aibă dreptul de a rezolvi contractul este necesar ca neexecutarea să fie imputabilă dobânditorului întreținerii și ca ea să fie gravă. Imputabilă dobânditorului înseamnă că ea este datorată acțiunilor sau inacțiunilor acestuia; atunci când executarea obligației devine imposibilă dintr-o cauză străină (de ex., forța majoră), cealaltă parte a contractului nu trebuie să-și execute obligațiile, dar soluția este justificată prin teoria riscurilor și nu în baza rezoluției, chiar dacă jurisprudența nu face întotdeauna bine deosebirea între cele două mecanisme.

- b) *la cererea dobânditorului*, dacă acesta dovedește existența unor circumstanțe, apărute independent de voința sa, din cauza cărora este în imposibilitate de a-și executa obligația de întreținere față de beneficiar. Astfel de circumstanțe pot fi: înrăutățirea stării materiale a dobânditorului datorită concedierii din funcție, boala, invaliditatea, condamnarea penală cu stabilirea pedepsei închisorii pe un termen care să provoace discontinuitatea întreținerii, stabilirea domiciliului în altă țară etc. Dacă dobânditorul solicită rezoluțiunea contractului doar din simplă dorință, fără a invoca circumstanțe obiective, în virtutea cărora se află în imposibilitate de a executa obligația de întreținere, acțiunea sa se va respinge ca neîntemeiată. De asemenea, este inadmisibilă invocarea pieirii bunului dobândit, deoarece riscul pieirii bunului aparține dobânditorului și acest fapt nu-l degreveză pe dobânditor de obligația de întreținere (art. 843 CCRM). Deoarece contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este aleatoriu și dobânditorul și-a asumat riscul schimbării esențiale a circumstanțelor, ultimul nu poate cere modificarea contractului în temeiul art. 623 CCRM [115, p. 20].

În conformitate cu art. 845 CCRM, consecințele rezoluției contractului de întreținere pe viață stipulate, au loc doar într-un singur caz: când inițiativa rezoluției îi revine beneficiarului

întreținerii. Prin urmare, dacă inițiativa îi revine dobânditorului, efectele rezoluțiunii nu pot fi contrare [61, p. 472 - 473].

Efectele rezoluțiunii contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață. Rezoluțiunea impune, în principiu, repunerea părților în situația anterioară încheierii convenției, deci restituirea reciprocă a prestațiilor. Dar întrucât întreținerea prezintă anumite trăsături specifice, repunerea părților în situația anterioară conține anumite particularități.

Astfel, din punctul de vedere al beneficiarului întreținerii, rezoluțiunea atrage întotdeauna restituirea bunului înstrăinat de el în schimbul întreținerii, chiar dacă, prin ipoteză, aceasta s-ar pronunța din culpa sa. Rezultă, că în cazul rezoluțiunii contractului de către beneficiarul, acesta are dreptul să ceară fie restituirea bunului, fie plata valorii lui.

Cu privire la restituirea contravalorii întreținerii, s-a stabilit că nu se restituie contravaloarea întreținerii. Astfel, alin. (2) art. 845 CCRM dispune că *valoarea întreținerii prestate de dobânditor nu trebuie restituită*.

În ce privește restituirea întreținerii prestate de întreținător, soluția va fi diferită după cum rezoluțiunea îi este sau nu imputabilă acestuia. Într-adevăr, în cazul în care rezoluțiunea se pronunță din culpa debitorului întreținerii (dobânditorului), jurisprudența s-a pronunțat în mod constant – în cazuri de speță – în sensul că aceasta nu este în drept să primească echivalentul întreținerii prestate de el până la acel moment, arătând că obligarea creditorului întreținerii la restituirea contra-echivalentului acesteia în ipoteza examinată ar permite debitorului de re-credință să înlăture în ceea ce îl privește efectele aleatorii ale contractului prin încetarea plății întreținerii atunci când valoarea acesteia ar ajunge la valoarea lucrului înstrăinat în schimb, făcându-și astfel un drept din propria culpă. Faptul nerestituirii – s-a arătat – nu reprezintă o îmbogățire fără justă cauză a creditorului întreținerii, foloasele realizate de acesta avându-și temei în convenția părților. S-a subliniat că soluția este aceeași chiar dacă debitorul nu a tras foloase de pe urma bunului – cum se întâmplă, de pildă, în cazul în care creditorul și-a rezervat uzufructul –, deoarece rezolvarea problemei în discuție nu are nimic comun cu foloasele trase de părți, ci decurge exclusiv din caracterul aleatoriu al contractului. În cazul în care însă debitorul întreținerii a achitat și un preț în schimbul bunului, acesta trebuie să-i fie restituit, neintrând în conținutul prestațiilor cu caracter aleatoriu ale contractului.

În legătură cu restituirea prestațiilor în cazul rezoluțiunii contractului pentru culpa debitorului întreținerii s-a mai decis că acesta nu are dreptul la restituirea taxelor suportate de el pentru autentificarea actului, pentru transcrierea în registrele de publicitate și pentru eliberarea certificatului de aliniere a imobilului, dar că, în schimb, are dreptul la restituirea sumelor de bani reprezentând impozite și prime de asigurare, care prin ipoteză, ar fi fost plătite de el, întrucât astfel de plăți cad în sarcina proprietarului [119].

În practica judiciară s-a mai statuat că impozitele și primele de asigurare plătite de debitorul întreținerii – în caz de rezoluțiune a contractului de întreținere – trebuie să fie restituite de beneficiar, întrucât el redobândește dreptul de proprietate asupra bunului cu efect retroactiv, căci aceste obligații sunt sarcini ale proprietății [44, p. 115].

Dreptul de întreținere fiind un drept personal, nu este transmisibil prin succesiune; caracterul personal al creanței de întreținere – care se stinge la moartea beneficiarului – nu influențează caracterul patrimonial al acțiunii în rezoluțiunea contractului, întrucât, deși obligația are ca obiect o prestație contractantă *intuitu personae*, acțiunea în rezoluțiune a contractului pentru neexecutarea are caracter patrimonial, astfel că dreptul la acțiunea se transmite asupra moștenitorilor care îl pot exercita în termenul de prescripție [134, p. 155].

În cazul moștenitorilor întreținerii, aceștia, datorită faptului că dreptul de întreținere este un drept personal (care nu poate fi transmis prin moștenire), nu pot cere ca prestația să continue în persoana lor. Dar, dreptul la acțiune se transmite asupra moștenitorilor, acțiunea având un caracter patrimonial [163, p. 381].

Efectele rezoluțiunii față de terți. Efectele rezoluțiunii contractului de întreținere se produc nu numai între părți și față de succesori lor, ci și față de terți. În privința efectelor rezoluțiunii acestui contract față de terți se vor aplica dispozițiile dreptului comun, astfel că desființarea contractului are ca efect desființarea și a drepturilor dobândite de terț cu efect retroactiv. Cu toate acestea „terții s-ar putea opune la restituire pe temeiul unui drept propriu, dobândit asupra bunurilor prin uzucapiune sau ca efect al posesiei de bună-credință a unor bunuri mobile”.

Rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, comportă față de terți trei principii de bază a transmisiunii patrimoniale:

1. *resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis*;
2. *nemo dat quod non habet*;
3. *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet* [44, p. 115].

În nuanțarea primului principiu, enunțăm faptul, că odată cu rezoluțiunea contractului de întreținere, acțiunea în restituire poate fi exercitată și împotriva terțului dobânditor, desigur sub rezerva regulilor de la art. 331 CCRM despre dreptul dobânditorului de bună-credință asupra bunurilor mobile, precum și în cazul uzucapiunii în ipoteza întrunirii condițiilor de la art. 332, 333, 335 CCRM, fie invocând principiul aparenței în drept [28, p. 61], pentru cazul întrunirii condițiilor principale.

Efectele decesului dobânditorului, întemeiate pe dispozițiile articolului 846 CCRM, prevede la decesul dobânditorului, drepturile și obligațiile lui trec la succesorii lui. Prezenta normă stipulează o regulă nouă, care nu era cunoscută de legislația națională veche. Esența acestei norme constă în posibilitatea aplicării succesiunii de drept în cazul decesului

dobânditorului. Succesorul de drept poate fi soțul (soția) supraviețuitor (oare) sau un alt membru major al familiei celui decedat la care trece dreptul de proprietate asupra obiectului contractului și care este în stare să presteze întreținerea beneficiarului. Bineînțeles, această persoană trebuie să fie de acord să execute pe viitor obligațiile contractuale. În caz contrar, beneficiarul întreținerii poate cere aplicarea prevederilor stipulate în art. 844 și 845. Succesiunea de drept în acest contract se poate repeta de nenumărate ori [61, p. 473].

În cazul în care succesorii dobânditorului întreținerii nu sunt în posibilitatea de ai procura zilnic hrană, sau îmbrăcăminte necesară beneficiarului întreținerii, ar fi binevenit ca această întreținere în natură să fie înlocuită cu o sumă de bani, fapt pentru care venim cu o propunere de *lege ferenda*, de a completa art. 846 al Codului civil al RM, *dacă prestarea sau primirea în natură a întreținerii nu mai poate continua și nu intervine o înțelegere între părți, instanța judecătorească poate să înlocuiască, la cererea succesorilor, întreținerea în natură cu o sumă de bani corespunzătoare.*

În cazul în care deținătorul imobilului nu-și păstrează folosința bunului până la moartea sa, dobânditorul obține un folos imediat, constând în culegerea fructelor și folosirea pentru locuința proprie a imobilului, ca proprietar.

Avantajele materiale compensându-se reciproc, în cazul rezilierii contractului din culpa dobânditorului, înstrăinătorul nu poate fi obligat să restituie, evaluate în bani și capitalizate, bunurile primite cu titlu de întreținere, ceea ce ar fi de natură să diminueze valoarea patrimonială a imobilului respectiv, iar alteori nu ar putea acoperi suma datorată.

Aceasta ar permite dobânditorului de rea-credință să înlăture efectele aleatorii ale contractului și să înceteze plata întreținerii, când ratele capitalizate ar pune pe transmițător în situația de a nu mai avea interes să obțină rezilierea.

Dreptul de întreținere fiind un drept personal, nu este transmisibil prin succesiune. Caracterul personal al creanței de întreținere – care se stinge la moartea beneficiarului – nu influențează caracterul patrimonial al acțiunii în rezoluțiunea contractului, întrucât, deși obligația are ca obiect o prestație contractantă *intuitu personae*, acțiunea în rezoluțiunea contractului are caracter patrimonial, astfel că dreptul la acțiune se transmite asupra moștenitorilor [134, p. 115].

În doctrină [70, p. 115], găsim careva precizări privitor la rezoluțiunea contractului de înstrăinare, astfel:

- dreptul de întreținere este personal, netransmisibil prin succesiune, el stingându-se prin moartea beneficiarului. Deci, moștenitorii nu pot cere debitorului să continue plata și față de ei;
- dacă creditorul a decedat după ce a introdus acțiune pentru rezoluțiunea contractului, moștenitorii o pot continua, dat fiind caracterul patrimonial al acțiunii;

- în cazul în care creditorul nu a exercitat acțiunea în timpul vieții și nu se dovedește că a renunțat la ea și dacă nu s-a împlinit termenul de prescripție extinctivă, moștenitorii au dreptul să promoveze o asemenea acțiune [70, p. 238].

Acest caracter al creanței de întreținere nu influențează însă caracterul patrimonial al acțiunii în rezilierea contractului de întreținere pentru neexecutarea obligației de întreținere față de beneficiar.

Disponând rezoluțiunea contractului prin care reclamanții au transmis pârâților nuda proprietate a unei locuințe – uzufructul viager rămânând celor ce au înstrăinat –, instanțele (de fond și de recurs) au dispus restabilirea situației anterioare, obligând și pe reclamant – prin admiterea cererii reconvenționale a pârâților – să restituie contravaloarea întreținerii [33, p. 93].

Soluția este greșită în partea referitoare la obligarea reclamanților de a plăti contravaloarea întreținerii de care au beneficiat.

Rezoluțiunea contractului s-a dispus întrucât pârâții nu și-au respectat obligația prestării întreținerii. Ca urmare, chiar dacă reclamanții redobândesc dreptul la proprietate asupra locuinței, ei nu trebuie obligați a restitui pârâților valoarea întreținerii prestate, până la o anumită dată, datorită caracterului aleatoriu al contractului. A admite teza contrară, înseamnă a înlătura acest caracter aleatoriu al contractului, dându-se deci posibilitatea debitorului de rea-credință să înceteze prestarea întreținerii ori de câte ori valoarea prestațiilor efectuate depășește valoarea locuinței, ceea ce este inadmisibil.

Efectele rezoluțiunii contractului de întreținere în diferite situații. Dobânditorul poate cere rezoluțiunea contractului în cazul imposibilității executării obligațiilor contractuale în virtutea unor circumstanțe independente de voința lui [134, p. 150]. Aceasta se întâmplă de cele mai dese ori atunci când situația materială a dobânditorului s-a schimbat astfel, încât el nu mai este în stare să acorde întreținere beneficiarului.

La inițiativa beneficiarului contractul de întreținere poate fi rezolvit în caz de imposibilitate de executare a obligațiilor contractuale datorită unor circumstanțe independente de voința lui (art. 844, alin (2) CCRM). De cele mai multe ori această imposibilitate este dictată de înrăutățirea stării materiale a dobânditorului, care nu-i permite executarea conform obligațiilor asumate. Existența acestei posibilități pentru dobânditor pare a fi suficient de logică. În lipsa dreptului de a rezolvi contractul de propria inițiativă în această situație, rezoluțiunea va putea fi cerută de beneficiar în temeiul art. 844, alin. (1) CCRM. Rezoluțiunea din inițiativa dobânditorului va produce aceleași efecte ca și rezolvarea contractului pentru neexecutarea obligațiilor.

Deși legea nu prevede expres, considerăm că neexecutarea obligației de predare a bunului către beneficiar sau existența viciilor ascunse reprezintă o neexecutare esențială a contractului,

care-i oferă dobânditorului dreptul de a cere rezoluțiunea. În acest caz el va putea pretinde și restituirea valorii prestației făcute în natură.

Pe de o parte, creditorul poate fi interesat în rezoluțiunea contractului din diverse motive. El poate prefera rezoluțiunea atunci când prestația oferită de debitor este atât de diferită de cea scontată încât nu îi permite să realizeze rezultatul preconizat, sau când executarea intervine atât de târziu, încât nu mai prezintă pentru el nici un interes. Un alt motiv, care este valabil în unele sisteme de drept, este acela că rezoluțiunea implică o procedură mai rapidă decât acțiunea pentru daune-interese, deoarece nu cere intervenția organului de jurisdicție, deși în unele țări (în special, în Franța) pronunțarea hotărârii judecătorești este cerută ca o condiție de legalitate a desființării contractului. Alte motive, se referă mai mult la aspectul profitabilității afacerii. Astfel de motiv există atunci când creditorul realizează o afacere care se învederează a fi nereușită chiar dacă contractul ar fi executat în modul convenit, sau atunci când pierderea suferită nu este recuperabilă din cauza că nu este respectată cerința previzibilității prejudiciului (a se vedea supra). În unele situații rezoluțiunea este unica soluție care îi permite creditorului să-și salvgardeze interesele, de exemplu atunci când debitorul este insolubil și nu este în stare nici să-și onoreze obligațiile, nici să plătească daune-interese [17, p. 168].

Creditorul poate dori rezoluțiunea contractului și în cazuri mai puțin grave, de exemplu pentru a pune astfel capăt incertitudinii în privința atitudinii debitorului față de executarea contractului. Deseori rezoluțiunea constituie un remediu mai rapid și mai eficient pentru partea lezată. Astfel, un cumpărător care încă nu a plătit pentru mărfurile defectuoase va prefera să revoluționeze contractul (să restituie marfa și să refuze plata prețului), decât să execute obligația sa și apoi să înainteze acțiunea pentru daune-interese. Nu trebuie de neglijat nici aspectul stimulator al acestei sancțiuni: amenințarea cu rezoluțiunea poate constitui o puternică incitare pentru executarea contractului de către debitorul nedisciplinat. În doctrina franceză s-a apreciat că cererea de chemare în judecată prin care se solicită rezoluțiunea este un instrument procesual de natură a-l constrânge pe debitor să-și execute obligațiile în natură sub amenințarea desființării contractului [85, p. 134].

Dobânditorului i se va putea imputa neexecutarea contractului doar în cazul existenței vinovăției acestuia. Apreciind executarea sau neexecutarea obligației de întreținere, instanțele de judecată vor trebui să țină cont de toate particularitățile relațiilor dintre părțile contractului. Întârzierea sistematică de oferire a întreținerii, prestarea într-un volum mai mic decât cel convenit, refuzul de a presta în general reprezintă temei pentru beneficiar de a rezolvi contractul. Pornind de la natura fiduciară a obligației de întreținere, atitudinea ostilă a dobânditorului față de beneficiar, ultragiarea, insultarea acestuia urmează a fi tratate drept o neexecutare esențială a contractului.

Datorită faptului că obligația de întreținere este indivizibilă, pentru cazurile de pluralitate activă, aceasta se va considera executată conform doar dacă este executată în privința fiecărui beneficiar, în condițiile contractului. Neexecutarea cel puțin față de unul oferă dreptul la rezoluțiune cu efect retroactiv deplin în privința bunului transmis.

După cum s-a menționat în literatura de specialitate, dacă neexecutarea se datorează culpei beneficiarului întreținerii (refuzul neîntemeiat de a primi întreținerea, imposibilitatea de executare a obligației de întreținere datorită conduitei capricioase a beneficiarului etc.), acțiunea de rezoluțiune urmează a fi respinsă. Similar, nu poate constitui motiv de rezoluțiune a contractului imposibilitatea fortuită a dobânditorului de executare a obligațiilor [80, p. 100].

Admiterea acțiunii de rezoluțiune pe motiv de neexecutare a obligațiilor dobânditorului produce efectele stipulate la art. 845 CCRM. Beneficiarul întreținerii redobândește dreptul de proprietate asupra bunului transmis sau poate cere plata valorii lui, iar dobânditorul nu poate pretinde restituirea valorii prestației de întreținere. Faptul că rezoluțiunea contractului nu produce integral efectul *restitutio in integrum* este determinat de caracterul aleatoriu al contractului de întreținere. Dacă ar avea posibilitatea de a-și restitui valoarea prestației în cazul rezoluțiunii contractului pentru propria neexecutare, dobânditorul de rea-credință ar putea să înlăture caracterul aleatoriu al contractului prin refuzul de a presta întreținerea atunci când valoarea ei va fi egală cu valoarea bunului primit. Fiind obligat să restituie valoarea prestației de întreținere, care este egală cu valoarea bunului transmis, beneficiarul întreținerii nu va mai fi interesat să obțină rezoluțiunea contractului. Am fi în prezența situației când dobânditorul și-ar crea un drept din propria neexecutare.

Încetarea efectelor rezoluțiunii contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață – un aspect puțin cercetat în literatura juridică autohtonă, în special ce ține de rezoluțiune. Rezoluțiunea este o sancțiune a neexecutării culpabile a contractului sinalagmatic, constând în desființarea retroactivă a acestuia și în repunerea părților în situația în care acestea se aflau anterior încheierii contractului. Particularitățile rezoluțiunii sunt următoarele:

- se aplică contractelor sinalagmatice;
- cu executare instantanee (momentană);
- desființează contractul cu efect retroactiv [68, p. 38].

Contractul de întreținere se încadrează în categoria celor cu executare succesivă, însă rezoluțiunea se produce numai în contractele cu executare instantanee (imediată) și nu este aplicabilă în cazul celor cu executare succesivă. Ar urma ca, în caz de neexecutare a obligației de întreținere, creditorul să poată cere desființarea contractului nu prin efectul rezoluțiunii, ci prin cel al rezilierii, care este o sancțiune specifică obligațiilor născute din contracte cu executare succesivă. Astfel, ne alăturăm la opinia expusă de unii autori [158, p. 38] care menționează că în

contractul de întreținere se aplică rezoluțiunea și nu rezilierea. În primul rând, acțiunea în reziliere presupune ca ambele părți contractante să fie obligate la prestații succesive, iar în contractul de întreținere transferul dreptului de proprietate are loc dintr-o singură dată, nu succesiv. Anume această opinie, considerată în doctrină justă, a fost preluată de Codul civil al Republicii Moldova. Noi susținem această opinie și considerăm că aceasta este și o particularitate a acestui contract, care îl deosebește de alte contracte asemănătoare.

În virtutea principiului salvagădării contractului, legiuitorul autohton preferă să mențină legătura contractuală și să dea curs intenției inițiale a părților [29, p. 66].

Doctrina și jurisprudența sunt unanime în a recunoaște aplicabilitatea rezoluțiunii în cazul contractului de întreținere. Întrucât întreținerea este un contract care de o parte (din partea întreținutului) conține obligații care se îndeplinesc *uno ictu* (transferul dreptului de proprietate), iar de cealaltă parte (din partea întreținătorului) obligații care se realizează succesiv în timp (prestarea întreținerii), sub aspect terminologic s-au manifestat în doctrină și jurisprudență unele inconsecvențe, folosindu-se cu privire la desființarea pentru neexecutarea culpabilă a contractului în discuție atât denumirea de reziliere (caracteristică pentru contractele cu executare succesivă), cât și aceea de rezoluțiune (caracteristică pentru contractele cu unică executare), în final impunându-se totuși această din urmă denumire [30, p. 115].

Prin esența ei, rezoluțiunea presupune o neexecutare culpabilă a obligațiilor asumate. Neexecutarea poate proveni atât din partea creditorului întreținerii (întreținutului), cât și din partea debitorului acesteia (întreținătorului). Așa, de exemplu, s-a subliniat că rezoluțiunea nu poate opera în cazul în care imobilul primit în schimbul întreținerii a fost expropriat ulterior în favoarea statului, tot așa cum nu poate opera nici în cazul în care prestarea întreținerii de către întreținător nu s-a putut face din motive mai presus de voința acestuia, cum ar fi cazul concentrării lui de mai multe luni în virtutea obligațiilor sale militare, cum s-a întâmplat într-o speță [69, p. 133].

În ce privește persoanele îndreptățite la promovarea acestei acțiuni, în practica judiciară și în doctrină [158, p.33] s-au făcut unele precizări utile. Astfel, cu deplin temei, s-a subliniat că în cazul în care dreptul la întreținere al creditorului decurge dintr-o stipulație pentru altul, întreținutul poate cere rezoluțiunea contractului, atât pe motivul că acesta este pentru el un *res inter alios acta*, cât și pentru faptul că este lipsită de interes în ceea ce îl privește, întrucât rezoluțiunea nu poate să îi aducă nici un profit, de vreme ce bunul s-ar reîntoarce în patrimoniul stipulantului; în cazul în care însă stipulantul este decedat și beneficiarul (întreținutul) este și succesor al defunctului, dreptul la acțiune în rezoluțiune i-a fost recunoscut și întreținutului.

În aceeași ordine de idei, avându-se în vedere caracterul strict personal al dreptului la întreținere, s-a pus problema dacă moștenitorii întreținutului pot cere rezoluțiunea pentru

neîndeplinirea obligațiilor către întreținător. În această privință, jurisprudența s-a pronunțat în sens afirmativ, cu motivarea că, deși creanța de întreținere are un caracter personal, acțiunii pentru rezoluțiunea contractului pe motiv de neexecutare a obligației de întreținere nu i se poate totuși nega caracterul patrimonial, deoarece, chiar atunci când se referă la o prestație personală, sancțiunea rezoluțiunii are un caracter patrimonial dacă este menită, ca în cazul din speță, să restabilească echilibrul patrimonial între părțile contractante. Împărtășind această concepție, precizăm că problema dreptului la acțiunea în rezoluțiune a moștenitorilor întreținutului se pune numai în cazul în care acesta nu ar fi renunțat la ea în timpul vieții și, bineînțeles, dacă dreptul material la acțiune nu ar fi prescris [161, p. 200].

Cazul de forță majoră nu împiedică declararea rezoluțiunii. Astfel, conform art. 606 alin. (4) CC dispune că prevederile respectivului articol “*nu împiedică creditorul să ceară rezoluțiunea contractului*”. Adică chiar și atunci când obligația nu a fost executată din motive neimputabile debitorului (adică, imputabile unei forțe majore), creditorul poate rezolvi contractul [32, p. 63].

În privința *efectelor* rezoluțiunii contractului de întreținere este de subliniat că rezoluțiunea va avea ca efect repunerea părților în situația anterioară, însă cu anumite particularități, determinate de caracterul aleatoriu al contractului de întreținere. Astfel, întreținutul va redobândi dreptul de proprietate asupra bunului transmis, însă nu va trebui să restituie valoarea întreținerii prestate. Prin excepție, dacă ambele părți convin în acest sens sau dacă întreținutul este în culpă pentru neexecutarea obligațiilor contractuale, se admite că întreținătorul are dreptul la restituirea valorii întreținerii prestate [65, p. 136].

În legislația civilă a altor state sunt prevăzute reglementări specifice cu referire la rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață. Toate sistemele tratează rezoluțiunea ca o *sancțiune* care se aplică în cazurile cele mai grave, în special, fiind condiționată de o neexecutare esențială a contractului.

O bună parte a doctrinei acceptă că dreptul la rezoluțiune, ca și tehnică juridică, este un drept potestativ. În doctrina românească I. Negru, definește drepturile ca o putere prin care titularul său poate influența asupra situațiilor juridice preexistente, modificându-le, stingându-le sau creând noi situații printr-o activitate unilaterală [146, p. 237].

În dreptul francez neexecutarea contractului în sens larg – *l'inexécution du contrat* –, ca noțiune uniformă, înglobează toate formele posibile de nerespectare a contractului. Termenul „*neexecutare*” este utilizat pentru desemnarea faptului de a nu onora în orice mod o obligație născută din contract; neexecutarea presupune nu numai lipsa totală sau parțială a executării, dar și executarea defectuoasă, atât sub aspectul calității, cât și a termenului. Neexecutarea include atât nerespectarea unei obligații principale, cât și a unei obligații accesorii.

În cadrul noțiunii de neexecutare în sens larg se evidențiază unele categorii particulare:

- a) lipsa executării - *défaut d'exécution* -, și întârzierea în executare - *retard dans l'exécution*
- b) neexecutarea totală - *inexécution totale* -, și neexecutare parțială - *inexécution partielle*

Importanța practică a acestor clasificări se manifestă sub diferite aspecte [122, p. 168].

- a) *Lipsa executării*, totală sau parțială, este atunci când debitorul omite să-și execute obligația, dând naștere dreptului creditorului la *daune-interese compensatorii*, iar atunci când executarea este efectuată cu *întârziere* – apare dreptul creditorului la *daune-interese moratorii*.
- b) Distincția între *neexecutarea totală* și cea *parțială* nu coincide cu cea precedentă; astfel, lipsa executării poate fi parțială, iar întârzierea în executare poate privi obligația în întregime. În ceea ce privește deosebirea între neexecutarea totală și cea parțială s-a arătat că ea este „mai mult psihologică decât matematică”; problema se pune de a ști dacă obligația neexecutată este accesorie sau esențială în intenția contractanților. În funcție de faptul dacă neexecutarea este totală sau parțială, suma daunelor-interese, evident, variază. De asemenea, rezoluțiunea este exclusă în cazul neexecutării parțiale; dacă ceea ce a fost executat lasă să subziste o cauză suficientă a angajamentului celeilalte părți, partea lezată poate pretinde doar daune-interese [34, p. 294].

Considerăm că o asemenea interpretare ar fi de natură să surprindă și alte elemente esențiale circumscrise în raporturile dintre părți, în sensul larg al noțiunii de întreținere, altele decât cele pur materiale.

Esența rezoluțiunii în dreptul francez - potrivit art. 1184 al. 2 CCF, dacă una din părțile contractului sinalagmatic nu execută obligația asumată, cealaltă parte poate cere instanței de judecată rezoluțiunea contractului pentru neexecutare. Prevederile privind rezoluțiunea contractului se găsesc în paragraful 3 „Despre condiția rezolutorie” al secțiunii „Despre obligațiile condiționale”. Această amplasare a prevederilor în cauză este determinată de faptul că legislatorul francez din 1804 a pus ca fundament juridic al rezoluțiunii pentru neexecutare concepția conform căreia „condiția rezolutorie este întotdeauna subînțeleasă în contractele sinalagmatice, pentru cazul în care una din cele două părți nu își va onora angajamentul” (art. 1184 alin. 1 CCF), soluție contestată constant în doctrina franceză modernă [106, p. 398].

Rezoluțiunea contractului nu operează de plin drept, partea în privința căreia angajamentul nu s-a executat are alegerea, sau să invoce excepția de neexecutare, sau să silească cealaltă parte să execute convenția, când acest lucru este posibil, sau să ceară rezoluțiunea, eventual, cu daune-interese [106, p. 38].

În dreptul german, efectele rezoluțiunii sunt următoarele: obligațiile care nu au fost încă executate se sting, iar prestațiile care au fost deja executate trebuie să fie restituite [96]. Această sancțiune este prevăzută pentru toate manifestările încălcării obligației consacrate de dreptul german [15, p. 20].

În doctrina germană înainte vreme se susținea că rezoluțiunea (*Rücktritt*) are efect retroactiv. Astăzi autorii germani nu mai rețin teza desființării retroactive a contractului, decât în cazul în care contractul nu a fost executat de loc, sau, dacă executarea a început deja, - referitor la drepturile și obligațiile care nu au fost încă executate. Astfel, comerciantul care a vândut marfa în credit nu mai poate cere, din momentul rezoluțiunii, vărsarea fracțiunilor prețului care nu au fost încă plătite de cocontractant. Faptul că în rezultatul rezoluțiunii prestațiile care au fost deja executate trebuie să fie restituite este analizat actualmente prin prisma unei alte teze: rezoluțiunea atrage stingerea contractului, care transformă raportul contractual într-un nou raport, denumit raport de restituire (*Rückgewährschuldverhältnis*) sau raport de lichidare (*Abwicklungsverhältnis*) [98, p. 996].

În dreptul englez, creditorul obligației neexecutate nu are o opțiune între executarea silită în natură a datoriei și rezoluțiune, ci doar dreptul de a alege între executarea silită și rezoluțiune. Întrucât rezoluțiunea nu are caracter judiciar, nu operează distincția între rezoluțiunea judiciară și cea convențională. Totuși, părțile pot să introducă în contract clauze conform cărora, în cazul în care intervin anumite evenimente sau anumite împrejurări ulterioare încheierii contractului, acesta va fi desființat de drept, fără a se mai aprecia dacă este vorba de neexecutarea unei clauze și fără a mai fi necesară o declarație de rezoluțiune din partea creditorului [145, p. 270].

În dreptul american, sistemul *common law and equity* consacră patru posibilități în favoarea creditorului, în situația în care debitorul nu-și execută obligațiile. Noțiunea de rezoluțiune este folosită mai mult în legătură cu desființarea contractului ca urmare a erorii în care se află una sau ambele părți în momentul încheierii contractului, ori în cazul în care, într-un contract bilateral, părțile convin să desființeze vechiul contract și să încheie, în locul acestuia, un nou contract. În ipoteza neexecutării obligațiilor, creditorul poate să ceară în justiție daune-interese, reprezentând fie valoarea a ceea ce ar fi trebuit să obțină dacă s-ar fi executat contractul, fie valoarea prestațiilor executate de o parte în favoarea celei care refuză să-și execute obligațiile, fie valoarea cheltuielilor făcute de creditor pentru desființarea anumitor acțiuni în temeiul credinței că va fi executat contractul încheiat cu debitorul sau obligarea debitorului la executarea silită în natură [145, p. 270].

Codul civil al provinciei Quebec (Canada) reglementează rezoluțiunea și rezilierea în art. 1604-1606, unde creditorul are un drept de opțiune între dreptul de a cere executarea silită, în măsura în care aceasta este posibilă, și dreptul de a cere rezoluțiunea sau rezilierea contractului

sinalagmatic. În concepția codului rezoluțiunea și rezilierea sunt sânt sancțiuni civile pentru că ele sânt o alternativă la executarea silită în natură [145, p. 270].

Sunt importante reglementările cu privire la rezoluțiune din CCR.

Astfel, prevederile articolului 2263 ale CCR se referă la noi posibilități de rezoluțiune. Din conținutul alin. (2) art. 2263 CCR reiese că atunci când comportamentul celeilalte părți face imposibilă executarea contractului în condiții conforme bunelor moravuri, cel interesat poate cere rezoluțiunea cu precizarea că în cazul prevăzut la alin. (2), precum și atunci când se întemeiază pe neexecutarea fără justificare a obligației de întreținere, rezoluțiunea nu poate fi pronunțată decât de instanță, dispozițiile art. 1552 nefiind aplicabile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă. Deci acest punct din prevederile CCR lipsește în Codul civil al RM dar o considerăm necesară. Dacă rezoluțiunea a fost cerută pentru unul dintre motivele prevăzute la alin. (2) sau (3), oferta de întreținere făcută de debitorul pârât după introducerea acțiunii nu poate împiedica rezoluțiunea contractului. În cazul în care rezoluțiunea se pronunță pentru unul dintre motivele prevăzute la alin. (2) sau (3), debitorul în culpă nu poate obține restituirea prestațiilor de întreținere deja executate.

O noutate reiese și din conținutul alin. (6) art. 2263 CCR ce prevede dreptul la acțiunea în rezoluțiune se transmite moștenitorilor [52]. Aceste prevederi sunt necesare și pentru legislația RM și propunem să se completeze și Codul civil al RM cu astfel de prevederi.

Legislația rusească utilizează termenul rezoluțiune (*росторжение договора*) într-un sens mai larg. Acest sistem de drept cunoaște, ca și sistemul moldovenesc, mai multe temeiuri ale rezoluțiunii [33, p. 96]. Este vorba despre neexecutarea esențială a contractului. Potrivit art. 450 (2) CCFR: *la cererea uneia dintre părți, contractul poate fi modificat sau rezolvit în baza hotărârii instanței de judecată doar în cazul neexecutării esențiale a contractului de către cealaltă parte.*

4.3. Încetarea contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață

Codul Civil al Republicii Moldova nu prevede expres careva articole, privind încetarea contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Acest lucru se datorează faptului că contractul are caracter aleatoriu, în caz contrar dobânditorul întreținerii putând să înceteze prestarea întreținerii ori de câte ori valoarea întreținerii prestate ar depăși valoarea bunului primit. De asemenea, dobânditorul, în cazul în care primește bunul în stăpânire de la data încheierii contractului, obține foloase imediate, constând în culegerea fructelor și folosirea bunului, aceste foloase compensându-se cu valoarea întreținerii prestate.

În afară de condițiile generale de încetare a contractelor juridice-civile, contractul analizat poate fi încetat și în condițiile legii prin prisma art. 844 CCRM [213, p. 44].

Nu constituie temei de încetare a contractului decesul dobânditorului - în acest caz, potrivit art. 846 CCRM, drepturile și obligațiile dobânditorului ce rezultă din contractul de rentă viageră, care permite eliberarea succesorilor debitorului de plata rentei restituind bunul primit, pentru contractul de întreținere această posibilitate există doar dacă părțile consimt [169, p. 42].

Contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață *încetează odată cu decesul beneficiarului întreținerii*. Dacă există o pluralitate activă, contractul încetează odată cu decesul ultimului beneficiar. Ca și renta viageră, în timpul vieții beneficiarului contractul de întreținere poate înceta în baza temeiurilor generale de stingere a obligațiilor: prin acordul părților, remiterea datoriei, novăției etc. Contractul de întreținere pe viață, spre deosebire de alte contracte, nu poate înceta prin executare [62, p.78].

Aici este cazul să remarcăm prevederile art. 846 CCRM care reglementează situația de încetare din viață a dobânditorului înainte de beneficiarul întreținerii. În aceste cazuri, obligația de întreținere ce incumbă dobânditorului, precum și dreptul de proprietate al acestuia asupra bunului dobândit sunt transmisibile succesorilor săi.

Prin urmare, beneficiarul nu va putea invoca drept eventual temei de rezoluțiune a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață faptul înlocuirii prestatorului întreținerii în urma decesului dobânditorului inițial, totodată menținându-se posibilitatea rezoluțiunii contractului în condițiile art. 844 alin. (1) CCRM. Succesorul de drept poate fi soțul (soția) supraviețuitor(oare) sau un alt membru major al familiei celui decedat la care trece dreptul de proprietate asupra obiectului contractului și care este în stare să presteze întreținerea beneficiarului. Bineînțeles, această persoană trebuie să fie de acord să execute pe viitor obligațiile contractuale. În caz contrar, beneficiarul întreținerii poate cere aplicarea prevederilor stipulate în art.844 și 845 CCRM. Asemenea normă exista în trecut în codurile civile ale unor republici unionale și reproducerea ei în Codul civil al Republicii Moldova este binevenită și deosebit de eficientă din următoarele considerente. Să ne imaginăm situația că obiectul contractului de întreținere este un apartament. Anii trec, familia devine numeroasă, realizându-și exemplar obligațiile contractuale. Dobânditorul care a semnat pe numele său la momentul încheierii contractului decedează. Potrivit Codului civil al RSSM din 1964, membrii familiei decedatului trebuiau să elibereze spațiul locativ. În practică, beneficiarul încheia contract de întreținere cu cel mai în vârstă dintre membrii familiei; astfel, raporturile continuau până la stingerea din viață a beneficiarului. Urma ca documentele de încheiere, autentificare și înregistrare a contractului să fie perfectate din nou, ceea ce, în ansamblu, era un lucru costisitor și necesită timp. Susținem opinia că, actualul Cod civil pune la dispoziția părților noi mijloace

legale deosebit de eficiente în vederea stabilirii de raporturi contractuale de întreținere bilateral avantajoase [68, p. 38].

În caz de litigiu, punctul 24 al HPCSJ 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*”, accentuează că în aceste cazuri la cererea de chemare în judecată se vor anexa contractele litigioase, alte documente pe care reclamantii își întemeiază acțiunea. În caz contrar, judecătorul va proceda în conformitate cu art. 171 raportat la art. 167 alin. (1) lit. d) Cod de procedură civilă, adică nu va da curs cererii, acordându-i persoanei care a depus cererea un termen rezonabil pentru înlăturarea neajunsurilor [115, p.7].

Aici este cazul să menționăm litigiul apărut între A. M. împotriva lui B. M., cu privire la rezoluțiunea contractului de înstrăinare a casei de locuit și a terenului aferent casei de locuit cu condiția întreținerii pe viață. În conformitate cu care instanța a considerat oportun de a înceta procesul, deoarece decesul reclamantei-recurente A. M. face imposibilă examinarea de mai departe a pricinii, iar raportul litigios nu admite succesiunea în drepturi a reclamantei [78].

Art. 2263 al CCR, prevede expres mai multe condiții de încetare a contractului de întreținere.

Astfel: prima prevedere se referă la deces. Alin. 1 al articolului prevede că contractul de întreținere încheiat pe durată determinată încetează la expirarea acestei durate, cu excepția cazului în care creditorul întreținerii decedează mai devreme. Aceasta este o prevedere necesară în aceste cazurile când contractul este încheiat cu termen, deoarece ea se referă la prevederile altor categorii de contracte decât cele aleatorii.

4.4. Concluzii la capitolul 4

Rezumând asupra subiectelor abordate în Capitolul 4 al prezentei lucrări, este de menționat, că, pe lângă aspectele teoretice pe care s-a pretins a fi reflectate într-un mod mai detaliat, s-a mai încercat a determina, print-un studiu comparativ în raport cu legislația și doctrina altor state cum ar fi Franța, Anglia, Germania ș.a., limitele de extindere a drepturilor și obligațiilor părților la încheierea contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, a modului de rezoluțiune și încetare a contractului examinat.

Pe lângă aspectul analitic ce ține de încheierea contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, în cadrul acestei capitol s-a încercat a scoate în evidență efectele ce se produc în urma executării corespunzătoare sau necorespunzătoare a obligațiilor contractuale.

În privința *cercetării și evidențierii efectelor* contractului de întreținere este de subliniat că rezoluțiunea va avea ca efect repunerea părților în situația anterioară, însă cu anumite

particularități, determinate de caracterul aleatoriu al contractului de întreținere. Astfel, întreținutul va redobândi dreptul de proprietate asupra bunului transmis, însă nu va trebui să restituie valoarea întreținerii prestate. Prin excepție, dacă ambele părți convin în acest sens sau dacă întreținutul este în culpă pentru neexecutarea obligațiilor contractuale, se admite că întreținătorul are dreptul la restituirea valorii întreținerii prestate.

Analizând obligațiile părților contractante ce urmează să fie executate, în lipsa unor reglementări speciale, am stabilit, că potrivit regulilor generale referitoare la executarea obligațiilor, dobânditorul întreținerii este obligat să acorde întreținerea în natură, în condițiile prevăzute în contract, iar în lipsa unor stipulații speciale, potrivit regulilor obligațiilor de a face. Un lucru indispensabil de menționat este că, întinderea acestei obligații, spre deosebire de obligația legală de întreținere, nu depinde de posibilitățile materiale ale dobânditorului.

Cercetând minuțios drepturile și obligațiile părților la încheierea contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, am descoperit că legiuitorul autohton acordă mult mai multe favoruri beneficiarului întreținerii decât dobânditorului întreținerii, fapt pentru care, în scopul înlăturării inadvertențelor ce pot genera incidente de conținut, propunem cu titlu de *lege ferenda*, ca contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață va putea fi rezolvit la solicitarea beneficiarului întreținerii *dacă va dovedi vinovăția dobânditorului pentru rezoluțiune*.

Consultând legislația în vigoare ce reglementează înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, am observat, că temeiul juridic al obligației uneia se găsește în obligația celeilalte, așa că partea care nu-și execută obligația nu poate să rețină în patrimoniul său echivalentul prestației efectuată de cealaltă parte, deoarece altminteri ar realiza o îmbogățire fără just temei.

Un alt aspect al capitolului dat, derivă din acțiunea în rezoluțiunea contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață, care având caracter patrimonial, trece la moștenitorii care o culeg în succesiune, fără să fi renunțat și fără să se fi împlinit termenul de prescripție. Interes pentru noi prezintă situația când moștenitorii dobânditorului sunt mai mulți, sau nu doresc să preia obligațiile moștenite în urma decesului dobânditorului întreținerii. Pentru acest caz venim cu propunere ca la momentul încheierii contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, de stabilit o persoană, care, ca urmare a decesului *dobânditorului*, *va prelua obligațiile și drepturile lui*.

Examinând art. 841, al. (1) Codul civil al RM, „în cazul neexecutării de către dobânditor a obligației de întreținere, beneficiarul întreținerii poate cere stabilirea obligației de întreținere prin efectuarea unor plăți periodice în bani”, am constatat, că în acest caz, pentru beneficiarul întreținerii nu are rost de a cere executarea silită a obligației întreținătorului – dobânditor, dat

fiind că, aceasta constând dintr-o serie de acte de natură personală a acestuia, este imposibil ca realizarea lor să fie condiționată pe calea executării silite a obligației. Așadar, în astfel de situații se poate cere transformarea în bani a obligației de întreținere.

S-a punctat ideea, într-un mod judicios, că cuantumul sumei de bani în care se face transformarea trebuie să reprezinte contra-echivalentul întreținerii, și nici de cum nu poate fi raportată la posibilitățile debitorului. Instanța de judecată poate stabili o sumă fixă pentru întreținerea beneficiarului. Suma stabilită se achită periodic și este susceptibilă de modificare dacă nu acoperă nevoile beneficiarului întreținerii.

Continuând analiza prevederilor legale ale contractului în cauză, în privința garantării întreținerii beneficiarului, în cazul decesului dobânditorului înaintea beneficiarului, și trecerea drepturilor și obligațiilor lui către succesori, am observat că deseori succesorii dobânditorului întreținerii solicită rezoluțiunea contractului din diferite motive, fie că nu au surse de venit pentru al întreține pe beneficiar, fie că nu doresc să locuiască împreună cu beneficiarul ș.a.

În sensul acestei constatări, venim cu o propunere cu titlu de lege ferenda, de a completa art. 846 al Codului civil al RM, *dacă prestarea sau primirea în natură a întreținerii nu mai poate continua și nu intervine o înțelegere între părți, instanța judecătorească poate să înlocuiască, la cererea succesorilor, întreținerea în natură cu o sumă de bani corespunzătoare.*

CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI

Scopul principal al prezentului studiu constă în formularea conceptului instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață pentru a evidenția dificultățile în activitatea practică, precum și în oferirea unor soluții în acest sens pentru a preveni apariția diferitelor incidente ce ar afecta valabilitatea înstrăinării bunurilor sau ar îngreuna dreptul părților de a dobândi bunurile înstrăinate.

În concretizarea și prezentarea în final a unei abordări teoretico – practice asupra instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, stabilirea naturii, esenței și conținutului ca instituție juridică de drept civil, precum și determinarea locului, rolului și importanței contractului în cadrul relațiilor sociale, cu indicarea deficiențelor și perspectivelor de dezvoltare au fost realizate următoarele obiective:

1. A fost formulat *conceptul instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață* și a fost stabilită natura juridică a acesteia. Prin prisma unor reglementări din legislație, am stabilit că instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață constituie o instituție de drept separată al ramurii de drept civil, unde legiuitorul autohton a reușit să cuprindă în ea majoritatea aspectelor definitorii contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață fără de care acestuia este imposibil a i se menține valabilitatea [175, p.155].

Esența instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață constă în *particularitățile bunurilor ca obiecte de înstrăinare ale contractului* care se evidențiază prin aceea că acestea sunt cu predominanță bunuri imobile și mobile dar de o valoare deosebită. Am stabilit că bunurile joacă un rol deosebit în cadrul instituției cercetate. Specificul acestora constă în aceea că ele pot persista în conținutul contractului pe ambele părți. Ținând cont de faptul că la înstrăinarea de bunuri se folosesc în deosebi bunurile imobile, este important să evidențiem caracterele specifice de drept de care trebuie să se țină cont la înstrăinarea acestora. Acestea trebuie, în primul rând, să aibă un conținut economic destul de valoros pentru întreținător, să fie în circuitul civil, să fie în proprietatea beneficiarului întreținerii, iar la încheierea contractului să fie înregistrate în registrul bunurilor imobile.

2. După un studiu amplu, putem menționa că *analiza reglementărilor legislației naționale în domeniul instituției abordate pentru a stabili finalitățile juridice în materie de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață*, a fost axată pe baza empirică a prezentei lucrări, iar sursele doctrinare în care sunt tratate unele aspecte ale înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață au fost selectate și utilizate în funcție de esența subiectelor cuprinse în fiecare capitol.

În literatura de specialitate națională și în cea străină, reieșind din suportul analitic al lucrării, am constatat, că nu sunt suficient studiate problemele ce țin de fundamentele dreptului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, garanțiile constituționale care vin să asigure realizarea dreptului de proprietate prin înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, nefiind abordate în corelație cu reglementările din Codul civil al RM [174, p. 43].

3. *Analizând noțiunile legale și a cele doctrinare în scopul individualizării celor mai esențiale elemente definitorii ale instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață*, scoatem în relief utilitatea lor practică, pentru a putea scoate în evidență cele mai importante elemente definitorii ale instituției cercetate, fără de care ar fi imposibil să-și producă în mod corespunzător efectele juridice.

O altă particularitate ce a fost evidențiată, ține de *noțiunea de întreținere*, în contextul temei abordate, ce presupune o obligație complexă specifică, reieșită dintr-un contract civil, 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 beneficiarului, în care se includ nevoile culturale, artistice, științifice de informare etc. [168, p.73]. În acest context, întreținerea trebuie să fie însoțită de un contract încheiat legal în conformitate cu cerințele prevăzute de Codul civil al Republicii Moldova. Conchidem că, prin *noțiunea de întreținere* în cadrul instituției date, înțelegem obligația dobânditorului întreținerii de a asigura beneficiarului alimente, îmbrăcăminte, încălțăminte, locuință, lenjerie (de pat și de corp), îngrijirea sănătății (îngrijiri medicale și medicamente), efectuarea curățeniei, plata cotelor - părți din cheltuielile de întreținere care revin acestuia (energia electrică, apa potabilă, apa caldă menajeră, salubritate etc.), acces la mass-media și asigurarea nevoilor culturale, artistice etc. S-a stabilit că specificul noțiunii de *înstrăinare*, în cadrul instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, **este pentru cauză de moarte** și este supuse unei condiții speciale – **întreținerea pe viață**, adică nedeterminată prin termene dar, determinabilă.

4. Cercetând *particularitățile contractului privind înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață*, s-a stabilit corectitudinea aplicării normelor de drept material referitoare la condițiile de formă și de fond ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, am efectuat o analiză comparativă a elementelor definitorii ale contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, elucidate prin prisma unor prevederi legale din legislația civilă a fostelor republicii sovietice și a unor state europene, urmărind a stabili gradul de perfecțiune a operei legislative naționale în raport cu legislația statelor europene.

O particularitate deosebită este a ceea ce el are o natură dublă: pe de o parte, *prestări de servicii pentru beneficiar în timpul vieții*, pe de altă parte, translator de proprietate – *pentru cauză de moarte* [168, p. 75].

5. Un alt obiectiv care a fost legitimat în actualitatea unor investigații din cadrul prezentei lucrări vizează *determinarea efectelor contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață*, care până în prezent la fel n-au fost elucidate în doctrina națională, dar care, prin utilitatea lor practică, reprezintă pilonul de bază pentru realizarea în mod corespunzător a dreptului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Întru realizarea acestui obiectiv, s-a propus să evidențiem particularitățile distincte ale condițiilor de valabilitate a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață în raport cu condițiile de valabilitate a actelor juridice civile, întrucât Codul civil al RM nu conține careva reglementări proprii referitoare la condițiile de valabilitate a instituției analizate [168, p. 73]. La elucidarea acestei probleme s-a ținut seama de opiniile doctrinare care recunosc obiectul actelor juridice ca condiție de valabilitate distinctă a acestora.

6. Analizând detaliat cadrul legal național în materia instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, au fost evidențiate carențele și lacunele existente ce reglementează instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, au fost scoase în evidență problemele care pot crea dificultăți în activitatea practică, precum și oferirea unor soluții în acest sens pentru a preveni apariția diferitelor incidente ce ar afecta bunurile înstrăinate.

Ca rezultat al studiului efectuat, s-a propus următoarele **recomandări**:

1. Deoarece în Codul civil al RM nu se face deosebire între forma contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția de întreținere pe viață, când bunul înstrăinat este un imobil și forma contractului de întreținere când bunul înstrăinat este un bun mobil, pentru elucidarea acestui subiect, considerăm că este important ca în art. 840 (2) Cod civil al RM să se completeze cu o prevedere conform căreia: *”În cazul bunurilor imobile, contractul de întreținere se încheie în forma autentică, sub sancțiunea nulității absolute”*.

Forma autentică se impune datorită importanței actului dată de efectele produse față de părți ducând la ieșirea din obligațiile creditorului a unor bunuri de valoare mare și la grevarea patrimoniului debitorului pentru viitor cu o obligație ce poate depăși emolumentul cules.

2. Analizând Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 2 din 2009 care admite posibilitatea participării la contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață a persoanelor juridice, iar Codul civil al RM prevede această posibilitate, considerăm necesar de a face o completare în art. 839 (1)¹ Codului civil al RM prin care

expres să se prevadă în *calitate de dobânditor și persoana juridică cu statut de persoană publică*.

3. În cadrul acestei lucrări, încercăm, pentru prima dată în doctrina autohtonă, să facem o analiză a valorii prestației de întreținere pentru contractul de înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, încercând să scoatem în relief particularitățile de realizare a acestora în practica judiciară. Întru a suplini acest vid, considerăm că în Capitolul IV Titlul III din Codul civil al RM trebuie introdus un alineat 842' în a cărui dispoziție se va face o precizare asupra faptului că *"Întinderea obligației de întreținere"* prin care ar fi stabilită valoarea minimă a prestației de întreținere pentru contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, deoarece sunt frecvente cazurile când beneficiarii întreținerii sunt foarte prost întreținuți.
4. Analizând elementele defnitorii ale contractului de înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, am stabilit că legiuitorul a utilizat în mod neadecvat al.(4) art. 839 din Codul civil al RM, cu sintagma: *prin care părțile pot conveni asupra aplicabilității normelor ce reglementează contractul de rentă viageră*. Pentru a evita apariția unor dificultăți terminologice, și incidentele pe care le pot genera în practică întocmirea contractelor de înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, propunem să fie înlăturat această prevedere neavând prioritate asupra dispozițiilor cu caracter imperativ.
5. Examinând obligațiile dobânditorului în cadrul contractului de înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, constatăm că decesul dobânditorului întreținerii nu duce la stingerea obligațiilor, ci aceasta se transmite către moștenitori (dacă aceștia există), propunem, de prevăzut în contract, la momentul încheierii contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, *o persoană, care ca urmare a decesului dobânditorului va prelua obligațiile și drepturile lui*.
6. Analizând incidentele pe care le pot genera în practică cazurile unde dobânditorul întreținerii decedează înaintea beneficiarului întreținerii, iar drepturile și obligațiile lui trec la succesori, conform art. 846 Cod civil al RM, am stabilit că deseori, succesorii dobânditorului decedat nu sunt în capacitatea de al întreține în natură pe beneficiar în continuare. Pentru a înlătura această incertitudine, propunem de adăugat la art. 846 (2) CCRM următoarea redacție: *dacă prestarea sau primirea în natură a întreținerii nu mai poate continua și nu intervine o înțelegere între părți, instanța judecătorească poate să înlocuiască, la cererea succesorilor, întreținerea în natură cu o sumă de bani corespunzătoare*.
7. O altă ambiguitate care poate fi desprinsă din art. 844 Cod civil al RM „Rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață”,cu următoarea

prevvedere: *atunci când comportamentul uneia dintre părți face imposibilă executarea contractului în condiții conforme bunelor moravuri, cel interesat poate cere rezoluțiunea contractului.*

8. În scopul de a evita apariția unor dificultăți în practica judiciară referitor la drepturile și obligațiile părților, considerăm necesar de-a propune pentru completare art.844 (1)'CCRM: *dacă beneficiarul întreținerii va solicita rezoluțiunea contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață pe neexecutarea fără justificare, dobânditorul întreținerii va fi în drept să solicite restituirea întreținerii.*
9. Apreciind consecințele juridice pe care le poate genera ignorarea prevederilor legale în privința valabilității contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, propunem de completat art. 841 cu al (3) Codul civil al RM *că dreptul de proprietate a dobânditorului asupra bunurilor imobile apare doar după decesul beneficiarului prin înregistrarea dobânditorului în calitate de proprietar la Organul Cadastral Teritorial.*

Rezultatele obținute în cadrul acestei investigații își vor găsi materializare dacă propunerile noastre *de lege ferenda* vor fi efectiv implementate în cadrul legal național, acestea au fost elaborate în scopul de a îmbunătăți legislația în materia instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață și de a înlătura toate inadvertențele ce vin să îngreuească realizarea dreptului de încheiere a unor asemenea contracte.

Avantajele și valoarea elaborărilor propuse. Sub aspect legislativ, propunerile de *lege ferenda* expuse în contextul prezentei lucrări au ca scop de a înlătura obscuritățile depistate în materia înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

În același rând, propunerile noastre de *lege ferenda* referitoare la îmbunătățirea și completarea unor prevederi din Codul civil, vizând elementele definiției ale instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, condițiile de fond și de formă a contractului de înstrăinare, precum și temeiurile de rezoluțiune și nulitate, au fost înaintate Ministerului Justiției.

Sub aspect jurisprudențial, soluțiile expuse în conținutul tezei pot servi cu titlu de recomandări la examinarea unor categorii de litigii ce țin de declararea nulității contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață pe motiv de nerespectare a condițiilor de formă, sau în caz de ignorare a unor exigențe legale referitoare la condițiile de fond ale contractului vizat, precum și la identificarea cazurilor ce afectează executarea corespunzătoare a obligațiilor contractuale.

BIBLIOGRAFIE

1. Adam I. *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*. București: Europa Nova, 1998. 480 p.
2. Adam I. *Drept civil. Drepturile reale*. București: ALL BECK. 2002. 816 p.
3. Avornic Gh. *Tratat de teoria generală a statului și dreptului*. Chișinău: Tipografia centrală, 2010. 577 p.
4. Avornic Gh., Aramă E., și al. *Teoria generală a dreptului*. Chișinău: Cartier, 2004. 656 p.
5. Baieș S, Ugo Matei, Roșca N. *Principiile fundamentale ale dreptului de proprietate*. Chișinău: ARC, 2000. 346 p.
6. Baieș S., Roșca N. *Drept civil: Partea generală. Persoana fizică. Persoana juridică*. Chișinău: Cartier, 2004. 400 p.
7. Baieș S., Roșca N. *Drept civil. Drepturile reale principale*. Chișinău: Tipografia centrală, 2005. 302 p.
8. Baieș S., și al. *Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor*, ed. a II, vol. I. Chișinău: Cartier, 2005. 528 p.
9. Baieș S., Roșca N. *Drept civil: Partea generală. Persoana fizică. Persoana juridică*. Ed. 4-a. Chișinău: Tipografia centrală, 2011. 392 p.
10. Baiaș F-A., și alții. *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*. București: C.H. Beck, 2012. 2734 p.
11. Baieș S., și al. *Drept civil: Teoria generală a obligațiilor*. USM. Chișinău: Î.S. F.E.-P. Tipografia centrală, 2015. 752 p.
12. Băieșu S. *Particularitățile examinării litigiilor ce țin de dreptul de proprietate. Manualul judecătorului la examinarea pricinilor civile*. Chișinău: Cartier, 2006, p. 482-524.
13. Băieșu S. *Cartea a doua. Drepturile reale*. În: Comentariul Codului civil al Republicii Moldova, art. 284-376. Chișinău: Tipografia centrală, 2006, p. 559-666.
14. Băieșu A. *Unificarea dreptului contractelor în Europa: evoluții și perspective*. În: Revista națională de drept, 2006, nr. 3, p. 38-42.
15. Băieșu A. *Neexecutarea contractului în dreptul german*. În: Revista națională de drept, 2007, nr. 2, p. 20-24.
16. Băieșu S., și alții. *Drept civil, drept succesoral, drept funciar, dreptul muncii, dreptul familiei*. Chișinău: Elan Poligraf SRL, 2008. 376 p.
17. Băieșu A. *Sancțiunile neexecutării contractului în dreptul comerțului internațional*. Teza de doctor habilitat. Chișinău, 2012. 389 p.

18. Bodoaşcă T. *Opinii în legătură cu bunurile comune ale soţilor dobândite în timpul căsătoriei*. În: *Dreptul*, 2011, nr. 10/84, p. 23-25.
19. Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. *Curs de drept civil: drepturile reale principale*. Ed. a 2-a, rev. Bucureşti: Hamangiu, 2013. 385 p.
20. Bloşenco A. *Drept Civil. Partea Specială. Note de curs*. Chişinău: Cartdidact, 2003. 280 p.
21. Bloşenco A. *Înstrăinarea bunurilor imobile prin acte juridice neautentificate notarial*. În: *Revista naţională de drept*, 2005, nr. 12/29, p. 29-32.
22. Buciuman A., David M. *Drept civil. Drepturile reale: comentarii de text, probleme practice, grile*. Ed. a 2-a, rev. Bucureşti: Hamangiu, 2012. 414 p.
23. Bujorel F. *Drept civil. Contractele speciale*. Bucureşti: Universul Juridic, 2013. 245 p.
24. Buletinul Curţii Supreme de Justiţie a Republicii Moldova. Chişinău, 2006, nr.12, p.14-15.
http://cc.sibimol.bnrm.md/opac/bibliographic_view/249271;jsessionid=12692C70C2FBFD33C346C840E9321E3D (vizitat 20.01.16)
25. Bîtcă I., Curarari V., *Natura juridică a dreptului dobândit de dobânditor ul bunului în cazul contractului de înstrăinare a unui bun cu condiţia întreţinerii pe viaţă*. În: *Studii juridice în onoarea prof. univ. dr. Gh. Chibac*. Chişinău: CEP USM, 2013, p. 63-68
26. Bîrsan C. *Drept civil: drepturile reale principale*. Ed. a 2-a, rev. Bucureşti: Hamaragiu, 2015. 490 p.
27. Cazac O. *Temeiurile rezoluţiunii şi rezilierii contractelor conform prevederilor noului Cod civil*. În: Conferinţa internaţională ştiinţifico-practică "Codul civil al Republicii Moldova 5 ani de aplicare - probleme, realizări şi perspective". Chişinău, 2008, p. 102-106.
28. Cazac O. *Conceptul Codului civil al Republicii Moldova asupra efectelor juridice ale rezoluţiunii contractului: retroactivitate sau raport de lichidare*. În: *Revista naţională de drept*, 2012, nr. 6, p. 61-64.
29. Cazac O. *Dreptul creditorului de a alege rezoluţiunea ori menţinerea contractului şi limitele acestui drept*. În: *Revista naţională de drept*, 2012, nr. 7, p. 66-71.
30. Cazac O. *Procedura de rezoluţiune a unui contract: comunicare sau hotărâre*. Conferinţa internaţională "Tradiţie şi reformă în societatea românească. Repere Europene", Iaşi: România, 2012. În: *Jurnalul de Studii Juridice*, Anul VII, nr. 1-2, Supplimentary Issue 3, June 2012, p. 115-138.
31. Cazac O. *Utilitatea distincţiei dintre rezoluţiunea şi rezilierea contractului civil: probleme şi soluţii*. În: a VI- a Conferinţă internaţională a tinerilor cercetători „Tendinţe contemporane în evoluţia patrimoniului istoric şi juridic al Republicii Moldova”. Institutul de Istorie, Stat şi Drept al AŞM, Chişinău, 2012, p. 114-126.

32. Cazac O. *Culpa debitorului în neexecutarea obligației ca o condiție de rezoluțiune a contractului*. În: Revista națională de drept, 2012, nr. 3, p. 63-66.
33. Cazac O. *Conceptul de neexecutare esențială a contractului – temei fundamental al rezoluțiunii și rezilierii contractelor civile*. În: Studii juridice în onoarea prof. univ. dr. Chibac Gh. Chișinău: CEP USM, 2013, p. 93-117.
34. Carbonier J. *Droit civil. Les obligations*. Paris: Presse Universitaire de France, 1998, 625 p. Citat de: 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. 38-46.
35. Carbonnier M., Martine M. *Traite de droit civile. Les contrats*. Paris: Gallois, 2004. p. 231; J.Maurrie et N.Sabin. *Les contrats civils*. Paris, Lumiere, 2004, 255 p. Citat de: Bîtcă I., Curarari V., *Natura juridică a dreptului dobândit de dobânditor ul bunului în cazul contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață*. În: Studii juridice în onoarea prof.univ. dr. Gh. Chibac. Chișinău: CEP USM, 2013. 468 p.
36. Cazacu O. *Clauza de rezervare a proprietății*. În: Revista națională de drept, 2004, nr. 2, p. 52-57.
37. Cebotari V. *Natura juridică a contractului privind plata pensiei de întreținere*. În: Revista națională de drept, 2002, nr. 9, p. 11-15.
38. Cebotari V. *Prevederi legale privind obligația de întreținere*. În: Revista națională de drept, 2003, nr. 2, p.16.
39. Cebotari. V. *Dreptul familiei*. Chișinău: USM, 2004. 336 p.
40. Cebotari V., *Dreptul Familiei*. Ed. a III-a. Revăzută și completată. USM, Chișinău: Reclama, 2014. 344 p.
41. Cimil D. Poiras I. *Rezoluțiunea, rezilierea și revocarea contractelor civile*. În: Revista națională de drept, 2004, nr. 5, p. 28-32.
42. Cimil D. *Reflecții asupra teoriei contractului civil*. În: Revista națională de drept, 2012, nr. 4. p. 15-20.
43. Cimil D. *Calificarea raporturilor contractuale*. Studiu monografic. Chișinău: Grafema Libris, 2013. 224 p.
44. Cimil D. Bejenaru E. *Drept civil. Contracte speciale*. Partea I. Chișinău: Grafema Librus, 2014. 276 p.
45. Comănița Gh., Comănița I-I. *Drept civil. Contracte civile speciale*. București: Universul Juridic, 2013. 380 p.
46. Costin M. N., Costin M. C. *Dicționar de drept civil*. București: Lumina LEX, 1997. 548 p.
47. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994. În: Monitorul oficial nr.1 din 12.08.1994.

48. Codul civil al Republicii Sovietice Socialiste Moldovenești din 26 decembrie 1964. În: B. Of. nr.000 (abrogat).
<http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=286216&lang=1>
(vizitat 20.05.16)
49. 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.
50. Codul de procedură civilă al Republicii Moldova nr. 225-XV din 30.05.2003. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova nr. 111-115 din 12.06.2003.
51. Codul familiei al Republicii Moldova, nr.1316 din 26.10.2000. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova nr. 47-48.
52. Cod civil Român. În: Monitorul oficial al României nr. 505 din 15 iulie 2011.
http://www.dreptonline.ro/legislatie/codul_civil_republicat_2011_noul_cod_civil.php
(vizitat 20.01.16)
53. Codul civil al României din 26.11.1864, promulgat la 04.12.1864, (abrogat).
http://www.dreptonline.ro/legislatie/codul_civil_republicat_2011_noul_cod_civil.php
(vizitat 20.01.16)
54. Cojocari E. *Drept civil. Răspunderea juridică civilă*. Monografie. Chișinău: Logospres, 2002. 260 p.
55. Cojocari E., și alții. *Drept civil. Drepturi reale. Note de curs*. Chișinău: Business - Elita, 2003. 180 p.
56. Cojocari E., Cojocari V. *Drept civil (partea generală și specială) în întrebări și răspunsuri*. Chișinău: Business - Elita, 2004. 260 p.
57. Cojocari E., Dandara L. *Drept civil: Dezmembrămintele dreptului de proprietate*. Chișinău: Bons Offeces, 2005. 144 p.
58. Cojocar A. *Contracte civile*. București: Lumina Lex, 2004. 240 p.
59. Cojocari E. Perederco V. *Dezmembrămintele dreptului de proprietate*. Chișinău: SPEE, 2014. 114 p.
60. Chibac Gh., și al. *Drept civil. Contracte speciale*. Vol.3. Ed. a 2-a. Chișinău: Cartier, 2005. 688 p.
61. Chibac Gh. *Contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață*. Cartea III, art. 839-846. În: Comentariul Codului civil al Republicii Moldova. vol. II, ediția II-a, Chișinău: ARC. 2006, p. 469-473.
62. Chibac, Gh., și al. *Drept civil. Contracte speciale*. Vol. III. Chișinău: Cartier, 2010. 568 p.
63. Chibac Gh., și alții. *Drept civil. Contracte și succesiuni*. Chișinău: Î.S.F.E.-P. Tipografia Centrală, 2014. 390 p.

64. Chisari A. *Reglementări juridice privind serviciile sociale de zi destinate copilului sau familiei cu copii aflați în situație de risc social*. În: *Legea și viața*, 2006, nr. 2, p. 46-50.
65. Chirică D. *Drept Civil. Contracte speciale*. București: Lumina Lex, 1999. 318 p.
66. Chirică D. *Tratat de drept civil. Contracte speciale. V. I. Vânzarea și schimbul*. București: C. H. Beck, 2008. 616 p.
67. Chelaru E. *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*. București: ALL BECK, 2000. 248 p.
68. 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.
69. Chelaru R. și alții. *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*. București: C.H. Beck, 2012. 2734 p.
70. Crișu C., Crișu Ș. *Ghidul juristului*. București: Argessis, 1997. 735 p.
71. Deak F. *Tratat de drept civil. Contracte speciale*. Ed -a 3-a, act. și comp. București: Universul juridic, 2001. 576 p.
72. Deak F. *Tratat de drept civil. Contracte speciale*. București: Universul juridic, 2001. p. 533. Citat de: 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.
73. Decizia Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova, nr. 2ra-1169/2006 din 27.09.2006
http://jurisprudenta.csj.md/db_hot_expl.php (vizitat 20.01.16)
74. Decizia Colegiului civil, comercial și administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 26.06.2013, Chișinău
http://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=1565 (vizitat 20.01.16)
75. Decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, din 03.07.2013, Chișinău,
http://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=1742 (vizitat 20.01.16)
76. Decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrative al Curții Supreme de Justiție, din 10.09.2014, Chișinău,
http://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=12585 (vizitat 20.01.16)
77. Decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrative lărgit al Curții Supreme de Justiție din 08.10.2014, Chișinău
http://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=13496 (vizitat 20.01.16)

78. Decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 26.11.2014, Chișinău,
http://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=14997 (vizitat 20.01.16)
79. Decizia Colegiului civil, comercial și administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 23.09.2015, Chișinău, cazul I,
http://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=22146 (vizitat 20.01.16)
80. Decizia colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, din 23.09.2015, Chișinău, cazul II,
http://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=22311 (vizitat 20.01.16)
81. Decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrative al Curții Supreme de Justiție din 02.09.2015, Chișinău
http://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=21649 (vizitat 20.01.16)
82. Decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrative lărgit al Curții Supreme de Justiție din 09.09.2015, Chișinău
http://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=21842 (vizitat 20.01.16)
83. Dicționar juridic Rubinian. www.rubinian.com (vizitat 20.01.16)
84. Dicționar explicativ al limbii române
<https://dexonline.ro/definitie/compromisoriu> (vizitat 20.01.16)
85. Dimitresco G. *De la condition résolutoire dans les contrats*. Paris, V. Giard, E. Biere, Librairie - Editeurs, 1906, 365 p. Citat de: Chirică D. *Tratat de drept civil. Contracte speciale*. Volumul I. *Vânzarea și schimbul*. București: C. H. Beck, 2008. 616 p.
86. Dogaru I., Cercel S., Dănișor C. D. *Întreținerea în contextul drepturilor fundamentale*. Craiova: Themis, 2001. 410 p.
87. Dogaru I. *Drept civil. Idei producătoare de efecte juridice*. București: ALL Back, 2002. 876 p.
88. Dogaru I., Drăghici P. *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*. București: ALL Beck, 2002. 600 p.
89. Dogaru I. *Drept civil. Ideea curgerii timpului și consecințele ei juridice*. București: ALL Beck, 2002. 1144 p.
90. Dogaru I., Cercel S. *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*. București: ALL Beck, 2003. 392 p.
91. Dogaru I. *Drept civil. Contractele speciale*. București: ALL BECK, 2004. 1312 p.
92. Dogaru I. Drăghici P., *Bazele dreptului civil*. Vol. III. *Teoria generală a obligațiilor*. București: C. H. Beck, 2009. 648 p.

93. Dogaru I., Olteanu G., Săuleanu I. *Bazele dreptului civil. Contracte civile*. Vol. IV. București: C.H.Besk, 2009. 1346 p.
94. Dogaru I. *Texte juridice*. București: Universul juridic, 2011. 620 p.
95. Dogaru I. Drăghici P., *Teoria generală a obligațiilor*. ed-a a - 2, București: C. H. Beck, 2014. 856 p.
96. Der Deutsche Des Bürgerlichen Gesetzbuches.
<http://ro.linguee.com/rom%C3%A2n%C4%83german%C4%83/traducere/codul+civil+german.html> (vizitat 20.01.16)
97. Eșanu N. *Contractul sinalagmatic*. În: *Comentariul Codului civil al Republicii Moldova*. Cartea III, vol. II, ed. II-a, Chișinău: ARC, 2006, p. 263-272.
98. Ferrand F. Droit privé allemand. nr. 4, Paris, Dalloz, 1997, p. 996-998. Citat de: Tălămbuță A. *Specificul rezoluțiunii sau rezilierii contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață*. În: *Revista națională de drept*, 2013, nr. 6, p. 41-47.
99. Filipescu P. *Dreptul Civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*. Ediție revăzută și comp. București: Actami, 1998. 384 p.
100. Filipescu P., Filipescu A.I. *Dreptul Civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*. București: Actami, 2000. 416 p.
101. Filipescu P. Filipescu I. *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*. București: Universul juridic, 2007. 492 p.
102. Florea B. *Drept civil. Contractele speciale*. București: Universul Juridic, 2013. 245 p.
103. Florescu D. C. *Drept Civil. Teoria generală a obligațiilor*. Vol. II. București: Titu Maiorescu, 2002. 492 p.
104. Florescu D. C. *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale principale*. București: Titu Maiorescu, 2002. 708 p.
105. Gal D. *Contractul de întreținere. Noutăți*. 2014, <http://ajust.ro/blog/2014/may/noutati-contractul-de-intretinere/> (vizitat 20.01.16)
106. Ghestin J., Jamin Ch., Billiau M. *Traité de droit civil. Les effets du contrat*. 3eme edition. Paris, LCDJ. 1340 p. Aynès L., Malaurie Ph. *Cours de droit civil. Les obligations*, 2 edition. Paris, Cujas, 1990, 760 p. Citat de: 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.
107. Gîscă V. *Drept civil. Drepturile reale (curs de lecții)*., ed. a 2- a revizuită și completată. Chișinău: Elena V-I, 2005. 182 p.
108. Gîscă V. Tălămbuță A. *Drept Civil*. Chișinău: Elena V-I, 2006. 230 p.
109. Gionea V. *Curs de drept civil. Contracte speciale. Succesiuni*. București: FRM, 1995. 325 p.

110. Grozavu D. *Serviciile de asistență socială – competență proprie sau delegată a autorităților administrației publice locale de nivelul I*. www.caim.md/index.php (vizitat 10.01.16)
111. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova, nr.849 din 27.06.2002 cu privire la Registrul gajului bunurilor mobile. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova nr. 95 din 01.07.2002.
112. Hotărârea Guvernului României pentru aprobarea regulamentelor-cadru de organizare și funcționare a serviciilor de prevenire a separării copilului de familia sa, precum și a celor de protecție specială a copilului lipsit temporar sau definitiv de ocrotirea părinților săi, nr.1438/2004 din 02.09.2004. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, nr. 872 din 24. 09. 2004.
113. Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova cu privire la aplicarea unor dispoziții ale codului civil și ale altor acte normative referitoare la dreptul de proprietate privată asupra imobilelor, inclusiv asupra construcțiilor anexe nr.2 din 27.03.2006. În: Buletinul Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova, 2006, nr.12.
114. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 360 din 18.04.1997 despre aprobarea Regulamentului privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii sau desființării construcțiilor și amenajărilor. În: Buletinul Curții Supreme de Justiție al Republicii Moldova, 2006, nr.12.
115. 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.
116. Hotărâre privind stabilirea costului mediu lunar și a cuantumului contribuției lunare de întreținere ale persoanelor vârstnice îngrijite în Complexul de Servicii Sociale ”SF. NECTARIE” din cadrul Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 6 în anul 2011. București: sectorul 6, http://www.primarie6.ro/download/hotarari_hcl/Hotarari_2011/2011_02_10_HCL_028.pdf (vizitat 20.01.16)
117. Hotărârea judecătorei Onești, Județul Bacău. nr. 1219, din 12.04.2013. www.jurisprudenta.com/jurisprudenta/speta-zrh2cu8/ (vizitat 20.01.16)
118. Huidu A. *Incursiune în contractele aleatorii. Renta viageră și întreținerea*. Iași: Lumen, 2006. 290 p.

119. Încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 19.03.2014, Chișinău
http://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=8308 (vizitat 20.01.16)
120. Încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrative al Curții Supreme de Justiție, din 23.09.2015, Chișinău
http://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=22123 (vizitat 20.01.16)
121. Încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 03.06.2015 Chișinău
http://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=19980 (vizitat 20.01.16)
122. Lando O. L'avant-projet de réforme du droit des obligations et les Principes du droit européen des contrats: analyse de certaines différences. In: Revue des contrats, 2006, nr.1, p.167-175.
123. Legea cu privire la notariat nr. 1453 din 08.11.2002. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 154-157/1209.
124. Legea cadastrului bunurilor imobile, nr.1543-XIII din 25.02.1998. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 1998, nr.44-46.
125. Legea privind descentralizarea administrativă nr.435 din 28.12.2006. În: Monitorul oficial al republicii Moldova nr. 29-31 din 02.03.2007.
126. Legea cu privire la administrarea publică locală nr.436 din 28.12.2006. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova nr. 32-35 din 09.03.2007.
127. Legea asistenței sociale a Republicii Moldova nr.547-XV din 25.12.2003. În: Monitor oficial al Republicii Moldova nr. 42-44 din 12.03.2004.
128. Legea Republicii Moldova privind finanțele publice locale, nr. 397-XV din 16.10.2003. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova nr.248-253/996 din 19.12.2003.
129. Legea Republicii Moldova cu privire la prețul normativ de vânzare-cumpărare a pământului, nr. 1308 din 25.07.1997. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova nr. 147-149 din 06.12.2001.
130. Legea cu privire la proprietate nr. 459 din 22.01.1991. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova nr. 3-6 din 30.06.1991 (abrogată). <http://lex.justice.md> (vizitat 20.01.16)
131. Liviu A.A. Obligația legală de întreținere.
http://www.avocatnet.ro/content/articles/id_10658/Obligatia-legala-de-intretinere.html
(vizitat 20.01.16)
132. Le Code Civil de la République Française. <http://www.adminet.com/code/index-CCIVILL0.html> (vizitat 20.01.16)

133. Macovei C. *Particularități ale obligațiilor asumate de părți în contractul de întreținere*. În: Anale științifice ale universității AL.I. Cuza. Iași: Științe juridice, 2007, p.71-75.
134. Macovei D., Striblea M.S. *Drept civil. Contracte. Succesiuni*. Iași: Junimea, 2000. 587 p.
135. Macovei D. Striblea M. S. *Contracte. Succesiuni*. Iași: Junimea, 2003. 588 p.
136. Macovei L. *Codul civil în 1624 de tabele*. Chișinău: Cartea. 2002. 256 p.
137. Malaurie P., Aynes L., Gautier P-Y. *Drept civil. Contracte special*. Trad.: Dănișor D. București: Wolters Kluwer, 2009. 630 p.
138. Marian S. *Drept civil: Drepturile reale. Cadastru și publicitatea imobiliară*. Monografie. Chișinău: Poligraf ASEM, 2006. 260 p.
139. Motica R. I. Moțiu F. *Contracte Civile. Sinteza teoretică și practica judiciară*. București: Lumina Lex, 1998. 360 p.
140. Motica R. I., Moțiu F., *Contracte civile speciale. Teorie și practica judiciară*. București: Lumina Lex, 2000. 346 p.
141. Motica R. I. Moțiu F., *Contracte civile. Teorie și practică judiciară*. București: Lumina Lex, 2004. 516 p.
142. Moțiu F. *Contractele speciale în noul Cod civil*. Ediția a IV, revăzută și adăugată. București: Universul juridic, 2013. 351 p.
143. Moldovan O. *Contractul de întreținere în Noul Cod Civil*.
<https://moldovanoana.wordpress.com/2013/03/06/contractul-de-intretinere-in-noul-cod-civil/> (vizitat 20.01.16)
144. Mînzaru V. *Contractul de înstrăinare a unei case de locuit cu condiția întreținerii pe viață*. În: Revista națională de drept. 2001, nr. 4, p. 52-55.
145. Mămăligă S. *Rezoluțiunea, rezilierea și revocarea contractului*. Ghidul judecătorului în materie civilă și comercială a Republicii Moldova. Ed. revizuită și completată. Chișinău, Fondăția SOROS, 2004. 448 p.
146. Negru I., *Teoria generală a dreptului de preemțiune*. Monografie. București: Universul juridic, 2010, p. 237.
147. Nițoiu R. *Teoria generală a contractelor aleatorii*. București: C.H. Beck, 2003. 496 p.
148. Nițoiu R. *Drept civil. Contracte speciale*. București: ALL Beck, 2006. 248 p.
149. Paul M. C. *Drept civil. Drepturile reale. Obligații. Codul civil*. București: ALL BECK, 1998. 646 p.
150. Pop L. *Drept civil român. Teoria generală a obligațiilor*. București: Lumina Lex, 2000. 512 p.
151. Pop L. *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*. București: Lumina Lex, 2001. 320 p.

152. Reftu R. *Capcanele contractelor aleatorii: întreținerea și renta viageră*.
<http://lexcafe.ro/drept-proprietate/capcanele-contractelor-aleatorii-intretinerea-si-renta-viagera/> (vizitat 20.01.16)
153. Raluca S. *Contractul de întreținere în Noul Cod civil. Noțiuni, caractere juridice, condiții esențiale, rezoluțiune*. București: Hamangiu, 2012. 212 p.
154. Răducan G., Titus-Maravela G. *Drept civil. Culegere de spețe*. București: ALL BECK, 1999. 658 p.
155. Sabău-Pop Ioan. *Dobândirea dreptului de proprietate*. Cluj-Napoca: Accent, 2000. 410 p.
156. Safta-Romano E. *Contracte civile. Încheiere. Executare. Încetare*. Iași: Polirom, 1999. 360 p.
157. Stoica L. C. *Contractul de întreținere și de rentă viageră*. București: Hamangiu, 2011. 314 p.
158. Stoica V. *Rezoluțiunea și rezilierea contractelor civile*. București: ALL Beck, 1997. 335 p.
 Citat de: 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.
159. Stoica V., Pușcaș N., Trușcă P. *Drept civil. Instituții de drept civil*. București: Universul juridic, 2004. 640 p.
160. Stoica V. *Drept civil. Contracte speciale*. vol. I, București: Universul Juridic, 2008. 238 p.
161. Stoica L.C. *Contractul de întreținere și de rentă viageră: practica judiciară și reglementarea din Noul Cod civil*. București: Hamangiu, 2011. 314 p.
162. Stătescu C. Bîrsan C. *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*. București: ALL, 1995. 446 p.
163. Ștefănescu B., Dimitriu R. *Drept civil*. Vol. II, București: Lumina Lex, 2002. 392 p.
164. Tăbăraș M. *Contracte speciale*. București: C. H. Beck, 2013. 271 p.
165. Tălămbuță A. *Noțiuni generale privind înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață*. În: Legea și viața. 2012, nr.11, p. 55-58.
166. Tălămbuță A. *Autonomia de voință a contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață*. În: Legea și viața. 2013, nr.3, p. 54-58.
167. Tălămbuță A. *Însemnătatea și particularitățile bunurilor aflate în proprietate privată la încheierea contractului privind înstrăinarea lor cu condiția întreținerii pe viață*. În: Conf. șt. cu participare intern. Chișinău: CEP USM, 2013, p. 216-223.
168. Tălămbuță A. *Condițiile de valabilitate ale contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață*. În: Revista națională de drept. 2013, nr.12, p. 73-77.

169. Tălămbuță A. *Specificul rezoluțiunii sau rezilierii contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață*. În: Revista națională de drept, nr. 6, iunie 2013, p. 41-47.
170. 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.
171. 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.
172. Tălămbuță A. *Examinarea condițiilor de întreținere pe viață la înstrăinarea bunurilor*. În: Universitas Europaea XXI : Știința universitară în contextul integrării europene — Promovarea drepturilor omului în contextul integrării europene: teorie și practică: Conf. șt. teoretico-practică intern., Chișinău: ULIM, 2013, p. 401- 405.
173. Tălămbuță A. *Peculiarities of property when entering into contract on alienation thereof providing perpetual maintenance*. The international conference “European union’s history, culture and citizenship”, 6th Edition, Publishing House of University of Pitești Pitești, 2013, p. 232-238.
174. Tălămbuță A. *Analiza investigațiilor științifice în materia instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în doctrina Republicii Moldova și a altor state*. În: Legea și viața. Chișinău, 2014, nr.8, p. 42-46.
175. Tălămbuță A. *Esența, natura și conținutul instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață – ca instituție de drept civil*. В: Особенности адаптации законодательства Молдовы и Украины к законодательству Европейского Союза. Международная научно - практическая конференция. Кишинев, 2015, с. 155-158.
176. Toader C. *Drept civil. Contracte speciale*. București: ALL Beck , 2003. 376 p.
177. Toader C. *Drept civil. Contracte speciale*. București: ALL Beck, 2008. 392 p.
178. Trofimov. I. *Drept civil. Contractele civile*. Chișinău: Elena – V.I., 2004. 256 p.
179. Trofimov. I. *Drept civil. Contractele speciale*. Chișinău: Elena V-I, 2012. 237 p.
180. Turianu C. *Curs de drept civil. Contracte speciale*. București: Romania de mâne, 2000. 318 p.
181. Turianu C. *Contracte civile speciale. Practica judiciară adnotată*. București: ALL BECK, 2000. 360 p.

182. Uliescu M., Gherghe A. *Drept civil: drepturile reale principale*. Ed. A 3-a. rev. și adăug. București: Universul juridic, 2014. 280 p.
183. Ungureanu O. *Drepturile reale: curs practic*. București: Rosetti, 2001. 184 p.
184. Urs I., Ispas P-E. *Drept civil: teoria drepturilor reale*. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2015. 422 p.
185. Urs I., Angheni S. I. *Drept civil. Contracte civile*. Vol. III. București: Oscar print, 1998. 326 p.
186. Vasile S. *Contractul de întreținere cu uzufruct viager*. <http://mediere-simonavasile.blogspot.com/p/medierea-in-afaceri.html> (vizitat 20.01.16)
187. Vlahide P. *Repetiția principiilor de drept civil*. Volumul I. București: Europa Nova, 1999, 144 p.
188. Volcinschi V., Cibotaru A. *Drepturile reale asupra lucrurilor altora*. Chișinău: UCCM, 2011. 318 p.
189. Zinveliu I. *Drept civil. Contracte civile*. Cluj: Deva, 2004. 236 p.
190. Александров Д. *Существенное изменение обстоятельств как основание для изменения или расторжения договора*. В: Вестник Высшего Суда Республики Беларусь. 2011, № 72011, с. 78-82.
191. Брагинский М. И., Витрянский В. В. *Договорное право. Общие положения*. Москва: Статут, 1998. 306 с.
192. Брагинский. М. И. *Комментарий к закону Российской Федерации. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними*. Москва: Юридический Дом - Юстицинформ, 1998. 237 с.
193. Брагинский М. И. *Постатейный комментарий к Федеральному закону о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним*. Москва: Спарк, 2001. 226 с.
194. Брагинский М. И., Витрянский В. В. *Договорное право. Книга вторая. Договоры о передачи имущества*. Москва: Статут, 2005. 797 с.
195. Брагинский М. И., Витрянский В. В. *Договорное право*. Москва: Статут, 2006. 623 с.
196. Бобровская О.Н. *О противостоянии сторон (собственника и получателя ренты) в договоре пожизненного содержания с иждивением*. В: Юрист, 2011, №22, с. 24-52.
197. Бобровская О.Н. *Особенности пожизненного содержания с иждивением в актах правоприменительной практики*. В: Российская юстиция, 2012, №2, с. 17-22.
198. Гражданский кодекс Азербайджанской Республики, принят 28 декабря 1999 года, в силу 1 сентября 2000 года, Баку, 2009. 544 с.

199. Гражданский кодекс Латвийской Республики. *Часть четвертая. Обязательственное право.* 1992, http://www.pravo.lv/likumi/05_4_gz.html (vizitat 20.01.16)
200. Гражданский кодекс Украины, 2004. Харьков: Одиссей, 2003. 400 с.
201. Гражданский кодекс Грузии с 26.06.1997 н. 786-Пс, <http://www.pravoteka24.com/zakony-drugih-stran/114-grazhdanskiy-kodeks-stran-sng.html> (vizitat 20.01.16)
202. Гражданский кодекс Нидерландии. 1838, с изменениями 1992, http://ro.wikipedia.org/wiki/Cod_civil (vizitat 20.01.16)
203. Гражданский кодекс Российской Федерации 01.01. 2004. Москва, 2003. 400 с.
204. Грибанов В. П. *Пределы осуществления и защиты гражданских прав.* Москва, 1992, с. 96-98. Citat de: Bloşenco A. În: *Înstrăinarea bunurilor imobile prin acte juridice neautentificate notarial.* În: Revista naţională de drept, 2005, nr.12, p. 29-32.
205. Гусейнова Л.В. *Правовая характеристика договора пожизненного содержания с иждивением.* http://www.rusnauka.com/30_NNM_2010/Pravo/72589.doc.htm (vizitat 20.01.16)
206. Забарчук Е. Л. *Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации.* Москва: Экзамен, 2003. 960 с.
207. Иоффе О. *Избранные труды. Том III. Общее учение об обязательствах.* Санкт-Петербург: Юридический центр, 2004. 1100 с.
208. Калинина И.В. *Последствия ненадлежащего исполнения обязательств плательщиком ренты.* В: Адвокат, 2006, № 4, с. 24-28.
209. Ключникова Я. А. *Правовое регулирование договора пожизненного содержания с иждивением:* Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Москва, 2005. 181 с.
210. Ключникова Я.А. *Правовые проблемы определения условий договора пожизненного содержания с иждивением.* В: Право и политика, 2007, № 2, с. 58-62.
211. Кибак Г. А. *Гражданское право. Одельное договорные обязательства. Краткий курс лекций.* Кишинев: МГУ, 2003. 374 с.
212. Кибак Г., Мишина Т., Цонова И. *Гражданское право. Особенная часть.* Кишинев: ГУМ, 2006. 480 с.
213. Крашенинникова П.В. *Международное частное право: Постатейный комментарий раздела VI Гражданского кодекса Российской Федерации.* Москва: Статут, 2010. 287 с.

214. Морунова Е. *Пожизненная рента и пожизненное содержание с иждивением*. В: Бюллетень нотариальной практики, 2003, № 5, с. 25-29.
215. Натаров С.В. *Гражданско-правовая ответственность за нарушение договора пожизненного содержания с иждивением*. В: Юрист, 2007, № 5, с. 55-59.
216. Натаров С. В. *Правовая характеристика договора пожизненного содержания с иждивением. Гражданское право*. В: Юрист, 2007, № 1, с. 65-68.
217. Натаров С.В. *Субъекты договора пожизненного содержания с иждивением*. В: Российский судья, 2007, N 4, с. 23-29.
218. Натаров С. В. *Пожизненное содержание с иждивением в российском гражданском праве*. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Москва, 2007, 25 с.
219. Никитин В. *Односторонний отказ от исполнения договора как способ его расторжения*. В: Вестник Высшего Суда Республики Беларусь, 2008, №. 17, с. 83-85.
220. Никифорова Е.И. *Договор пожизненного содержания с иждивением*. В: Жилищное право, 2009, №4, с. 22-25.
221. Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации г. Москва № 6/8 июля 1996 г. http://www.supcourt.ru/vscourt_detale.php?id=949 (vizitat 20.01.16)
222. Садиков О.Н. *Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации*. Части второй изд. 3-е Москва. 1998, с. 172-175. Citat de: Chibac Gh. și al., *Drept civil. Contracte speciale*. Ed. a 2-a. Chișinău: Î.S.F.E.-P. Tipografia Centrală, 2014, p. 54-58.
223. Скузоватов В. Ю. *Договор пожизненного содержания с иждивением в праве России и других странах СНГ и Балтии*. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Москва, 2014. 176 с. http://www.ranepa.ru/files/dissertation/112-text_refer.pdf (vizitat 20.01.16)
224. Судебная практика Верховного Суда Республики Беларусь. Юридическая практика по делам, связанным с расходов на сбор, понесенные государством на содержание детей, которые застрахованы государством. В: Судовой вестник, 2001, №1/50, 22-29 с.
225. Федосеев П.С. *Договор пожизненного содержания с иждивением по гражданскому праву России*. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Волгоград, 2004. 183 с.
226. Харитонов Е. О. Саниахметова Н.А. *Гражданское право Украины. Учебное пособие*. ООО Одиссей. 2004. 960 с.

227. Харитонов О.Е. Старцев А.В. Харитонов Е.И. *Гражданское право Украины*. Учебник. Харьков ООО Одисей 2008.594 с. Citat de: Chibac Gh. și al. *Drept civil. Contracte speciale*. Ed. a 2-a. Chișinău: Î.S.F.E.-P. Tipografia Centrală, 2014, p. 54-58.
228. Хуго Перс Монтеро. *Горжусь профессией нотариуса*. В: Нотариальный вестник, 1998, nr.7/8, с. 21-24.
229. Цыбуленко З. *Рента и пожизненное содержание с иждивением*. В: Российская юстиция, 1997, № 6, с. 12-16.

**Propuneri de *lege ferenda* înaintate Ministerului Justiției al Republicii Moldova
de modificare și completarea Codului Civil al Republicii Moldova**

Rezultatele obținute în cadrul acestei investigații își vor găsi materializare dacă propunerile noastre *de lege ferenda* vor fi efectiv implementate în cadrul legal național, acestea au fost elaborate în scopul de a îmbunătăți legislația în materia instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață și de a înlătura toate inadvertențele ce vin să îngreuească realizarea dreptului de încheiere a unor asemenea contracte.

Ținând cont de faptul că Codul civil al Republicii Moldova la moment este supus unor completări și modificări, unele propuneri *de lege ferenda* cu caracter legislativ elaborate de noi au fost înaintate Ministerului de Justiție al Republicii Moldova în scopul utilizării acestora la cizelarea și definitivarea proiectelor nominalizate, ceea ce, în consecință, ar contribui la îmbunătățirea cadrului legal național în materia înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Considerăm importante și propunerile *de lege ferenda* ce vizează lichidarea inadvertențelor terminologice strecurate în conținutul unor prevederi din Codul civil al Republicii Moldova, propuneri care vor înlătura îndoielile ce apar la identificarea semnificației juridice a sintagmelor analizate în lucrare.

Ministerului Justiției al Republicii Moldova

Direcția elaborare a actelor normative

de la Tălămbuță Angela

doctorandă ICJP al AȘM

PROPUNERI

de modificare și completarea Codului Civil al Republicii Moldova

Ca rezultat al studiului efectuat în cadrul Institutului de Cercetări Juridice și Politice al Academiei de Științe a Moldovei, cu tema tezei de doctor **"Instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață: aspecte teoretico-practice"** conducător științific Dna. **Eugenia Cojocari**, doctor habilitat, profesor universitar, considerăm oportun de a propune următoarele propuneri cu titlu *de lege ferenda* cu caracter legal, precum și cu caracter analitic, care, fiind valorificate, vor îmbunătăți, considerăm, cadrul legal în materia Instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață.

1. Deoarece în Codul civil al RM nu se face deosebire între forma contractului de înstrăinarea bunurilor cu condiția de întreținere pe viață, când bunul înstrăinat este un imobil și forma contractului de întreținere când bunul înstrăinat este un bun mobil, pentru elucidarea acestui subiect, considerăm că este important ca Cod civil al RM să se completeze cu o prevedere conform căreia: *"În cazul bunurilor imobile, contractul de întreținere se încheie în forma autentică, sub sancțiunea nulității absolute"*. Forma autentică se impune datorită importanței actului dată de efectele produse față de părți ducând la ieșirea din obligațiile creditorului a unor bunuri de valoare mare și la grevarea patrimoniului debitorului pentru viitor cu o obligație ce poate depăși emolumentul cules.
2. Analizând Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 2 din 2009 care admite posibilitatea participării la contractul de înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață a persoanelor juridice, iar Codul civil al RM prevede această posibilitate, considerăm necesar de a face o completare în Codului civil al RM prin care expres să se prevadă în *calitate de dobânditor și persoana juridică*.
3. În cadrul acestei lucrări, am încercat, pentru prima dată în doctrina autohtonă, să facem o analiză a valorii prestației de întreținere pentru contractul de înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, încercând să scoatem în relief particularitățile de realizare a acestora în practica judiciară. Întru a suplini acest vid, considerăm că în Capitolul IV Titlul III din Codul civil al RM trebuie introdus un aliniat suplimentar în a cărui dispoziție se va face o precizare asupra faptului că *"Întinderea obligației de întreținere"* prin care ar fi



stabilită valoarea minimă a prestației de întreținere pentru contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, deoarece sunt frecvente cazurile când beneficiarii întreținerii sunt foarte prost întreținuți.

4. Analizând elementele definiției ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, am stabilit că legiuitorul a utilizat în mod neadecvat al.(4) art. 839 din Codul civil al RM, cu sintagma: *prin care părțile pot conveni asupra aplicabilității normelor ce reglementează contractul de rentă viageră*. Pentru a evita apariția unor dificultăți terminologice, și incidentele pe care le pot genera în practică întocmirea contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, propunem să fie înlăturat această prevedere neavând prioritate asupra dispozițiilor cu caracter imperativ.
5. Examinând obligațiile dobânditorului în cadrul contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, constatăm că decesul dobânditorului întreținerii nu duce la stingerea obligațiilor, ci aceasta se transmite către moștenitori (dacă aceștia există), propunem, de prevăzut în contract, la momentul încheierii contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, *o persoană, care ca urmare a decesului dobânditorului va prelua obligațiile și drepturile lui*.
6. Analizând incidentele pe care le pot genera în practică cazurile unde dobânditorul întreținerii decedează înaintea beneficiarului întreținerii, iar drepturile și obligațiile lui trec la succesori, conform art. 846 Cod civil al RM, am stabilit că deseori, succesorii dobânditorului decedat nu sunt în capacitatea de al întreține în natură pe beneficiar în continuare. Pentru a înlătura această incertitudine, propunem de adăugat la art. 846 CCRM următoarea redacție: *dacă prestarea sau primirea în natură a întreținerii nu mai poate continua și nu intervine o înțelegere între părți, instanța judecătorească poate să înlocuiască, la cererea succesorilor, întreținerea în natură cu o sumă de bani corespunzătoare*.
7. O altă ambiguitate care poate fi desprinsă din art. 844 Cod civil al RM „Rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață”,cu următoarea prevedere: *atunci când comportamentul uneia dintre părți face imposibilă executarea contractului în condiții conforme bunelor moravuri, cel interesat poate cere rezoluțiunea contractului*.
8. În scopul de a evita apariția unor dificultăți în practica judiciară referitor la drepturile și obligațiile părților, considerăm necesar de-a propune pentru completare: *dacă beneficiarul întreținerii va solicita rezoluțiunea contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață pe neexecutarea fără justificare, dobânditorul întreținerii va fi în drept să solicite restituirea întreținerii*.

**Informația statistică eliberată de Agenția Relații Funciare și Cadastru a Republicii
Moldova privind înregistrarea contractelor de înstrăinare a unui bun cu condiția
întreținerii pe viață în ultimii 5 ani**

Datele statistice eliberate de Agenția Relații Funciare Cadastru a Republicii Moldova ne ajută să cunoaștem numărul contractelor înregistrate de înstrăinare a bunurilor imobile cu condiția întreținerii pe viață de către oficiile cadastrale teritoriale în ultimii cinci ani.

În economia modernă, datele statistice au o importanță crucială. Aceste date stau la baza tuturor programelor și planurilor de dezvoltare a tuturor comunităților omenești.

Analizând aceste date, ajungem la concluzia, că înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață este în continuă creștere, ce denotă faptul cât de importante sunt cercetările noastre în domeniul instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață.

Agenția Relații Funciare și Cadastru a
Republicii Moldova

ÎNȚEPRINDEREA DE STAT
„CADASTRU”

MD-2005, mun. Chișinău, str. Pușkin, 47
Tel.88-10-00., fax: 22-55-62



Агентство земельных отношений и кадастра
Республики Молдова

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
„CADASTRU”

MD-2005, мун. Кишинэу, ул. Пушкина, 47
тел. 88-10-00, факс: 22-55-62

„14” 12 2013
nr. 01-035/13094

днеi Angelina Tălămbuță

mun. Chișinău
bl. Mircea cel Bătrîn 32, ap. 70

Stimată doamna Tălămbuță,

La solicitarea dumneavoastră privind numărul contractelor de înstrăinare a bunurilor imobile cu condiția întreținerii pe viață înregistrate de către oficiile cadastrale teritoriale în ultimii 5 ani, vă prezentăm informația în tabelul de mai jos.

Anul	Numărul de contracte înregistrate
2009	1050
2010	1038
2011	1208
2012	1033
2013	985

Cu respect,

Director

Angela Matcov

Ex. Nanu D.

Tel. 88-10-48, e-mail: diana.nanu@isc.cadastre.md

Raport privind înregistrarea în registrul bunurilor imobile a contractelor de înstrăinare a bunurilor imobile cu condiția întreținerii pe viață în perioada de 01.01.2010-25.03.2015

OFICIUL CADASTRAL TERITORIAL	Anul	Număr de contracte
ANENII NOI	2010	49
ANENII NOI	2011	49
ANENII NOI	2012	61
ANENII NOI	2013	43
ANENII NOI	2014	48
BĂLȚI	2010	36
BĂLȚI	2011	60
BĂLȚI	2012	35
BĂLȚI	2013	38
BĂLȚI	2014	25
BASARABEASCA	2012	4
BASARABEASCA	2013	1
BASARABEASCA	2014	2
BRICENI	2010	59
BRICENI	2011	40
BRICENI	2012	42
BRICENI	2013	61
BRICENI	2014	36
CAHUL	2010	31
CAHUL	2011	42
CAHUL	2012	36
CAHUL	2013	65
CAHUL	2014	45
CĂINARI	2010	33
CĂINARI	2011	22
CĂINARI	2012	26
CĂINARI	2013	45
CĂINARI	2014	33
CĂLĂRAȘI	2010	203
CĂLĂRAȘI	2011	252
CĂLĂRAȘI	2012	169
CĂLĂRAȘI	2013	187
CĂLĂRAȘI	2014	101
CANTEMIR	2010	2
CANTEMIR	2011	1
CANTEMIR	2012	1
CĂUȘENI	2010	26
CĂUȘENI	2011	70
CĂUȘENI	2012	95
CĂUȘENI	2013	106
CĂUȘENI	2014	91
CHIȘINĂU	2010	192

CHIȘINĂU	2011	244
CHIȘINĂU	2012	159
CHIȘINĂU	2013	188
CHIȘINĂU	2014	126
CHIȘINĂU NR.1	2010	72
CHIȘINĂU NR.1	2011	35
CHIȘINĂU NR.1	2012	44
CHIȘINĂU NR.1	2013	50
CHIȘINĂU NR.1	2014	52
CIMIȘLIA	2011	1
CIMIȘLIA	2012	1
CIMIȘLIA	2013	2
CRIULENI	2010	39
CRIULENI	2011	20
CRIULENI	2012	48
CRIULENI	2013	81
CRIULENI	2014	118
DONDUȘENI	2010	4
DONDUȘENI	2011	4
DONDUȘENI	2012	7
DONDUȘENI	2013	4
DONDUȘENI	2014	1
DROCHIA	2010	42
DROCHIA	2011	12
DROCHIA	2012	5
DROCHIA	2013	6
DROCHIA	2014	12
DUBĂSARI	2010	12
DUBĂSARI	2011	39
DUBĂSARI	2012	56
DUBĂSARI	2013	32
DUBĂSARI	2014	62
EDINET	2010	20
EDINET	2011	26
EDINET	2012	10
EDINET	2013	1
EDINET	2014	19
FĂLEȘTI	2011	4
FĂLEȘTI	2012	1
FĂLEȘTI	2013	1
FLOREȘTI	2010	46
FLOREȘTI	2011	49
FLOREȘTI	2012	31
FLOREȘTI	2013	49
FLOREȘTI	2014	40
GLODENI	2010	9
GLODENI	2011	9
GLODENI	2012	6
GLODENI	2013	5
GLODENI	2014	16
HINCEȘTI	2010	76
HINCEȘTI	2011	12
HINCEȘTI	2012	1
HINCEȘTI	2013	1
HINCEȘTI	2014	1
IALOVENI	2010	22
IALOVENI	2011	22

IALOVENI	2012	2
IALOVENI	2014	21
LEOVA	2012	3
LEOVA	2014	1
NISPORENI	2010	91
NISPORENI	2011	24
NISPORENI	2012	16
NISPORENI	2013	14
NISPORENI	2014	11
OCNIȚA	2011	9
OCNIȚA	2012	1
OCNIȚA	2013	1
OCNIȚA	2014	3
ORHEI	2010	6
ORHEI	2011	2
ORHEI	2012	6
ORHEI	2013	2
REZINA	2010	3
REZINA	2011	6
REZINA	2012	14
REZINA	2013	19
REZINA	2014	1
RÎȘCANI	2010	41
RÎȘCANI	2011	62
RÎȘCANI	2012	13
RÎȘCANI	2013	79
RÎȘCANI	2014	99
SÎNGEREI	2010	4
SÎNGEREI	2011	12
SÎNGEREI	2013	2
SÎNGEREI	2014	3
ȘOLDĂNEȘTI	2011	1
ȘOLDĂNEȘTI	2013	1
ȘOLDĂNEȘTI	2014	1
SOROCA	2010	38
SOROCA	2011	68
SOROCA	2012	41
SOROCA	2013	28
SOROCA	2014	24
ȘTEFAN VODĂ	2010	95
ȘTEFAN VODĂ	2011	128
ȘTEFAN VODĂ	2012	130
ȘTEFAN VODĂ	2013	99
ȘTEFAN VODĂ	2014	13
STRĂȘENI	2010	14
STRĂȘENI	2011	26
STRĂȘENI	2012	9
STRĂȘENI	2013	35
STRĂȘENI	2014	15
TELENEȘTI	2010	1
TELENEȘTI	2011	3
TELENEȘTI	2014	4
UNGHENI	2010	4
UNGHENI	2011	19
UNGHENI	2012	34
UNGHENI	2013	48
UNGHENI	2014	37

**Modele de contracte încheiate în diferite regiuni ale Republicii Moldova
privind înstrăinarea unui bun cu condiția întreținerii pe viață**

În cuprinsul Anexei nr.3 găsim mai multe modele de contracte de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Condițiile de valabilitate ale contractului din 21.12.2012 încheiat în or. Ungheni Republica Moldova, sunt bine structurate, iar drepturile și obligațiile părților sunt prevăzute amănunțit. Spre deosebire de alte contracte de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, în cadrul acestui model, găsim expres prevăzute obligațiile dobânditorului: să asigure Transmițătorii cu hrană de 3 ori pe zi, în limitele necesare existenței vitale și decente; să asigure Transmițătorii cu îmbrăcăminte necesară conform sezonului; să asigure Transmițătorii cu îngrijire, asistență medicală și medicamente necesare, dacă aceasta va fi dictat de starea sănătății acestora; să achite lunar toate plățile aferente întreținerii imobilului, conform conturilor prezentate; să achite plățile aferente ritualului înmormântării, să nu înstrăineze sub orice formă imobilele nominalizate până la decesul Transmițătorului.

CONTRACT
DE INSTRĂINARE A IMOBILULUI
CU CONDIȚIA ÎNȚEȚINERII PE VIAȚĂ

Anul două mii șapte, luna octombrie, ziua douăzeci și nouă
Municipiul Chișinău, Republica Moldova

Subsemnatul: **Gîsca Vasile**, născut la 11.11.1948, b/i A03021967, eliberat la 01.04.1998 de oficiul 03, cod personal 0983103030092, domiciliat în R. Moldova, mun. Chișinău, or. Durești, str. Livezilor, nr. 58, bl. A, numit în continuare „Beneficiarul întreținerii” și **Gîsca Veronica**, născută la 19.11.1972, b/i A33030949, eliberat la 02.10.2001 de oficiul 33, cod personal 0971403880279, domiciliată în R. Moldova, mun. Chișinău, or. Durești, str. Livezilor, nr. 58, bl. A, numită în continuare „Dobânditor” am întocmit prezentul contract despre următoarele: -----

1. Eu, **Gîsca Vasile**, transmit în proprietate d-nei **Gîsca Veronica**, 1/2 (una doime) cotă-parte ideală din imobilul cu numărul cadastral 0121121.122, 0121121.122.01, care constă din teren pentru construcții cu suprafața totală de 0,0658 ha; casa de locuit individuală, cu suprafața exterioară de 79,4 (șaptezeci și nouă întreg, 4/10) m. p., situate în R. Moldova, mun. Chișinău, or. Durești, str. Livezilor, nr. 58, bl. A, iar eu, **Dobânditorul**, **Gîsca Veronica**, în schimbul imobilului transmis în proprietate, mă oblig să-i asigur întreținere în natură, **Beneficiarului întreținerii**, d-lui **Gîsca Vasile**. -----

2. Imobilul nominalizat mai sus aparține **Beneficiarului întreținerii** - **Gîsca Vasile**, în baza Certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună în devălmășie nr. 13106, eliberat de notarul privat **Ludmila Gîscă** la data de 08.10.2007 și înregistrat la OCT Chișinău, filiala ÎS „Cadastru” în Registrul bunurilor imobile cu numărul 0101/07/31003 la data de 10.10.2007. -----

3. În rezultatul încheierii prezentului contract, **Dobânditorul** - **Gîsca Veronica**, azi data autentificării, intră de drept în stăpânirea a 1/2 (una doime) cotă-parte ideală din imobilul indicat la p.1 al prezentului contract, iar de fapt va intra la decesul **Beneficiarului întreținerii**. -----

4. Contractul este încheiat pe un termen nedeterminat. -----

5. **Beneficiarul întreținerii** este obligat: -----

- să transmită imobilul în proprietate **Dobânditorului**; -----
- să acorde posibilitate **Dobânditorului** ca acesta să-i acorde îngrijirea și asistența respectivă; -----
- să admită **Dobânditorul** cu familia sa pentru trai în imobilul transmis de la data semnării prezentului contract; -----

6. **Beneficiarul întreținerii** este în drept: -----

- să pretindă de la **Dobânditor** întreținerea în natură-locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi; -----
- să ceară rezoluțiunea contractului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către **Dobânditor**. -----

7. **Dobânditorul** este obligat: -----

- să asigure **Beneficiarul întreținerii** cu întreținerea în natură-locuință, hrană în limite necesare existenței vitale și decente, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi; -----
- să-l asigure cu îmbrăcăminte necesară, asistență medicală și medicamentele necesare, dacă aceasta va fi dictat de starea sănătății acestuia; -----
- să achite lunar toate plățile aferente întreținerii imobilului conform conturilor prezentate; -----
- să acorde **Beneficiarului întreținerii** imobilului pentru trai și viață; -----
- să achite plățile aferente ritualului înmormântării; -----
- să nu înstrăineze sub orice formă imobilul nominalizat până la decesul **Beneficiarului întreținerii**. -----

8. **Dobânditorul** este în drept: -----

- să locuiască în imobil împreună cu membrii familiei sale; -----

- să ceară rezoluțiunea contractului în cazul imposibilității executării obligațiilor contractuale în virtutea unor circumstanțe independente de voința lui. -----

9. Prezentul contract poate fi rezoluționat la acordul părților, iar în cazul când una din părți nu este de acord - prin intermediul instanței de judecată. -----

10. În cazul rezoluțiunii contractului de către **Beneficiarul întreținerii**, acesta are dreptul să ceară fie restituirea bunului, fie plata valorii lui. Valoarea întreținerii prestate de **Dobânditor** nu se restituie. -----

11. Pieirea bunului primit de la **Beneficiarul întreținerii** nu scutește **Dobânditorul** de la executarea obligațiilor asumate în baza prezentului contract. -----

12. În cazul decesului **Dobânditorului** înaintea **Beneficiarului întreținerii**, contractul încetează, iar imobilul se restituie **Beneficiarului întreținerii**. -----

13. **Beneficiarul întreținerii** declară sub responsabilitate proprie, că, la data încheierii contractului imobilul stipulat în punctul 1 al prezentului contract, nu are vicii materiale și de natură juridică, nu se află în litigiu, sub sechestru, datorii la plățile obligatorii nu sunt și îmi asum răspundere deplină pentru veridicitatea informației prezentate. -----

14. Prețul imobilului indicat la p.1 al prezentului contract constituie suma de - 154681 (una sută cincizeci și patru mii șase sute optzeci și unu) lei, conform Certificatului cu privire la valoarea bunului imobil nr. 0101/07/31003 eliberat de OCT Chișinău, filiala ÎS „Cadastru” la data de 24.10.2007. -----

15. Conținutul art. 13 al Legii cu privire la proprietate și art. art. 839-846 CC al RM, art. 50-51 al Legii cu privire la notariat au fost lămurite părților de către notar. -----

16. Cheltuielile de redactare și autentificare a contractului sunt acoperite de către **Dobânditor**. -----

17. Prezentul contract este întocmit în trei exemplare unul dintre care se păstrează în arhiva notarului Ludmila Gîscă, iar celelalte sunt eliberate părților. -----

Semnăturile:

1

Fața

Semnătura, numele, prenumele

Fața Bacuș, Lp.

2

[Semnătură]

Semnătura, numele, prenumele

Gîscă Veronica

Republica Moldova

Notarul privat Ludmila Gîscă

Sediul biroului: mun. Chișinău

str. Cosmonauților 6, bir. nr. 330



Anul două mii șapte, luna octombrie, ziua douăzeci și nouă

Prezentul contract este autentificat de mine, notar privat, **Ludmila Gîscă**.

În fața mea, la sediul biroului în mun. Chișinău, str. Cosmonauților, 6, bir. nr. 330, s-au prezentat părțile: **Gîscă Vasile și Gîscă Veronica**, care au cerut întocmirea prezentului contract și după ce au citit, fiind cunoscuți cu conținutul și efectele acestuia, l-au semnat în prezența mea, confirmând prin aceasta încheierea prezentului contract.

Identitatea părților a fost stabilită, capacitatea de exercițiu a acestora, precum și dreptul de proprietate asupra imobilului înstrăinat au fost verificate.

În temeiul art. 290 al Codului civil dreptul de proprietate urmează a fi supus înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile.

S-a înregistrat cu nr. 13876

S-a încasat taxa de stat 773 lei

S-a perceput plata pentru serviciul notarial 1237 lei

conform art. 32 (2) L. 1453-X/08.11.2002

NOTAR PRIVAT *[Semnătură]*

LUDMILA GÎSCĂ

CONTRACT
DE INSTRĂINARE A IMOBILULUI
CU CONDIȚIA ÎNȚEȚINERII PE VIAȚĂ

Anul două mii șapte, luna octombrie, ziua douăzeci și nouă
Municipiul Chișinău, Republica Moldova

Subsemnatul: *Gisca Valentina*, născută la 03.08.1953, b/i A03113983, eliberat la 08.12.2005 de oficiul 03, cod personal 2005003126063, domiciliată în R. Moldova, mun. Chișinău, or. Durești, str. Livezilor, nr. 58, bl. A, numit în continuare „Beneficiarul întreținerii” și *Gisca Veronica*, născută la 19.11.1972, b/i A33030949, eliberat la 02.10.2001 de oficiul 33, cod personal 0971403880279, domiciliată în R. Moldova, mun. Chișinău, or. Durești, str. Livezilor, nr. 58, bl. A, numită în continuare „Dobânditor” am întocmit prezentul contract despre următoarele: -----

1. Eu, *Gisca Valentina*, transmit în proprietate d-nei *Gisca Veronica*, 1/2 (una doime) cotă-parte ideală din imobilul cu numărul cadastral 0121121.122, 0121121.122.01, care constă din teren pentru construcții cu suprafața totală de 0,0658 ha; casa de locuit individuală, cu suprafața exterioară de 79,4 (șaptezeci și nouă întreg, 4/10) m. p., situate în R. Moldova, mun. Chișinău, or. Durești, str. Livezilor, nr. 58, bl. A, iar eu, Dobânditorul, *Gisca Veronica*, în schimbul imobilului transmis în proprietate, mă oblig să-i asigur întreținere în natură, Beneficiarului întreținerii, d-ei *Gisca Valentina*. -----

2. Imobilul nominalizat mai sus aparține Beneficiarului întreținerii - *Gisca Valentina*, în baza Certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună în devălmășie nr. 13107, eliberat de notarul privat *Ludmila Gîscă* la data de 08.10.2007 și înregistrat la OCT Chișinău, filiala ÎS „Cadastru” în Registrul bunurilor imobile cu numărul 0101/07/31004 la data de 10.10.2007. -----

3. În rezultatul încheierii prezentului contract, Dobânditorul - *Gisca Veronica*, azi data autentificării, intră de drept în stăpânirea a 1/2 (una doime) cotă-parte ideală din imobilul indicat la p.1 al prezentului contract, iar de fapt va intra la decesul Beneficiarului întreținerii. -----

4. Contractul este încheiat pe un termen nedeterminat. -----

5. Beneficiarul întreținerii este obligat: -----

- să transmită imobilul în proprietate Dobânditorului; -----
- să acorde posibilitate Dobânditorului ca acesta să-i acorde îngrijirea și asistența respectivă; -----
- să admită Dobânditorul cu familia sa pentru trai în imobilul transmis de la data semnării prezentului contract; -----

6. Beneficiarul întreținerii este în drept: -----

- să pretindă de la Dobânditor întreținerea în natură-locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi; -----
- să ceară rezoluțiunea contractului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Dobânditor; -----

7. Dobânditorul este obligat: -----

- să asigure Beneficiarul întreținerii cu întreținerea în natură-locuință, hrană în limite necesare existenței vitale și decente, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi; -----
- să-l asigure cu îmbrăcăminte necesară, asistență medicală și medicamentele necesare, dacă aceasta va fi dictat de starea sănătății acestuia; -----
- să achite lunar toate plățile aferente întreținerii imobilului conform conturilor prezentate; -----
- să acorde Beneficiarului întreținerii imobilului pentru trai și viață; -----
- să achite plățile aferente ritualului înmormântării; -----
- să nu instrăineze sub orice formă imobilul nominalizat până la decesul Beneficiarului întreținerii. -----

8. Dobânditorul este în drept: -----

- să locuiască în imobil împreună cu membrii familiei sale; -----

- să ceară rezoluțiunea contractului în cazul imposibilității executării obligațiilor contractuale în virtutea unor circumstanțe independente de voința lui. -----

9. Prezentul contract poate fi rezoluționat la acordul părților, iar în cazul când una din părți nu este de acord - prin intermediul instanței de judecată. -----

10. În cazul rezoluțiunii contractului de către **Beneficiarul întreținerii**, acesta are dreptul să ceară fie restituirea bunului, fie plata valorii lui. Valoarea întreținerii prestate de **Dobânditor** nu se restituie. -----

11. Pieirea bunului primit de la **Beneficiarul întreținerii** nu scutește **Dobânditorul** de la executarea obligațiilor asumate în baza prezentului contract. -----

12. În cazul decesului **Dobânditorului** înaintea **Beneficiarului întreținerii**, contractul încetează, iar imobilul se restituie **Beneficiarului întreținerii**. -----

13. **Beneficiarul întreținerii** declară sub responsabilitate proprie, că, la data încheierii contractului imobilul stipulat în punctul 1 al prezentului contract, nu are vicii materiale și de natură juridică, nu se află în litigiu, sub sechestru, datorii la plățile obligatorii nu sunt și îmi asum răspundere deplină pentru veridicitatea informației prezentate. -----

14. Prețul imobilului indicat la p.1 al prezentului contract constituie suma de - 154681 (una sută cincizeci și patru mii șase sute optzeci și unu) lei, conform Certificatului cu privire la valoarea bunului imobil nr. 0101/07/31004 eliberat de OCT Chișinău, filiala ÎS „Cadastru” la data de 24.10.2007. -----

15. Conținutul art. 13 al Legii cu privire la proprietate și art. art. 839-846 CC al RM, art. 50-51 al Legii cu privire la notariat au fost lămurite părților de către notar. -----

16. Cheltuielile de redactare și autentificare a contractului sunt acoperite de către **Dobânditor**. -----

17. Prezentul contract este întocmit în trei exemplare unul dintre care se păstrează în arhiva notarului Ludmila Gîscă, iar celelalte sunt eliberate părților. -----

Semnăturile:

1

[Signature]

Tocilor Bonifaciu K

Semnătura, numele, prenumele

2

[Signature]

Gîsca Veronica

Semnătura, numele, prenumele

Republica Moldova

Notarul privat **Ludmila Gîscă**

Sediul biroului: **mun. Chișinău**

str. Cosmonauților 6, bir. nr. 330



Anul două mii șapte, luna octombrie, ziua douăzeci și nouă

Prezentul contract este autentificat de mine, notar privat, **Ludmila Gîscă**.

În fața mea, la sediul biroului în mun. Chișinău, str. Cosmonauților, 6, bir. nr. 330, s-au prezentat părțile: **Gîsca Valentina** și **Gîsca Veronica**, care au cerut întocmirea prezentului contract și după ce au citit, fiind cunoscuți cu conținutul și efectele acestuia, l-au semnat în prezența mea, confirmând prin aceasta încheierea prezentului contract.

Identitatea părților a fost stabilită, capacitatea de exercițiu a acestora, precum și dreptul de proprietate asupra imobilului înstrăinat au fost verificate.

În temeiul art. 290 al Codului civil dreptul de proprietate urmează a fi supus înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile.

S-a înregistrat cu nr.

13980

S-a încasat taxa de stat

773,40

lei

S-a perceput plata pentru serviciul notarial

1237

lei

conform art. 32 (2) L. 1453-XI/08/11.2002



NOTAR PRIVAT

LUDMILA GÎSCĂ

REPUBLICA MOLDOVA

NOTARUL PUBLIC LIDIA NAGHERNEAC

SEDIUL BIROULUI : or. Ungheni, str. Decebal, 3/4.

TEL: 0 236 2-37-52, 2-70-54

COPIE

CONTRACT
DE ÎNSTRĂINARE A IMOBILULUI
CU CONDIȚIA ÎNTREȚINERII PE VIAȚĂ

or. Ungheni Republica Moldova. Anul două mii doisprezece, douăzeci și unu decembrie.

Noi, subsemnații, **CIOCHINĂ IVAN EROFIE**, a.n. 01.01.1934, pașaport III-BM 664339, eliberat de către SRAI Ungheni la 22.06.1977, cod personal 2001076247087. **CIOCHINA ANA FIODOR**, a.n. 12.10.1939, pașaport V-BM 719317 eliberat de către SRAI Ungheni la 05.01.1979, cod personal 2001074236889, domiciliati în s. Teșcureni, Ungheni. numiți în continuare "Transmițători" și **CIOCHINĂ CONSTANTIN ION**, a.n. 18.06.1976, b/i A89025521 eliberat de către of. 89 la 03.12.2002, cod personal 2002089052112, domiciliat în s. Teșcureni, Ungheni, numit în continuare "Dobânditor", am întocmit prezentul contract despre următoarele :

1. OBIECTUL CONTRACTULUI:

1.1 Ciochină Ivan Erofie și Ciochina Ana Fiodor, fiind pensionari după vîrstă, înstrăinează imobilele mai jos indicate în proprietatea Ciochină Constantin Ion, cu condiția întreținerii pe viață :

- **lotul de pămînt pentru construcția casei**, în mărime de **0,3522** /zero întregi și trei mii cinci sute douăzeci și două/ ha, **cu casa de locuit lit.01**, cu suprafața de **73,0** /șaptezeci și trei întregi/ m.p., **cu construcție accesorie lit.02**, cu suprafața de **17,0** /șaptesprezece întregi/ m.p., amplasate pe acest lot cu terenul aferent, situate în s. Teșcureni, r-l Ungheni, iar Dobânditorul – Ciochină Constantin Ion, se obligă să-i ofere întreținere pe viață Ciochină Ivan Erofie și Ciochina Ana Fiodor.

Imobilele nominalizate mai sus aparțin Ciochină Ivan Erofie și Ciochina Ana Fiodor, cu titlu de proprietate în baza Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, înregistrat cu nr. 9201/12/17764, eliberat de primăria Teșcureni, Ungheni la 23.08.2012, prin decizia consiliului local cu nr. 3 din 14.04.1993, trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr. 61 din 16.04.1993, fapt confirmat și prin Extrasul din Registrul de evidență a gospodăriilor cu nr. 176 din 04.05.2012 și sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile de OCT Ungheni cu

numerele cadastrale respective : lotul de pământ – 9233205061, casa de locuit – 9233205061,01, construcție accesorie – 9233205061,02 la 27.11.2012, fapt confirmat și prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile, eliberat de OCT Ungheni la 06.12.2012.

1.2 În rezultatul încheierii prezentului contract, Dobânditorul – Ciochină Constantin Ion, azi douăzeci și unu decembrie anul două mii doisprezece, intră de drept în stăpânirea imobilelor sus nominalizate, situate în s. Teșcureni, r-l Ungheni, iar de fapt va intra după decesul ultimului Transmițător.

1.3 Contractul este încheiat pentru o durată nedeterminată.

2. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

2.1 Transmițătorul este obligat :

- a. să transmită imobilele în proprietatea Dobânditorului,
- b. să acorde posibilitate Dobânditorului, ca acesta să-i acorde îngrijirea și asistența respectivă,

2.2 Transmițătorul este în drept:

- a. să pretindă de la Dobânditor întreținerea pe viață,
- b. în cazul încălcării obligațiilor de către Dobânditor, să ceară desfacerea contractului.

2.3 Dobânditorul este obligat:

- a. să asigure Transmițătorii cu hrană de 3 ori pe zi, în limitele necesare existenței vitale și decente,
- b. să asigure Transmițătorii cu îmbrăcăminte necesară conform sezonului,
- c. să asigure Transmițătorii cu îngrijire, asistență medicală și medicamentele necesare, dacă aceasta va fi dictat de starea sănătății acestora,
- d. să achite lunar toate plățile aferente întreținerii imobilului, conform conturilor prezentate,
- e. să achită plățile aferente ritualului înmormântării,
- f. să nu înstrăineze sub orice formă imobilele nominalizate până la decesul Transmițătorului.

2.4 Dobânditorul este în drept:

- a. să ceară desfacerea anticipată a contractului, dacă nu dispune de mijloace pentru întreținerea Transmițătorului.

3. MODIFICAREA, DESFACEREA SAU ÎNCETAREA CONTRACTULUI, RISCUL PEIRII FORTUITE:

3.1 Prezentul contract poate fi desfăcut la acordul părților, iar în cazul când una din părți nu este de acord – prin intermediul instanței de judecată.

3.2 La cererea Dobânditorului contractul poate fi desfăcut în următoarele cazuri:

- a. dacă starea sa materială s-a înrăutățit și nu este în stare să acorde întreținerea respectivă Transmițătorului.

b. dacă Transmițătorul și-a recăpătat capacitatea deplină de muncă.

3.3 Transmițătorul este în drept să ceară desfacerea contractului dacă Dobânditorul își va încălca obligațiile sale prevăzute în prezentul contract.

3.4 În cazul desfacerii contractului, imobilele indicate se restituie Transmițătorului. Cheltuielile, făcute de Dobânditor până la rezilierea contractului nu se restituie.

3.5 Pierrea fortuită a imobilului nominalizat, primit de la Transmițător nu scutește Dobânditorul de la executarea obligațiilor stipulate în prezentul contract.

3.6 În cazul decesului Dobânditorului înaintea Transmițătorului, drepturile și obligațiile lui, trec la succesorii lui.

4. DISPOZIȚII FINALE:

4.1 Transmițătorul asigură, că până la întocmirea prezentului contract imobilele nominalizate nu au fost vândute, donate, amanetate, nu se află în litigiu, sub interdicție /arest/, fapt confirmat și prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile, eliberat de Organul Cadastral Teritorial Ungheni la 06.12.2012.

4.2 Valoarea imobilelor nominalizate, constituie 27428 /douăzeci și șapte mii patru sute douăzeci și opt/ lei, conform Certificatului cu privire la valoarea bunului imobil cu nr.17764, eliberat de OCT Ungheni, la 04.12.2012.

4.3 Transmițătorul nu este în drept să înstrăineze sub orice formă imobilele nominalizate până la denunțarea contractului.

4.4 Conținutul art. 13 al Legii cu privire la proprietate și art. 839-846 Cod Civil al Republicii Moldova au fost explicate de către notar.

4.5 Cheltuielile, ce țin de întocmirea prezentului contract le achită Dobânditorul.

4.6 Prezentul contract este întocmit în două exemplare, unul dintre care se păstrează în dosarele Biroului Notarial al notarului Lidia Nagherneac, or. Ungheni, str. Decebal, 3/4, iar cel al doilea este eliberat Dobânditorului.

SEMNĂTURILE :

“Transmițătorul”

“Dobânditorul”

REPUBLICA MOLDOVA

NOTARUL PUBLIC LIDIA NAGHERNEAC

SEDIUL BIROULUI : or. Ungheni, str. Decebal, 3/4.

TEL: 0 236 2-37-52, 2-70-54.

or. Ungheni Republica Moldova. Anul două mii doisprezece, douăzeci și unu decembrie.

COBĂNEANU ANGELA, notar public
MD - 2001, Republica Moldova, mun.Chișinău
str.Armenească nr.44/2, telefon: 54.12.42.

CONTRACT

DE ÎNSTRĂINARE A BUNULUI CU CONDIȚIA ÎNTREȚINERII PE VIAȚĂ

Mun.Chișinău, Republica Moldova

Anul două mii unsprezece, februarie unsprezece.

Subsemnații:

Beneficiar, Onica Evghenia Anton, născută la 05.09.1938, titulară a pașaportului seria II-BM № 730629, eliberat de SAI a CER Frunze or.Chișinău la 05.02.1977, codul personal 2002042009180, domiciliată în mun.Chișinău, str.Ion Vodă Viteazul nr.7, ap.55, Republica Moldova

și

Dobînditor, Macovei Ivan, născut la 12.04.1979, titular al buletinului de identitate A01068167, eliberat de of.01 MDA CA la 17.05.2003, codul personal 2003001018766, domiciliat în or.Codru, str.Costiujeni nr.5/12, ap.1, mun.Chișinău, Republica Moldova, am încheiat următorul contract, cu conținutul care urmează:

1. Eu, **Onica Evghenia Anton**, transmit în deplină proprietate cet. **Macovei Ivan**, 2/3 (două treimi) cote-părți din apartamentul nr.55, care constă din 2(două) odăi, cu suprafața totală de 54,6 (cincizeci și patru întregi și 6/10) m.p., inclusiv suprafața locativă de 28,8 (douăzeci și opt întregi și 8/10) m.p., situat în mun.Chișinău, sect.Botanica, str. Ion Vodă Viteazul nr.7, Republica Moldova.-----

Valoarea a 2/3 (două treimi) cote-părți din apartamentul nr.55, sus-indicat, conform Certificatului cu privire la valoarea bunului imobil nr.0100/11/8010 din 03.02.2011 constituie 214 994 (Două sute paisprezece mii nouă sute nouăzeci și patru) lei.-----

2. Apartamentul nr.55, îmi aparține mie, **Onica Evghenia Anton**, cu titlu de proprietate privată pe cote părți - 1/3 (una treime) cotă parte în baza certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună în devălmășie, eliberat de notarul privat Vacari Ghenadie cu sediul în mun.Chișinău, str.Independenței nr.6/1, of.212 „A” la data de 06.12.2006, nr.4661 și 1/3 (una treime) cotă parte în baza certificatului cu privire la dreptul de moștenitor legal, eliberat de notarul privat Vacari Ghenadie cu sediul în mun.Chișinău, str.Independenței nr.6/1, of.212 „A” la data de 06.12.2006, nr.4668, înregistrate la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Filiala Î.S.”Cadastru” la data de 07.12.2006, nr.0100/06/53945, nr.0100/06/53943, numărul cadastral 0100102 126 01 055.-----

3. La data încheierii prezentului contract bunul imobil indicat n-a fost vândut, ipotecat, în litigiu sau sub interdicție nu se află, fapt confirmat și prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile, eliberat de către Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Filiala Î.S."Cadastru" la 03.02.2011, garantează lipsa restanțelor la impozite, fapt confirmat prin certificatul privind lipsa sau existența restanțelor față de bugetul public național eliberat de către IFS Chișinău, DAF Botanica la 09.02.2011. nr.01-8/3 463 cît și la alte plăți obligatorii și poartă răspunderea pentru comunicarea informației false sau incorecte privind restanțele.-----

4. Prețul acestei înstrăinări îl constituie întreținerea pe care îmi va acorda-o cet. **Macovei Ivan** pe tot parcursul vieții mele.-----

Întreținerea se va acorda în natură, prin asigurarea hranei zilnice, îngrijire și ajutor necesar.-----

5. Întreținerea se va acorda la domiciliul meu, care se află pe adresa: apartamentul nr.55, situat în situat în mun.Chișinău, sect.Botanica, str. Ion Vodă Viteazul nr.7, Republica Moldova, pe care îl înstrăinez.-----

6. În caz de nerespectare a obligației de întreținere din partea *Beneficiarului*, îmi rezerv dreptul să cer instanței judecătorești desfacerea contractului.-----

În cazul desfacerii contractului din vina *Dobînditorului*, mi se va restitui bunul imobil nominalizat și nu voi fi obligat să restitui întreținerea pe care mi-o acordat-o pînă la acea dată.-----

7. În rezultatul încheierii prezentului contract, azi data autentificării, *Dobînditorul* - cet. **Macovei Ivan** intră de drept în stăpînirea apartamentului nr.55, situat în mun.Chișinău, sect.Botanica, str. Ion Vodă Viteazul nr.7, Republica Moldova, iar de fapt la decesul *Beneficiarului*.-----

8. Eu, **Macovei Ivan**, declar că sunt de acord cu prevederile acestui contract și îmi asum obligațiile să le respect. -----

9. Cheltuielile ce țin de întocmirea și autentificarea prezentului contract sunt acoperite de către cet. **Macovei Ivan**. -----

10. Notarul ne-a explicat conținutul art.art.839, 840-846 ale Codului Civil al Republicii Moldova și art.art.50-51 din Legea cu privire la notariat. -----

11. Prezentul contract este întocmit în două exemplare, unul dintre care se păstrează la biroul notarului public, **Cobăneanu Angela**, sediul: mun.Chișinău, str.Armenească nr.44/2, iar celălalt este eliberat *Dobînditorului*.-----

Semnăturile:

Beneficiar: *Olivia Ebreanu Simona*

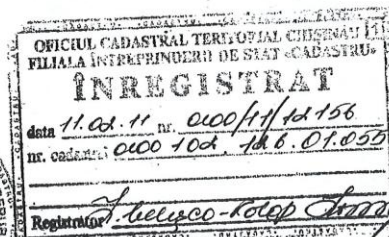
Dobînditor: *Macovei Ivan Mihail*

Republica Moldova

Notarul public, Cobăneanu Angela

Sediul biroului : mun.Chișinău, str.Armenescă nr.44/2

Telefon: 54.12.42.



Anul două mii unsprezece, februarie unsprezece.

Prezentul contract este autentificat de mine, notar public, Cobăneanu Angela.

În fața mea, la sediul biroului s-au prezentat părțile: cet. **Onica Evghenia Anton** și cet. **Macovei Ivan**, care au cerut întocmirea prezentului contract și după ce au citit, fiind cunoscători cu conținutul și efectele acestuia, l-au semnat în prezența mea, confirmând prin aceasta încheierea prezentului contract.

Identitatea părților a fost stabilită, capacitatea de exercițiu a acestora, precum și dreptul de proprietate asupra imobilului înstrăinat au fost verificate.

În temeiul art.290 al Codului civil dreptul de proprietate urmează a fi supus înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile.

S-a înregistrat cu nr. 476

S-a încasat taxa de stat 1074 Lei

S-a perceput plata pentru serviciul notarial 1290 Lei, conform art.32 p.2 al Legii nr.1453-XV din 08.11.2002 "cu privire la notariat".



Cobăneanu Angela

Model de examinarea unui litigiu în instanța de judecată privind înstrăinarea unui bun cu condiția întreținerii pe viață și solicitarea rezoluțiunii lui

Litigiile apărute în urma încheierii contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, ne ajută să descoperim golurile din legislație și totodată să venim cu propuneri de *lege ferenda* pentru ca persoanele ce încheie astfel de contracte să-și cunoască mai bine drepturile și obligațiile sale. În anexa nr. 4 se atașează materialele unui dosar ce se află la moment pe rol la Judecătoria Botanica, prin care Beneficiarul întreținerii solicită rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață. La momentul încheierii contractului, părțile au avut unele înțelegeri verbale, iar necunoașterea legii au adus părțile în fața instanței de judecată.

ПУБЛИЧНЫЙ НОТАРИУС КОЛУН АНЖЕЛА

Адрес нотариального бюро: MD-2001, Республика Молдова
мун. Кишинэу, ул. Измаил, № 98, оф.3, телефон: /373 22/ 54.58.14

ДОГОВОР ОТЧУЖДЕНИЯ С УСЛОВИЕМ ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ

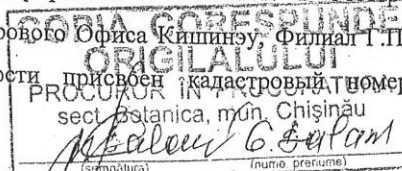
Мун. Кишинэу, Республики Молдова,

Десятое мая две тысячи тринадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся: гр. Кондратова Нинель Ивановна (Condratova Ninel), 26.06.1933 года рождения, проживающая в Республике Молдова, мун. Кишинэу, ул. Индепенденцей, дом 24, корпус 3, кв.32, владелица паспорта IX-БМ №596378, выданного 15.01.1980г. О.В.Д. Советского райисполкома, г. Кишинева, идентификационный номер 2002042008769, именуемая в дальнейшем «выгодоприобретатель содержания» с одной стороны и гр. Кондратов Александр Геннадьевич (Condratov Alexandr), 31.03.1964 года рождения, проживающий по адресу: мун. Кишинэу, бул. Мирча чел Бэтрын, дом 32, кв.56, владелец удостоверения личности А48155257, выданного 17.03.2009г. оф.48, идентификационный номер 0981701482624, именуемый в дальнейшем «приобретатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:-----

1. Я, «выгодоприобретатель содержания» передаю в собственность «приобретателю», квартиру 32 расположенную по адресу: Республика Молдова, мун. Кишинэу, сектор Ботаника, ул. Индепенденцей, дом 24, корпус 3 (mun. Chişinău, sector Botanica, str. Independenței nr.24, bl.3, ap.32), состоящей из 1(одной) комнаты, общей площадью 32,2 (тридцать два целых и два десятых)кв.м., в том числе жилой площадью 16,8(шестнадцать целых и восемь десятых)кв.м., зарегистрированную в Реестре недвижимого имущества Территориального Кадастрового Офиса Кишинэу с кадастровым номером 0100113.107.01.032. -----

2. Вышеуказанная квартира принадлежит «выгодоприобретателю содержания», на праве личной собственности на основании Договора купли - продажи, приема - передачи жилья в частную собственность № 15-3983 удостоверенного 20.12.1995г. в Государственной Нотариальной Конторой №3 сектора Ботаника, г. Кишинэу, нотариусом Петку Еленой, договор составлен на имя гр. Кондратовой Нинель Ивановны, право собственности на данную недвижимость зарегистрировано 04.05.2010г. в Реестре недвижимого имущества Территориального Кадастрового Офиса Кишинэу. Филiaal T.П. «Кадастру» за №0100/10/31906, и недвижимости присвоен кадастровый номер



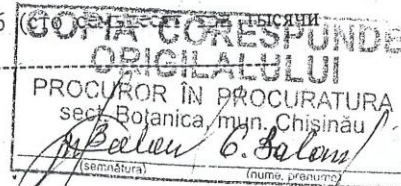
0100113.107.01.032, что подтверждается Справкой выданной Главным Управлением
Экономики и Реформ и Имущественных Отношений Кишиневского Муниципального
Совета серии TS №034224 от 18.04.2013г. -----

3. «Приобретатель» обязуется пожизненно полностью содержать
«выгодоприобретателя содержания» и обязуется предоставить ему пожизненный уход и
содержание, которые включают следующее: обеспечение ~~жизнем~~, путем права
пожизненного безвозмездного проживания в отчуждаемом ~~взысканном~~ имуществе,
обеспечение питанием и одеждой, осуществление ухода в связи с состоянием здоровья,
приобретение лекарств, оказание различных бытовых услуг, ~~оплате коммунальных услуг~~,
оплата ритуальных услуг и оформление могилы. «Приобретатель» ~~заявил~~, что на
момент подписания настоящего договора состоит в браке и его супруга гр. Кондратов
Нина Николаевна (Condratov Nina), 19.08.1971 года рождения, идентификационный
номер 0952310892047, дала согласие супругу на заключение ~~настоящего~~ договора,
согласилась пожизненно содержать «выгодоприобретателя содержания» гр.
Кондратову Нинель Ивановну (Condratova Ninel), ~~денежными средствами семьи~~, что
подтверждает и декларацией №6601 удостоверенной 10.05.2013г. публичным
нотариусом Колун Анжелой, с местонахождением бюро по адресу: мун. Кишинэу, ул.
Измаил, 98, оф.3. -----

4. В результате заключения настоящего договора, с момента регистрации договора в
Территориальном Кадастровом Офисе Кишинэу, «приобретатель» приобретает право
собственности на вышеуказанную недвижимость, ~~расположенную~~ по адресу:
Республика Молдова, мун. Кишинэу, сектор Ботаника, ул. ~~Ильинской~~, дом 24,
корпус 3, кв. 32, после чего принимает на себя обязанность по ~~оплате~~ налогов на
недвижимость, возмещение расходов по ремонту, ~~эксплуатации~~ и содержанию
недвижимости и исполнение взятых на себя обязательств по ~~настоящему~~ договору. -----

5. Настоящий договор, может быть расторгнут по ~~соглашению~~ сторон, а в случаях
невыполнения его условий и отказа от добровольного ~~расторжения~~ одной из сторон - в
судебном порядке, при этом расходы по содержанию «выгодоприобретателя
содержания», не компенсируются. -----

6. В соответствии со Справкой о стоимости недвижимого имущества, выданной
19.04.2013г. Территориальным Кадастровым Офисом Кишинэу, за №0100/13/53021
отчуждаемая недвижимость была оценена в сумму 173886 (сто семнадцать тысяч
восемьсот восемьдесят шесть) лей. -----





«Выгодоприобретатель содержания» заявила и гарантирует следующее: на момент заключения настоящего договора недвижимость подлежащая отчуждению свободна от любых реальных прав или обременений, возникших на основании договора или закона, не были заключены договоры с другими лицами, в том числе найма, не заложена на основании закона или соглашения, не наложен арест и другие запрещения на право пользования, распоряжения и владения, не является объектом каких-либо судебных разбирательств, и не существуют, какие-либо третьи лица, которые имеют преимущественные права на данную недвижимость или претендующие на данную недвижимость, так же заявила, что приобрела в собственность отчуждаемую недвижимость, не состоя в браке, и на данный момент так же не состоит в браке. Так же заявила, что нет долгов по оплате коммунальных услуг, оплате воды, отопления, и других обязательных выплат, нет долгов на налог на недвижимость. В случае если будут выявлены какие-либо долги по оплате коммунальных услуг, электроэнергии, и других выплат, они переходят к «приобретателю». Вышеизложенные факты (в части отсутствия обременений на недвижимость) подтверждаются также Выпиской из Реестра недвижимого имущества выданной 25.04.2013г. за № 0100/13/53019 Территориальным Кадастровым Офисом Кишинэу, Филиал Г.П. «КАДАСТРУ». Ответственность за изложенные в настоящем договоре факты, сокрытие или указание недостоверной (не полной) информации, которые будут выявлены в дальнейшем, несёт виновная сторона. ---

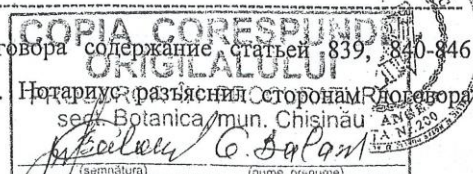
8. Стороны заявили в присутствии нотариуса, что настоящий договор является их добровольным волеизъявлением. Так-же, стороны договора, заявили что, они не ограничены и не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях. --

9. Все договорённости с третьими лицами в отношении отчуждения вышеуказанной недвижимости, которые имел, либо мог иметь «выгодоприобретатель содержания» теряют свою силу с момента нотариального удостоверения настоящего договора.-----

10. Расходы, связанные с удостоверением настоящего договора оплачивает «приобретатель».-----

11. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах публичного нотариуса Анжелы Колун, другие экземпляры выдаются сторонам договора.-----

12. Нотариус разъяснил сторонам договора содержание статей 839, 840-846 Гражданского Кодекса Республики Молдова. Нотариус разъяснил сторонам договора



содержание части 1, ст.5 Закона о мониторинге объектов недвижимого имущества № 267 от 29.11.2012 согласно которой «приобретатель» обязан зарегистрировать изменения кадастровых данных недвижимого имущества в ТКО, в течение трех месяцев с момента удостоверения настоящего договора Т.К.О. с приложением подтверждающих документов о любых изменениях кадастровых данных.

13. «Приобретатель» обязуется зарегистрировать настоящий договор в Территориальном Кадастровом Офисе.

Договор был прочитан сторонами лично и вслух нотариусом для сторон

Подписи сторон:

гр. Кондратова Нинель Ивановна Нинель Кондратова Нинель Ивановна
«выгодоприобретатель содержания»

гр. Кондратов Александр Геннадьевич Александр Кондратов Александр Геннадьевич
«приобретатель»

РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА

ПУБЛИЧНЫЙ НОТАРИУС КОЛУН АНЖЕЛА

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ БЮРО: мун. Кишинэу, ул. Измаил, 98, оф.3

Год две тысячи тринадцатый месяц май день десятый

Я, публичный нотариус Колун Анжела, удостоверяю настоящий договор.

В нотариальное бюро с просьбой заключить настоящий договор обратились стороны: гр. Кондратова Нинель Ивановна (Condratova Ninel) и гр. Кондратов Александр Геннадьевич (Condratov Alexandr), которые, прочитав текст договора и ознакомившись с его содержанием и последствиями, подписали его в моем присутствии, подтвердив, таким образом, заключение настоящего договора.

Личность сторон установлена, дееспособность сторон, а также право собственности на отчуждаемое недвижимое имущество проверены.

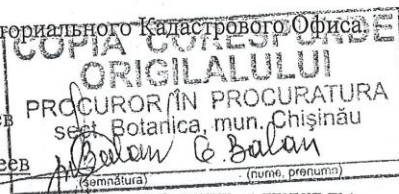
В соответствии со ст.290 Гражданского кодекса право собственности подлежит регистрации в Реестре недвижимого имущества Территориального Кадастрового Офиса.

Зарегистрировано за номером 6602

Уплачено государственной пошлины 869.43 леев

Взыскана плата за нотариальную услугу 1564 леев

ПУБЛИЧНЫЙ НОТАРИУС



КОЛУН АНЖЕЛА

ПУБЛИЧНЫЙ НОТАРИУС КОЛУН АНЖЕЛА

адрес нотариального бюро: MD-2001, Республика Молдова, мун. Кишинэу, ул. Измаил, 98, оф.3, телефон: /373 22/ 54.58.14

КОМПЕТЕНТНЫМ ОРГАНАМ И ЛИЦАМ

ДЕКЛАРАЦИЯ

мун. Кишинэу
Республика Молдова

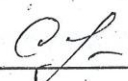
Две тысячи тринадцатый год,
десятое мая

Я, нижеподписавшаяся, гр. Кондратов Нина Николаевна (Condratov Nina), 19.08.1971 года рождения, проживающая в Республике Молдова по адресу: мун. Кишинэу, бул. Мирча чел Бэтрын, дом 32, кв.56, владелица удостоверения личности A48066404, выданного 11.04.2001г. оф.48г., идентификационный номер 0952310892047, настоящим даю согласие моему супругу гр. Кондратову Александру Геннадьевичу (Condratov Alexandr), 31.03.1964 года рождения, проживающему по адресу: мун. Кишинэу, бул. Мирча чел Бэтрын, дом 32, кв.56, владельцу удостоверения личности A48155257, выданного 17.03.2009г. оф.48, идентификационный номер 0981701482624, на заключение договора отчуждения с условием пожизненного содержания и даю согласие пожизненно содержать «выгодоприобретателя содержания» гр. Кондратову Нинель Ивановну (Condratova Ninel), денежными средствами семьи, обеспечить жильем, путем права пожизненного безвозмездного проживания в отчуждаемом недвижимом имуществе, обеспечить питанием и одеждой, осуществлять уход в связи с состоянием здоровья, приобретать лекарства, оказывать различные бытовые услуги, оплачивать коммунальные услуги, оплачивать ритуальные услуги и оформлять могилу.

С условиями договора отчуждения с условием пожизненного содержания ознакомлена и претензий морального, материального характера не имею.

Нотариус разъяснил мне содержание ст. ст. 20, 21 Семейного Кодекса Республики Молдова.

Подпись:

 Condratov Nina

Республика Молдова

публичный нотариус Колун Анжела

местонахождение бюро: мун. Кишинэу, ул. Измаил, 98, оф.3

Год две тысячи тринадцатый месяц май день десятый

Я, публичный нотариус Колун Анжела, удостоверяю настоящую декларацию.

В нотариальное бюро с просьбой удостоверить декларацию обратилась гр. Кондратов Нина Николаевна (Condratov Nina), которая, прочитав текст декларации, ознакомившись с его содержанием и последствиями, подписала её в моем присутствии, подтвердив, таким образом, его оформление.

Личность гр. Кондратов Нины Николаевны (Condratov Nina), установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано за номером 6601

Уплачено государственной пошлины 10 леев

Взыскана плата за нотариальную услугу 150 леев

ПУБЛИЧНЫЙ НОТАРИУС



КОЛУН АНЖЕЛА

*Before corresponding
an original copy
is deposited in office
of Colun Angela*

26.06.14

1. Генеральному прокурору с-на Ботаники,
от пенсионерки Кондраховой Нинель Иван.
1933г рождения, проживающей по
ул. Индустриальной 24/3 кв 32, тел. 022-56-11-46.

П. И. Валах

Зревшая женщина
Заведующая Заведение

Заведение Заведение с пенсионеркой
оверсменами с пенсией. Нинель Иван.
Валер Александрович Геннадьевич

1964г. рождения, проживающего по
адресу: г. Кишинев, бул. Мирза гал Бен
Рым, дом 32, кв 56, тел. 022 48-2588.

В соответствии с Договором он свои
обязанности не выполняет:

1. Увольнительные услуги оплачивала я,
(а квитанции он все забрал)
2. Продукты питания покупались за
мой счёт.
3. По неоднократной просьбе утеплить
входную дверь квартиры, оставались
без внимания, только после того,
что стоимость обшивки двери стала
сама, лишь тогда он привёл мастера,
и за работу оплатила я.
4. У меня вышло со стирки сам узел,
и я просила чтобы он заменил
хоть-бы сливной бачок, но он как
хитроумно сказал нет.
5. По договору он обязан был сделать
хоть маленький косметический ремо
нт, но он с пенсией денег не сдела
ли хорошей генерал
6. Медицинскими
7. За установку
8. Стирку мне

Procuratură de Botanică
al municipiului Chişinău

Nr. de intrare 275-2/11
21. 01. 2014

COPIA CORESPUNDE
ORIGINALULUI
PROCURATOR ÎN PROCURATURA
sect. Botanica, mun. Chişinău
Valer Alexandrovich
Genadievich

добрые соседи и я сама стираю.
9. Мне стыдно это писать, что себе
говорю: «Это с моей квартиры и
такая вонь, а не до этого этажа,
я не в силах что-либо сделать».

10. А тараканы как меня залужали,
по столу, по посуде, по холодильнику,
по полу, по стенкам лужают...

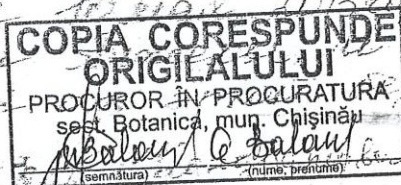
Уже девять месяцев прошло как мы
заключили Договор, и что я нахо-
на его «конечный» и «забыл», — а
них нет никакой помощи и помощи
а я мучаюсь в ежедневной помощи

11. Когда я была у них, я дала
племяннику четыре тысячи лей и
общей собственности (2500 + 1100 + 360).
Надеялась что мы будем как одна
семья.

В связи с этим прошу рассмотреть
Договор с подписанным содержанием
который заключили 10.09.2013г.
у нотариуса Ковч

избавите нас

20.1.2014г



**PROCURATURA
REPUBLICII MOLDOVA**

**Procuratura
sectorului Botanica**
MD-2043, mun. Chişinău,
str. Teilor, 10 Tel: 022-77-78-35
e-mail: proc-cbo@procuratura.md



**ПРОКУРАТУРА
РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА**

**Прокуратура
сектора Ботаника**
MD-2043, мун. Кишинев,
ул. Теилор, 10 Тел.: 022-77-78-35
e-mail: proc-cbo@procuratura.md

30.01.2014 nr. 08 - 4798 /14

01-4-9/14

Judecătoria Botanica
mun. Chişinău
str. Zelinschi 13

Procurorul sectorului Botanica
mun. Chişinău:/ în interesul

Reclamant: cet. Condratova Nineli Ivanovna
pensionară a.n. 26.06.1933
dom. str. Independenţei 24/3, ap.32
mun. Chişinău

Reclamaţi: Condratov Alexandr
Condratov Nina
dom. str. Mircea cel Bătrân 32, ap.56
mun. Chişinău

Intervenient
accesoriu: Notarul privat Colun Angela
str. Ismail, 98, of.3
mun. Chişinău

**CERERE DE CHEMARE
ÎN JUDECĂTĂ**

**/ privind rezoluţiunea contractului de înstrăinare a imobilului
cu condiţia întreţinerii pe viaţă /**

Procurorul sectorului Botanica mun. Chişinău, în temeiul art. 71 alin.(1),
(2) Cod de procedură civilă RM, examinând cererea scrisă a cet. Nineli
Condratova, pensionară, (legitimaţia de pensionar nr. 100309, prin care se solicită
intervenirea procurorului, în vederea restabilirii dreptului de proprietate, etc.,-

SOLICIT:

1. Admiterea integrală a prezentei acţiuni.
2. Rezoluţiunea contractului de înstrăinare a apartamentului nr. 32, din casa nr. 24/3 situată în str. Independenţei, mun. Chişinău, cu condiţia întreţinerii pe viaţă, încheiat de către cet. Condratova Nineli cu nepotul său, cet. Condratov Alexandr, autentificat la 10.05.2013, înregistrat cu nr. 6602 la notarul privat

Colun Angela, pentru motivul neexecutării obligațiilor contractuale de către dobânditorul imobilului.

3. În scopul asigurării acțiunii solicit aplicarea sechestrului asupra apartamentului nr. 32, din casa situată pe str. Independenței 24/3, mun. Chișinău.

În fapt, cet. Condratova Nineli la 10.05.2013 a încheiat cu cet. Condratov Alexandr, care de fapt este și nepotul D-ei, un contract de înstrăinare a apartamentului, nr. 32 /proprietate privată/, amplasat în casa situată pe str. Independenței 24/3, mun. Chișinău, cu condiția întreținerii pe viață. Contractul nominalizat a fost autentificat notarial de către notarul privat, Colun Angela, la 10.05.2013 și înregistrat sub nr. 6602.

Potrivit contractului, cet. Condratov Alexandr urma să realizeze întreținerea pe viață a cet. Condratova Nineli, asigurându-o cu produse alimentare, îmbrăcăminte, medicamente, îngrijire și ajutorul necesar, să achite plățile pentru serviciile comunale, acordându-i pe viață dreptul de a domicilia în apartamentul nominalizat; să întrețină ap. nr.32, din casa situată pe str. Independenței 24/3, mun. Chișinău în ordine și curățenie conform cerințelor sanitare și antiincendiare; din contul său să efectueze exploatarea apartamentului și reparația capitală, să participe la cheltuielile pentru întreținerea tehnică a imobilului, să înlăture consecințele accidentelor și deteriorării apartamentului; să suporte cheltuielile funerare și rituale, etc.

Verificând temeinicia argumentelor invocate de către pensionara Condratova Nineli, procurorul a stabilit că, cet. Condratov Alexandr nu execută obligațiile prevăzute de contract.

Astfel, pe parcursul perioadei mai-decembrie 2013, cet. Condratov Alexandr a asigurat-o pe Condratova Nineli cu produse alimentare, procurate din contul pensionarei, a efectuat unele lucrări de întreținere a apartamentului la insistența pensionarei și din contul acesteia, totodată serviciile comunale au fost achitate din contul pensionarei. De asemenea, în perioada menționată, pensionara nu a fost asigurată cu medicamentele necesare, careva lucrări de reparație în apartament nu au fost efectuate, astfel condițiile existente la moment sunt antisanitare, fiind prezenți gândaci de bucătărie în tot apartamentul. Vecinii îi reproșează că, din apartamentul D-ei se simte un miros urât/insalubru, care ajunge până la etajul cinci al blocului.

Prin urmare, cele stabilite în procesul examinării adresării pensionarei, indică la neonorarea obligațiilor contractuale de către cet. Condratov Alexandr, și acordă procurorului în temeiul prevederilor art. 71 alin. (1), (2) CPC RM, posibilitatea de a interveni în interesul pensionarei, care de fapt este persoană de vârstă înaintată (peste 80 ani), se deplasează greu, este bolnavă și se află în imposibilitatea restabilirii drepturilor sale desinestătător.

În drept, potrivit prevederilor art. 839 Cod Civil al RM dobânditorul este obligat să asigure beneficiarului întreținere în natură - locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi, precum și înmormântare. În conformitate cu

prevederile art. 844 alin.(1) CC RM, „Beneficiarul întreținerii este în drept să ceară rezoluțiunea contractului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către dobânditor”.

Prin urmare, ținând cont de circumstanțele cazului, consider că, contractul de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață autentificat la 10.05.2013, de către notarul Colun Angela, și încheiat între pensionara Condratova Nineli și cet. Condratov Alexandr urmează să fie rezoluționat, deoarece ultimul, în calitatea sa de dobânditor, nu a respectat obligațiile contractuale.

Nerespectarea condițiilor contractuale de către cet. Condratov Alexandr, cauzează suferințe psihice cet. Nineli Condratova și aduce atingere drepturilor ei fundamentale, garantate la art. 24, 29, 36, 46, 47 din Constituția RM.

Reieșind din faptul că, pensionara nu dispune de un alt spațiu locativ, în conformitate cu prevederile art. 845 Cod civil RM, beneficiarul întreținerii, în prezentul caz, cet. Condratova Nineli solicită restituirea bunului imobil.

Potrivit prevederilor art. 315, 316 CC RM, dreptul de proprietate este garantat, proprietatea însuși este, în condițiile legii, inviolabilă. Prin prezenta acțiune procurorul pretinde repunerea în drepturi a cet. Condratova Nineli.

Anexă:

copia cererii de chemare în judecată - 4 ex;
copia petiției cet. Condratova Nineli;
copia legitimației de pensionar Condratova Nineli;
copia pașaportului cet. Condratova Nineli;
copia contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață cu nr. 6602 10.05.2013;
copia certificatului privind starea sănătății pensionarei;
copia buletinului de identitate cet. Condratov Alexandru;
copia buletinului de identitate cet. Condratov Nina;
copia interpelării procurorului nr. 08-1905 din 18.02.2014;
copia răspunsului notarului Colun Angela nr. 30 din 25.02.2014;
copia declarațiilor cet. Condratov Alexandru;
copia declarațiilor cet. Condratov Nina.

Procurorul sectorului Botanica
mun. Chișinău
ex. Balan Galina
tel.: 77-78-78



Marcel CIMBIR

NOTARUL PUBLIC COLUN ANGELA
ADRESA BIROULUI : MD-2001, REPUBLICA MOLDOVA
MUN. CHIȘINĂU, str. ISMAIL NR.98, OF.3
telefon: /373 22/ 54.58.14

Dosarul nr.2-2075/2014
Judecător Angela Braga

Judecătoria Botanica
mun. Chișinău

REFERINȚĂ

la cererea de chemare în judecată a Procurorului sectorului Botanica
în interesul reclamantei Condratova Nineli împotriva
pârșilor Condratov Alexandr și Condratov Nina privind
rezoluțiunea contractului de înstrăinare a imobilului
cu condiția întreținerii pe viață

Onorată instanță!

“Contractul de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață” nr.6602 care l-am autentificat la data de 10.05.2013 conform căruia a fost înstrăinat apartamentului nr.32 din casa 24/3 situat în mun. Chișinău, pe str. Independenței, a fost autentificat de mine legal, părțile contractante au încheiat prezentul contract benevol și nesiliți de nimeni, nestingherit, fără careva presiuni din exterior, și-au exprimat voința de a încheia un astfel de contract.

Solicit instanței, în dependență de probele acumulate, să ia o hotărâre la discreția sa.

Beneficiarul întreținerii, în cazul dat Condratova Nineli, este în drept să solicite rezoluțiunea contractului în cazul neexecutării obligațiilor contractuale de către dobânditor. Acesta este un drept legal al lui Condratova Nineli prevăzut în pct.5 al contractului nominalizat.

Fiind supraocupată cu chestiuni de serviciu, solicit examinarea pricinii în lipsa mea.

ANEXĂ: (copiile actelor în baza cărora am autentificat contractul de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață, acte care au fost solicitate de procuror pe 8 file)

- 1) Contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 15-3983 autentificat la data de 20.12.1995 la Biroul Notarial de Stat nr. 3 or. Chișinău (copie 2 file);

- 2) Certificatul de căsătorie Condratov Alexandr și Porumbrica Nina, Seria BM nr.176897 (copie de pe copie 1 filă);
- 3) Certificatul privind lipsa sau existența restanțelor față de buget nr.01-9/3 1653 din 30.04.2013 eliberat de Inspectoratul Fiscal de Stat DAF Botanica(copie 1 filă);
- 4) Certificatul nr.034224 Seria TS din 18.04.2013 eliberat de Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale(copie 1 filă);
- 5) Certificatul nr.0100/13/53021 privind valoarea bunului imobil în scopul impozitării din data de 19.04.2013(copie 1 filă);
- 6) Extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor nr.0100/13/53019 din 25.04.2013(copie 1 filă);
- 7) Declarația acord la încheierea contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață făcută de Condratova Nina, autenticată cu nr.6601 la data de 10.05.2013 de notarul public Colun Angela (copie 1 filă).

INTERVENIENT ACCESORIU
NOTAR PUBLIC COLUN ANGELA



Judecătoria Botanica mun. Chişinău
mun. Chişinău, str. Zelinski 13

Reclamant: Condratova Nineli Ivanovna
dom.: mun. Chişinău, str. Independenţei 24/3, ap. 32

Pârât: Condratov Alexandr
dom.: mun. Chişinău bl. Mircea cel Bătrân 32, ap.56

Co-pârât: Condratov Nina
dom.: mun. Chişinău bl. Mircea cel Bătrân 32, ap.56

Mandatar: Tălămbuţă Angela
CA "Tălămbuţă Angela"
sediul: bl. Mircea cel Bătrân 32 ap. 70
tel: 068577116

Intervenient accesoriu: notarul privat, Colun Angela
sediul: mun. Chişinău, str. Ismail 98, of.3

REFERINȚĂ

(la cererea de chemare în judecată privind rezoluţiunea contractului de înstrăinare a imobilului cu condiţia întreţinerii pe viaţă)

ONORATĂ INSTANȚĂ!

Considerăm cererea depusă de Procurorul sec Botanica în interesul reclamantei Condratova Nineli - ca nefondată, ne-întemeiată şi care merită a fi respinsă din următoarele considerente:

În fapt, pârâtul Condratov Alexandru şi cu co-pârâta Condratov Nina o cunosc pe reclamanta Condratova Nineli de mai multă vreme, ținând cont de faptul că pârâtul se află în grad de rudenie cu reclamanta fiind-ui nepot de la frate. Până la momentul încheierii contractului de înstrăinare a unui bun cu condiţia întreţinerii pe viaţă, pârâtul şi cu co-pârâta au avut grijă de reclamantă, fapt care poate fi confirmat chiar de reclamantă.

Astfel, pe data de 02.04.2013 a sunat asistenta socială de sector pe pârât, care ia adus la cunoştinţă despre starea reclamantei, menţionând că dacă nu vine să-o ia, atunci dânsa, asistenta socială, va chema poliţia (pentru a deschide uşa, fiindcă reclamanta nu deschidea la nimeni uşa) şi echipa psihiatrică (fiindcă reclamanta avea un comportament neadecvat). Ca urmare, pârâtul şi cu co-pârâta în aceeaşi zi au luat-o pe reclamantă la ei acasă, care nici nu putea măcar să se mişte pe picioare ci se târa de starea bolnavă în care se afla.

Reclamanta a trăit o lună de zile la pârât şi la co-pârâtă, fiind îngrijită decent, ca un membru al familiei, fapt care poate fi confirmat de reclamantă şi de prietenii cei vizitau.

107

Doar după ce reclamanta sa simțit mai bine și a început să meargă singură pe picioare și a cerut să fie dusă acasă, dânsa a propus personal încheierea unui contract de întreținere pe viață.

Menționăm, **Onorată instanță**, că propunerea încheierii unui asemenea contract a parvenit din partea reclamantei, ca apoi pe 10.05.2013 să fie încheiat un contract de înstrăinare a unui bun imobil cu condiția întreținerii pe viață. Chiar de la începutul scurgerii executării contractului au fost puse careva condiții de către reclamantă către pârât:

1. despre acest contract nu trebuie să știe vecinii;
2. despre acest contract nu trebuie să știe asistentul social;
3. pârâtul nu avea dreptul să treacă toate prestările de serviciu, cum ar fi: apa, gazul, energia electrică ș.a., după el.

Pârâtul și-a onorat obligațiile conform contractului așa cum cerea reclamanta, locuia separat, fiindcă dânsa nu dorea ca să locuiască cineva cu ea, achita facturile, o vizita, îi procura produse și îi aducea hrană. Ceia ce ține de medicamente reclamanta categoric refuza, menționând că are alergii la medicamente și nici la spitale nu dorește să meargă.

Sau înrăutățit relațiile prin luna februarie 2014, după ce pârâtul și cu co-pârâta au mers la reclamantă acasă, iau dus alimente, și au luat cheia de la interfon pentru a face copie. După cele întâmplate reclamanta categoric refuza să le deschidă ușa, fapt care poate fi confirmat prin cererea depusă la poliție și de către vecini.

Actualmente, reclamanta refuză săi primească pe pârât și co-pârâtă, menționând că din momentul de când a depus cerere la procuratură pârâtul nu mai are nici o obligație contractuală.

In drept, ne întemeiem cererea pe dispozițiile art.186 CPC RM, 839-846 CCRM.

În contextul celor menționate mai sus,

SOLICITĂM:

1) Respingerea cererii depuse de Procurorul sec Botanica în interesul reclamantei Condratova Nineli privind rezoluțiunea contractului de înstrăinare a unui imobil cu întreținere pe viață, ca nefondată și ne-întemeiată.

07.07.2014

Pârât



Condratov Alexandru

Co-pârâtă



Condratov Nina

Mandatar



Tălămbuță Angela

DECLARAȚIA PRIVIND ASUMAREA RĂSPUNDERII.

Subsemnata, declar pe răspundere personală că materialele prezentate în teza de doctorat sunt rezultatul propriilor cercetări și realizări științifice. Conștientizez că, în caz contrar, urmează să suport consecințele în conformitate cu legislația în vigoare.

Tălămbuță Angela

26.07.2016

Curriculum Vitae

INFORMAȚII PERSONALE

Nume
Adresă

Telefon

Fax

E-mail

Naționalitate

Data nașterii

EXPERIENȚĂ PROFESIONALĂ

EDUCAȚIE ȘI FORMARE

APTITUDINI ȘI COMPETENȚE

PERSONALE

Limba maternă

Limbi străine cunoscute
Aptitudini și competențe
artistice

Aptitudini și competențe sociale

Aptitudini și competențe
organizatorice

Aptitudini și competențe
tehnice

Stagii profesionale:



TALAMBUTA Angela

ap. 70, nr. 32, bl. Mircea cel Bătrân, mun. Chișinău, Republica
Moldova

dom. +373 22 483502

mob. +373 68577116

an-gelina@hotmail.com

moldoveancă

25.07.1971

2009 – prezent, avocat, CA Angela Tălămbuță

2008 – 2012 doctorandă, IISD al AȘM

2008 – prezent lector superior UASM, catedra Drept

2006 – 2008 lector universitar UASM, catedra Drept privat

2006 magistru în drept, Academia de poliție Ștefan cel Mare

2004 – 2006 lector asistent UASM, catedra Drept privat

2002 – 2003 lector asistent Universitatea de Criminologie

2002 - absolventă a Academiei de Poliție Ștefan cel Mare

1988 - absolventă școala medie generală din r-nul Glodeni, Moldova

Româna

Rusa – la perfecție, engleza abilitate de a citi / scrie / vorbi

Muzică

- Spirit de lider
- Capacitate de organizare în scris și discurs oral
- Capacitate de a lua decizii sub stres
- Capacitate de analiză și sinteză
- Capacitate de asimilare noi informații și abilități
- Disponibilitate pentru implicare în activități socio-culturale
- Capacitate de analiză, sarcini și spargere în responsabilități,
- Capacitate de evaluare, abilități profesionale ale colaboratorilor și
alocare a task-urilor
- Spirit analitic
- Lucru în echipa
- Spirit de evaluare și îmbunătățire
- Monitorizarea lucrului echipei (controlul calității)

Utilizez calculatorul

1. Rule of Law Initiative, Biroul Asociației Avocaților Americani Inițiativa pentru Supremația Legii din Republica Moldova, cursuri de instruire pentru avocați pe tema „*Mărturii obținute prin constrângere*”, 06.06.2012;
2. IDOM, proiectul „*Reducerea impactului Infecției HIV în Republica Moldova*”, finanțat de Fondul Global de Combatere HIV/SIDA, Tuberculozei și Malariei Runda a 8-a, Trainingul – Drepturile omului, nediscriminarea, confidențialitatea și repararea prejudiciilor morale pentru persoanele care trăiesc cu HIV(PTHIV), 3-5 iunie 2011, pensiunea ODISEI;
3. IDOM, proiectul „*Reducerea impactului Infecției HIV în Republica Moldova*”, finanțat de Fondul Global de Combatere HIV/SIDA, Tuberculozei și Malariei Runda a 8-a, Trainingul – Drepturile omului și HIV/SIDA, nediscriminarea și mecanisme de protecție a drepturilor persoanelor care trăiesc cu HIV/SIDA, 27-29 mai 2011, pensiunea ODISEI.

Articole în reviste naționale, categoria C

1. Tălămbuță A. *Noțiuni generale privind înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață*. În: Legea și viața. Chișinău, 2012, nr.11, p. 55-58.
2. Tălămbuță A. *Autonomia de voință a contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață*. În: Legea și viața. Chișinău, 2013, nr.3, p. 54-58.
3. Tălămbuță A. *Analiza investigațiilor științifice în materia instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în doctrina Republicii Moldova și a altor state*. În: Legea și viața. Chișinău, 2014, nr. 8, p. 24-28.
4. Tălămbuță A. *Specificul rezoluțiunii sau rezilierii contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață*. În: Revista națională de drept. Chișinău, 2013, nr. 6, p. 41-47.
5. Tălămbuță A. *Condițiile de valabilitate ale contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață*. În: Revista națională de drept. Chișinău, 2013, nr.12, p. 73-77.

Materiale ale comunicărilor științifice:

6. Tălămbuță A. *Însemnătatea și particularitățile bunurilor aflate în proprietate privată la încheierea contractului privind înstrăinarea lor cu condiția întreținerii pe viață*. În: Conf. șt. cu participare intern. „Dreptul privat ca factor în dezvoltarea relațiilor economice. Tradiții, actualitate și perspective,, Dedicată aniversării a 80 de ani de la nașterea lui Victor Volcinschi, dr. în drept, profesor univ. Chișinău, CEP USM, 2013, p. 216-223.
7. Tălămbuță A. *Particularitățile juridice privind instituția înstrăinării bunurilor cu destinație agricolă*. În: Conf. șt. intern. „Agricultura Modernă – Realizări și Perspective. Consacrat aniversării a 80 ani de la înființarea UASM. Vol. 33. Chișinău, 2013, p. 232-236.
8. 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: Conf. șt. intern., „Agricultura Modernă – Realizări și Perspective. Consacrat aniversării a 80 ani de la înființarea UASM. Vol.33. Chișinău, 2013, p. 236-240.
9. Tălămbuță A. *Examinarea condițiilor de întreținere pe viață la înstrăinarea bunurilor.* În: Conf. șt. teoretico-practică intern. „Știința universitară în contextul integrării europene - Promovarea drepturilor omului în contextul integrării europene: teorie și practică“. Chișinău: ULIM, 2013, p. 401- 404.
 10. Tălămbuță A. *Peculiarities of property when entering into contract on alienation thereof providing perpetual maintenance.* In: The international conference “European union’s history, culture and citizenship”, 6th Edition, Publishing House of University of Pitești Pitești. Pitești, 2013, p. 233-238.
 11. Tălămbuță A. *Esența, natura și conținutul instituției înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață – ca instituție de drept civil.* В: Особенности адаптации законодательства Молдовы и Украины к законодательству Европейского Союза. Международная научно - практическая конференция. Кишинев, 2015, с. 155-158.
- Lucrări metodico-didactice*
12. Tălămbuță A., Gîscă V. *Drept civil. Întrebări și răspunsuri pentru examenul de stat.* Indicații metodice, ASEM, Chișinău: Elena - V.I. 2006. 232 p.
 13. Tălămbuță A., Bulgac I. *Drept civil și procedura civilă,* Indicații metodice (Teste) destinate studenților anului 2 specialitatea Cadastru. Chișinău: UASM, 2011. 42 p.
 14. Tălămbuță A. *Drept contractual,* Indicații metodice (Teste) destinate studenților anului 3 specialitatea Drept. Chișinău: UASM, 2008. 42 p.
 15. Tălămbuță A. *Drept civil.* Indicații metodice (Teste) destinate studenților anului 2 specialitatea Drept. Chișinău: UASM, 2008. 42 p.