

UNIVERSITATEA DE STUDII EUROPENE DIN MOLDOVA
ȘCOALA DOCTORALĂ
”ȘTIINȚE JURIDICE ȘI RELAȚII INTERNAȚIONALE,,

Cu titlu de manuscris
C.Z.U: 347.232(478+498)(043.3)

BĂNCILĂ DANIEL

CONTRACTUL DE ÎNSTRĂINARE A UNUI BUN CU
CONDIȚIA ÎNTREȚINERII PE VIAȚĂ ÎN DREPTUL
REPUBLICII MOLDOVA ȘI ROMÂNIA

SPECIALITATEA ȘTIINȚIFICĂ: 553.01. DREPT CIVIL

Teză de doctor în Drept

Conducător de doctorat: _____ Bîtcă Ion,
Conf. univ. dr. în drept,

Autor: _____

CHIȘINĂU, 2024

© Daniel Băncilă, 2024

CUPRINS

ADNOTARE.....	6
LISTA ABREVIERILOR	9
INTRODUCERE.....	10
1. PARTICULARITĂȚILE CONTRACTULUI DE ÎNSTRĂINARE A UNUI BUN CU CONDIȚIA ÎNȚEȚINERII PE VIAȚĂ ÎN LEGISLAȚIA DIN REPUBLICA MOLDOVA ȘI ROMÂNIA.....	20
1.1 Evoluția istorică a dreptului de proprietate și a contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață	20
1.2. Baza normativă ce reglementează contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață în ambele sisteme de drept	26
1.2.1. <i>Contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață în lumina legislativă din Republica Moldova.....</i>	<i>27</i>
1.2.2 <i>Contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață în lumina legislativă din România.....</i>	<i>31</i>
1.3. Impactul doctrinei de specialitate cu privire la analiza regimului juridic a contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață.....	34
1.4. Formularea și identificarea obiectivelor de cercetare	46
1.5. Concluzii la Capitolul I.....	50
2. REGIMUL JURIDIC AL CONTRACTULUI DE ÎNSTRĂINARE A UNUI BUN CU CONDIȚIA ÎNȚEȚINERII PE VIAȚĂ	53
2.1. Noțiunea contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață	53
2.1.1 <i>Definiția contractului.....</i>	<i>56</i>
2.1.2. <i>Caracterele juridice</i>	<i>58</i>
2.2. Elementele contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață	73
2.2.1 <i>Beneficiarul întreținerii, ca parte contractantă</i>	<i>74</i>
2.2.2. <i>Dobânditorul bunului, ca parte contractantă</i>	<i>75</i>
2.2.3 <i>Obiectul contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.....</i>	<i>75</i>
2.3. Condițiile de fond și formă ale contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață	80

2.3.1. <i>Condiții de fond</i>	80
2.3.2 <i>Condiții de formă</i>	86
2.4 Modalități de publicitate	91
2.4.1. <i>Registre de realizare a publicității (opozabilității) în Republica Moldova</i>	92
2.4.2. <i>Registre de realizare a publicității în România</i>	95
2.5 Concluzii la Capitolul 2	99
3. EXECUTAREA CONTRACTULUI DE ÎNSTRĂINARE A UNUI BUN CU CONDIȚIA ÎNTREȚINERII PE VIAȚĂ	101
3.1 Prestația datorată de beneficiar	101
3.2 Prestația de întreținere datorată de dobânditor.....	104
3.2.1. <i>Modalități de executare a prestației</i>	107
3.2.2. <i>Rolul instanțelor de judecată în executarea prestației</i>	113
3.3. Răspunderea părților pentru neexecutare.....	115
3.3.1. <i>Răspunderea beneficiarului</i>	115
3.3.2 <i>Răspunderea dobânditorului</i>	116
3.4 Excepții de la principiului <i>pacta sunt servanta</i> a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață	117
3.4.1. <i>Impreviziunea în contractele de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață</i>	118
3.4.2. <i>Simulația în contractele de întreținere</i>	121
3.5 Excepția de la principiului relativității efectelor contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață - stipulațiunea pentru altul.	125
3.5.1. <i>Stipulația pentru altul în cazul contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață</i>	128
3.6 Concluzii la Capitolul 3	131
4 . ÎNCETAREA ȘI DESFIINȚAREA CONTRACTULUI DE ÎNSTRĂINARE A UNUI BUN CU CONDIȚIA ÎNTREȚINERII PE VIAȚĂ. EFECTE.	134
4.1. Riscuri în contractul de întreținere.....	134
4.1.1. <i>Riscul pieirii bunului</i>	134
4.1.2. <i>Riscul decesului prematur al beneficiarului</i>	135
4.1.3. <i>Riscul incapacității dobânditorului</i>	135
4.1.4. <i>Riscul comportamentului necorespunzător al dobânditorului bunului</i>	136
4.2. Încetarea contractului de întreținere.....	137

4.2.1. Prin moartea beneficiarului	138
4.2.2. Prin acordul părților	138
4.3. Desființarea contractului de întreținere	139
4.3.1. Rezoluțiunea contractului de întreținere	140
4.3.1.1. Efectele rezoluțiunii contractului de întreținere.	142
4.3.1.2. Particularitățile rezoluțiunii în contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață.....	144
4.3.2. Rezilierea contractului de întreținere	146
4.3.3. Efectele față de terți ale rezoluțiunii și rezilierii	148
4.4 Practică judiciară în materia desființării și încetării contractului de întreținere	151
4.4.1 Mijloacele legale de intervenție în regimul juridic a contractului de întreținere.	152
4.4.2 Jurisprudență privind acțiunea în rezoluțiunea contractului de întreținere în România și Republica Moldova	158
4.5. Concluzii la Capitolul 4	161
CONCLUZII GENERALE SI RECOMANDĂRI.....	165
BIBLIOGRAFIE.....	171
DECLARAȚIA PRIVIND ASUMAREA RĂSPUNDERII.....	184
CV-UL AUTORULUI	185

ADNOTARE

Daniel Băncilă. "Contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață în dreptul Republicii Moldova și România". Teză pentru obținerea titlului științific de doctor în drept. Specialitatea: 553.01 –Drept privat (drept civil). Chișinău, 2024

Structura tezei: introducere, patru capitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie din 200 titluri, 161 de pagini de text de bază. Rezultatele obținute sunt publicate în 8 lucrări științifice.

Cuvintele-cheie: Contractul înstrăinare bunului cu condiția întreținerii pe viață, beneficiarul întreținerii și dobânditorul bunului, obligația de întreținere, stipulația pentru altul în cazul contractului de întreținere pe viață, impreviziunea și simulația în contractele de întreținere pe viață.

Domeniul de studiu: Lucrarea de față propune o analiză științifică detaliată, sub forma unei comparații teoretico-practice între reglementările juridice ale Republicii Moldova și cele ale României.

Scopul și obiectivele lucrării: Scopul acestui studiu este de a analiza în profunzime conceptul contractului de întreținere pe viață, punând accent pe reglementările specifice Codului Civil din România și Republica Moldova în forma lor actualizată. Studiul urmărește să evidențieze aplicabilitatea normelor de drept civil în practica juridică, subliniind totodată lacunele normative și oferind propuneri pentru îmbunătățirea reglementărilor existente în vederea unei aplicări mai eficiente și echitabile a acestei instituții juridice.

Noutatea și originalitatea științifică a lucrării: Noutatea și originalitatea științifică a lucrării de față rezidă în abordarea aprofundată și multiaspectuală a contractului de întreținere pe viață, care necesită o analiză actualizată în lumina schimbărilor legislative recente și a interpretărilor doctrinare moderne. Spre deosebire de studiile anterioare, care au pus accent pe caracterul general al acestui tip de contract, cercetarea noastră se concentrează pe identificarea precisă a trăsăturilor distinctive și delimitatoare ale acestuia, oferind o nouă perspectivă asupra mecanismelor juridice care stau la baza sa.

Rezultatele obținute care contribuie la soluționarea unei probleme științifice importante: În cadrul acestei teze de doctorat, s-a urmarit *fundamentarea și clarificarea regimului juridic al contractului de întreținere pe viață*, realizându-se o *analiză detaliată și comparativă* a reglementărilor din ambele țări, având ca rezultat și efect *elucidarea caracteristicilor esențiale și identificarea criteriilor clare*, ce conduc la *formularea unei noi paradigme* de interpretare juridică și la *stabilirea unui cadru normativ coerent* pentru aplicarea acestui contract în practică, în contextul actualizării legislației civile în Republica Moldova și România.

Semnificația teoretică: Din punct de vedere teoretic, lucrarea aduce o contribuție semnificativă la *fundamentarea și dezvoltarea doctrinei dreptului civil* în ceea ce privește regimul juridic al contractelor de întreținere pe viață.

Valoarea aplicativă: Rezultatele acestei cercetări oferă un instrument util pentru practicienii din domeniul juridic, contribuind la o aplicare mai eficientă și uniformă a legislației, dar și la identificarea lacunelor legislative și propunerea unor soluții concrete.

Implementarea rezultatelor științifice: Rezultatele științifice ale tezei pot fi implementate prin actualizarea legislației civile din Republica Moldova și România, în scopul alinierii acesteia la noile realități economice și sociale, dar și în scopul alinierii legislației moldovenești la legislația europeană, în vederea aderării la Uniunea Europeană.

ANNOTATION

Daniel Băncilă. "The contract of alienation of a property with the condition of lifetime maintenance in the law of the Republic of Moldova and Romania". Thesis for obtaining the scientific title of Doctor of Law. Specialty: 553.01 - Private law (civil law). Chisinau, 2024

Thesis structure: introduction, four chapters, general conclusions and recommendations, bibliography of 200 titles, 161 pages of basic text. The results are published in 8 scientific papers.

Keywords: the contract for the transfer of a good with the condition of lifelong maintenance, the beneficiary of the maintenance and the acquirer of the property, the obligation of maintenance, stipulation for another in the case of a contract for the alienation of property subject to lifetime maintenance, unforeseeability and simulation in contracts for the alienation of property subject to lifetime maintenance.

Field of study: This paper proposes a detailed scientific analysis in the form of a theoretical-practical comparison between the legal regulations of the Republic of Moldova and Romania.

Aims and objectives of the thesis: The purpose of this study is to analyze in depth the concept of lifetime maintenance contract, focusing on the specific regulations of the Civil Code of Romania and the Republic of Moldova in their updated form. The study aims to highlight the applicability of the civil law rules in legal practice, emphasizing at the same time the normative gaps and offering proposals for the improvement of the existing regulations in order to a more efficient and equitable application of this legal institution.

The novelty and scientific originality of the thesis: The novelty and scientific originality of the present work lies in the in-depth and multiaspect approach to the lifetime maintenance contract, which requires an updated analysis in the light of recent legislative changes and modern doctrinal interpretations. Unlike previous studies, which emphasized the general character of this type of contract, our research focuses on the precise identification of its distinctive and delimiting features, providing a new perspective on the legal mechanisms underlying it.

The results obtained contribute to the solution of an important scientific problem: Within the framework of this doctoral thesis, the aim was to *substantiate and clarify the legal regime of the lifetime maintenance contract*, carrying out a *detailed and comparative analysis* of the regulations in both countries, with the result and effect of *elucidating the essential characteristics* and *identifying clear criteria*, leading to the *formulation of a new paradigm* of legal interpretation and the *establishment of a coherent normative framework* for the application of this contract in practice, in the context of updating the civil legislation in the Republic of Moldova and Romania.

Theoretical Significance: From a theoretical point of view, the paper makes a significant contribution to the *foundation and development of civil law doctrine* regarding the legal regime of lifetime maintenance contracts.

Applicative value: The results of this research provide a useful tool for legal practitioners, contributing to a more efficient and uniform application of the legislation, as well as to the identification of legislative gaps and the proposal of concrete solutions.

Implementation of the scientific results: The scientific results of the thesis can be implemented by updating the civil legislation of the Republic of Moldova and Romania in order to align it with the new economic and social realities, but also in order to align the Moldovan legislation with the European legislation, in view of the accession to the European Union.

Аннотация

Даниэль Бэнчилэ. «Договор отчуждения имущества с условием пожизненного содержания в праве Республики Молдова и Румынии». Диссертация на соискание ученой степени доктора юридических наук. Специальность: 553.01 - Частное право (гражданское право).

Кишинев, 2024

Структура диссертации: введение, четыре главы, общие выводы и рекомендации, библиография из 200 наименований, 161 страниц основного текста. Результаты работы опубликованы в 8 научных статьях.

Ключевые слова: договор о передаче вещи с условием пожизненного содержания, получатель содержания и приобретатель имущества, обязанность содержания, обусловливание другого в случае договора об отчуждении имущества с условием пожизненного содержания, непредвиденность и симуляция в договорах об отчуждении имущества с условием пожизненного содержания.

Область исследования: В данной работе предлагается подробный научный анализ в форме теоретико-практического сравнения правового регулирования Республики Молдова и Румынии.

Цели и задачи диссертации: Целью настоящего исследования является углубленный анализ понятия договора пожизненного содержания с акцентом на конкретные нормы Гражданского кодекса Румынии и Республики Молдова в их обновленном виде. Исследование призвано выявить применимость норм гражданского права в юридической практике, подчеркнув при этом нормативные пробелы и предложив предложения по совершенствованию существующих норм в целях более эффективного и справедливого применения данного правового института.

Новизна и научная оригинальность диссертации: Новизна и научная оригинальность настоящей работы заключается в углубленном и многоаспектном подходе к договору пожизненного содержания, требующем обновленного анализа в свете последних изменений законодательства и современных доктринальных толкований. В отличие от предыдущих исследований, в которых акцентировалось внимание на общем характере данного вида договора, наше исследование направлено на точное выявление его отличительных и разграничительных признаков, позволяющих по-новому взглянуть на правовые механизмы, лежащие в его основе.

Полученные результаты способствуют решению важной научной проблемы: в рамках данной докторской диссертации была поставлена цель *обосновать и уточнить правовой режим договора пожизненного содержания*, проведя *подробный и сравнительный анализ* нормативных актов обеих стран, в результате чего были *выявлены существенные характеристики и определены четкие критерии*, что позволило *сформулировать новую парадигму* юридического толкования и *создать согласованную нормативную базу* для применения данного договора на практике в контексте обновления гражданского законодательства Республики Молдова и Румынии.

Теоретическая значимость: В теоретическом плане работа вносит существенный вклад в *основание и развитие гражданско-правовой доктрины*, касающейся правового режима договоров пожизненного содержания.

Прикладное значение: Результаты данного исследования являются полезным инструментом для практикующих юристов, способствуя более эффективному и единообразному применению законодательства, а также выявлению законодательных пробелов и предложению конкретных решений.

Внедрение научных результатов: Научные результаты диссертации могут быть внедрены путем обновления гражданского законодательства Республики Молдова и Румынии в целях приведения его в соответствие с новыми экономическими и социальными реалиями, а также в целях приведения молдавского законодательства в соответствие с европейским законодательством в связи с вступлением в Европейский Союз.

LISTA ABREVIERILOR

art.	- articol
alin.	- aliniat
ANCPI	- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
CA	- Curte de Apel
Constituția RM	- Constituția Republicii Moldova
CCR	- Codul civil al României
CCRM	- Codul civil al Republicii Moldova
Codul civil al RSSM	- Codul civil al Republicii Sovietice Socialiste Moldovenești
CEDO	- Convenției Europene a Drepturilor Omului
DCFR	- Draft Common Frame of Reference
etc.	- etcetera
NCC	- Nou Cod Civil
nr.	- numărul
p.	- pagina
PEV	- Politica europeană de vecinătate
RM	- Republica Moldova
RNPR	- Registrului Național de Publicitate a Garanțiilor Reale Mobiliare
DEX	- dicționar explicativ
OCT	- Organul Cadastral Teritorial

INTRODUCERE

Actualitatea și importanța temei abordate

Tema contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață se impune ca o chestiune de maximă relevanță în cadrul legislativ și social din Republica Moldova și România. Într-o epocă marcată de transformări rapide și adesea tumultuoase în structura socio-economică, acest tip de contract se prezintă ca o soluție viabilă pentru persoanele aflate în dificultate, cum ar fi pensionarii sau persoanele cu dizabilități. Aceste categorii sociale, de regulă, dispun de bunuri imobile sau mobile, dar se confruntă cu provocări financiare semnificative, generând astfel o nevoie urgentă de mecanisme legale care să faciliteze o gestionare eficientă a acestora.

Examinarea instituției legale a înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață este stimulată de evoluțiile sociale, economice și tehnologice, care au condus la o creștere remarcabilă a schimbului și comerțului cu bunuri deținute privat. Pe măsură ce societatea evoluează, această instituție a atras atenția multor teoreticieni și practicieni ai dreptului, precum și a legiuitorilor, evidențiind semnificația sa în discuțiile contemporane.

În contextul dreptului civil al Republicii Moldova, instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață nu reprezintă un concept nou. Actualitatea sa este determinată de utilizarea tot mai frecventă în viața socială, în special în rândul grupurilor vulnerabile. Astăzi, diverse categorii sociale se confruntă cu provocări substanțiale în viața de zi cu zi. Având în vedere situațiile precare ale persoanelor bolnave, pensionarilor și persoanelor cu dizabilități—care adesea au pensii limitate și necesită o îngrijire adecvată, dar nu dispun de resurse financiare suficiente— există o nevoie stringentă de alternative.

Pe plan internațional, discuțiile despre înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață au fost amplificate, în special în contextul schimbărilor demografice și al îmbătrânirii populației. Reglementările variază considerabil de la o jurisdicție la alta, iar experiențele diferitelor state oferă lecții valoroase pentru îmbunătățirea legislației naționale. În această lumină, compararea legislației din Republica Moldova și România devine un demers necesar, având în vedere că ambele țări împărtășesc un fond comun istoric și cultural, dar și provocări economice și sociale similare.

În cadrul cercetării, ne propunem să plasăm această temă în contextul preocupărilor internaționale, naționale și regionale, subliniind interdependențele între reglementările legale și realitățile sociale. Cercetarea va explora nu doar dimensiunea juridică a contractului, ci și implicațiile sale economice, sociale și etice, promovând astfel o abordare

inter- și transdisciplinară. Aceasta va contribui la o înțelegere mai profundă a fenomenului și la elaborarea de propuneri concrete pentru îmbunătățirea cadrului legislativ existent.

Studiile anterioare pe această temă au identificat atât oportunitățile, cât și dificultățile asociate cu aplicarea înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Aceste cercetări evidențiază necesitatea unor clarificări legislative, precum și a unor măsuri de protecție pentru părțile implicate, în special în ceea ce privește drepturile și obligațiile contractuale. De asemenea, se impune o educație juridică adaptată pentru a instrui nu doar beneficiarii, ci și practicienii din domeniul dreptului, în scopul prevenirii posibilelor abuzuri și asigurării unei aplicări corecte a reglementărilor legale.

Cu toate acestea, aplicațiile practice relevă că instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață nu este atât de clar definită pe cât ar fi de dorit. Contractul care stă la baza acestei instituții este intrinsec complex, având caracteristici unice care îl diferențiază de alte forme contractuale. Această lucrare își propune să abordeze problemele menționate din perspective teoretică și practică, străduindu-se să poziționeze această cercetare ca un reper în aplicarea înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Astfel, lucrarea de față se va concentra pe analiza detaliată a contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, explorând dimensiunea sa teoretică și practică. Scopul nostru este de a contribui la dezvoltarea unui cadru legislativ care să răspundă nevoilor actuale ale societății, printr-o cercetare riguroasă și prin integrarea perspectivei inter- și transdisciplinare în abordarea acestei teme.

Mai mult, relevanța și importanța acestui subiect sunt accentuate de necesitățile practicii sociale, judiciare și de stat. Acest lucru este rezultatul unei cercetări specializate care abordează o problemă relativ nouă, tratată doar fragmentar în cursurile universitare, în diferite studii și articole. Prin încadrarea subiectului în cadrul preocupărilor internaționale, naționale și zonale, precum și în contextul intereselor colectivului de cercetare, această investigație va contribui la un dialog interdisciplinar, sporind înțelegerea și aplicarea în practica juridică.

Lucrarea de față își propune să clarifice complexitățile instituției legale a înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, pledând pentru o mai bună înțelegere și implementare a acestui concept în practica juridică.

Pentru a facilita diferențierea terminologică specifică fiecărei legislații naționale, în continuare, contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață va fi denumit *contract de întreținere* în legislația românească, și *contract de întreținere pe viață* în legislația Republicii Moldova.

Scopul lucrării și obiectivele cercetării

Scopul prezentului studiu constă în formularea unui concept coerent și bine fundamentat al instituției juridice a înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Această lucrare își propune să evidențieze dificultățile întâmpinate în aplicarea practică a acestei instituții, precum și să ofere soluții viabile pentru prevenirea apariției diverselor incidente care ar putea afecta valabilitatea înstrăinării bunurilor sau ar limita dreptul părților de a dobândi bunurile înstrăinate. O atenție deosebită va fi acordată contribuțiilor predecesorilor, printr-o analiză aprofundată a fundamentelor doctrinare stabilite de clasicii dreptului civil, urmărindu-se adaptarea acestor perspective la reglementările contemporane, cu scopul de a formula soluții concrete pentru îmbunătățirea cadrului legislativ național.

Pentru a atinge acest scop ambițios, lucrarea va explora o serie de *obiective esențiale*. Primul dintre acestea vizează formularea conceptului instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, în vederea stabilirii naturalei sale juridice. În continuare, se va realiza o analiză detaliată a reglementărilor legislației naționale referitoare la această instituție, cu scopul de a determina finalitățile juridice în materie de înstrăinare a bunurilor, evidențiind cum acestea se corelează cu nevoile actuale ale societății.

Un alt obiectiv major va fi analiza noțiunilor legale și doctrinare esențiale pentru individualizarea elementelor definiției ale instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Această examinare va permite identificarea trăsăturilor distinctive care separă această instituție de alte contracte similare din dreptul civil, evidențiind complexitatea și specificitatea sa.

De asemenea, cercetarea va include o analiză detaliată a particularităților contractului privind înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Acest demers va permite stabilirea corectitudinii aplicării normelor de drept material referitoare la condițiile de formă și de fond necesare încheierii acestui contract, asigurându-se astfel conformitatea cu principiile dreptului civil.

O atenție specială va fi acordată efectelor contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Această analiză va fi realizată prin prisma unor prevederi legale din legislația civilă a fostelor republici sovietice și din alte state europene, având ca scop evaluarea gradului de eficiență și adaptabilitate a operei legislative naționale în comparație cu standardele internaționale.

Vom identifica carențele și lacunele existente în cadrul legal ce reglementează instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Aceste constatări vor

fundamenta elaborarea unor propuneri de lege ferenda, având un caracter atât doctrinar, cât și legal, cu scopul de a perfecționa și eficientiza legislația în domeniul vizat.

Această cercetare se dorește a fi o contribuție valoroasă la literatura de specialitate, având ca obiectiv principal oferirea unei explicații aprofundate asupra problematicii înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Lucrarea va aborda aspectele teoretice și practice ale acestui contract, plecând de la analiza instituției de înstrăinare și întreținere, în contextul reglementărilor din Codurile civile naționale și internaționale, alături de doctrina și practica judiciară relevantă.

Noutatea științifică a rezultatelor obținute în cadrul acestei lucrări este subliniată de faptul că aceasta reprezintă una dintre primele cercetări ample dedicate instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în Republica Moldova și România. Lucrarea nu se limitează la un simplu exercițiu teoretic, ci își propune corelarea teoriei cu practica și stabilirea unor orientări de dezvoltare pentru acest domeniu. În baza acestor cercetări, s-au formulat concluzii și recomandări ce vizează perfecționarea și modificarea continuă a legislației existente.

Elementele de noutate științifică sunt structurate în mai multe direcții, printre care:

- *Formularea conceptului instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.* Aceasta include determinarea naturii, esenței și conținutului acestei instituții ca entitate juridică de drept civil, oferind un cadru teoretic solid pentru o mai bună înțelegere a acesteia.

- *Identificarea particularităților noțiunii de întreținere.* Lucrarea explorează specificitățile legate de bunurile ca obiecte de drept civil, utilizate în contextul înstrăinării acestora cu condiția întreținerii pe viață.

- *Determinarea condițiilor contractuale.* Se analizează aspectele legate de încheierea, executarea și efectele contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, precum și caracteristicile specifice ale acestui tip de contract.

- *Examinarea particularităților față de alte contracte.* Lucrarea compară contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață cu alte tipuri de contracte similare reglementate de legislația națională și internațională.

- *Aprecierea cadrului normativ.* Este realizată o evaluare a cadrului normativ și a practicii referitoare la instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în Republica Moldova, punând în evidență impedimentele și perspectivele de dezvoltare în domeniu.

Problema științifică importantă soluționată în cadrul lucrării constă în formularea conceptului și determinarea rolului instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în cadrul dreptului civil din cele două state. De asemenea, lucrarea individualizează obscuritățile doctrinare și legale existente în legislația națională, completând golurile doctrinare cu subiecte și soluții analitice pertinente.

Importanța teoretică a lucrării se reflectă în denumirea temei: „Contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață în dreptul Republicii Moldova și România”. Aceasta are o relevanță metodologică semnificativă în investigarea și dezvoltarea conceptului acestei instituții juridice. Rezultatele investigațiilor sunt destinate să susțină valoarea analitică a lucrării în cadrul doctrinei naționale și internaționale, având aplicații practice în activitatea legislativă și în jurisprudența națională.

Valoarea aplicativă a lucrării derivă din noutatea științifică și concluziile generale formulate. Lucrarea se concentrează pe relațiile sociale legate de instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, inclusiv asupra locului și rolului acesteia în sistemul de drept contemporan. Conturarea modalităților de soluționare a problemelor complexe a fost realizată prin cercetarea unei varietăți de idei și opinii relevante expuse în literatura de specialitate, atât națională, cât și internațională.

Aplicabilitatea acestei lucrări se manifestă în multiple direcții, incluzând: *activitatea științifică* - teoriile dezvoltate în cadrul lucrării pot constitui o bază solidă pentru cercetări viitoare referitoare la instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață; *activitatea didactică* - studiul poate fi utilizat ca material de referință în cadrul programelor de educație juridică, fiind relevant atât pentru cursurile de licență, cât și pentru masterate specializate; dar și în *activitatea practică* - întrucât concluziile și recomandările formulate pot oferi orientări valoroase pentru aplicarea legislației în vigoare și pentru exercitarea atribuțiilor asociate instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

O altă direcție de manifestare a aplicabilității este *procesul de legiferare*. Rezultatele obținute pot avea un impact semnificativ asupra elaborării de proiecte destinate modificării Codului civil și a altor acte normative aferente domeniului.

Lucrarea își propune să contribuie semnificativ la completarea lacunelor existente în literatura de specialitate referitoare la înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, având ca rezultat o analiză aprofundată și propuneri fundamentate pentru îmbunătățirea legislației.

Rezultatele științifice obținute au fost validate și discutate în cadrul institutelor de cercetare, conferințelor și publicațiilor de specialitate, evidențiind relevanța și aplicabilitatea acestora în practică.

Ipoteza de cercetare

Instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață constituie un mecanism juridic eficient și necesar în protejarea intereselor persoanelor vulnerabile din societate, cum ar fi pensionarii și persoanele cu dizabilități. Cu toate acestea, aplicarea sa efectivă este compromisă de ambiguități legislative și lipsa unei reglementări clare. Prin analiza comparativă a legislației din Republica Moldova și România, se pot identifica lacunele existente și se pot formula propuneri pentru îmbunătățirea cadrului legal, astfel încât să se asigure protecția adecvată a drepturilor părților implicate.

Sinteza metodologiei de cercetare și justificarea metodelor de cercetare alese

Studiul va utiliza o abordare multidisciplinară, combinând metode de cercetare doctrinară, comparativă și empirică pentru a explora în profunzime instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

1. *Cercetare doctrinară* - Această metodă va implica analiza literaturii de specialitate, inclusiv cărți, articole științifice și lucrări de cercetare anterioare care abordează tema înstrăinării bunurilor. Se va realiza o sinteză a conceptelor și teoriilor existente, oferind o bază solidă pentru formularea propunerilor de îmbunătățire a legislației.

2. *Cercetare comparativă* - Vor fi comparate reglementările privind înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață din Republica Moldova și România, precum și din alte state europene. Această metodă va permite identificarea celor mai bune practici și a posibilelor lacune în legislația națională.

3. *Cercetare empirică* - Prin interviuri cu specialiști în drept, notari, și reprezentanți ai instituțiilor sociale, se va aduna informații relevante despre aplicarea efectivă a contractelor de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață. Aceasta va ajuta la înțelegerea dificultăților întâmpinate în practică și la formularea de soluții pragmatice.

Metodele selectate sunt complementare și permit o abordare holistică a problemei cercetate. Cercetarea doctrinară oferă fundamentul teoretic necesar, cercetarea comparativă ajută la identificarea celor mai bune practici, iar cercetarea empirică asigură o înțelegere profundă a contextului practic. Împreună, aceste metode vor contribui la o evaluare cuprinzătoare a instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, având ca scop propunerea de soluții viabile pentru îmbunătățirea cadrului legal în domeniu.

Sumarul capitolelor tezei

Teza de doctorat este organizată în mod sistematic în diverse compartimente, fiecare având rolul de a contribui la o înțelegere profundă și nuanțată a temei „ Contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață în dreptul Republicii Moldova și România”. Structura include: adnotări în trei limbi, lista abrevierilor, introducerea, patru capitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie, anexe și CV, toate acestea elaborate conform exigențelor academice stabilite pentru lucrările de această natură.

În **Introducere**, se evidențiază relevanța actuală a subiectului cercetat, cu accent pe lacunele identificate în literatura de specialitate. Această secțiune stabilește temelia pentru discuția ulterioară, definind gradul de cercetare existent și specificând baza empirică, scopul și obiectivele urmărite de autor. Se subliniază inovația științifică adusă de această lucrare, atât din perspectiva teoretică, cât și a aplicabilității practice în domeniul juridic, cu scopul de a aduce contribuții semnificative la doctrina și jurisprudența națională. În final, se fac precizări referitoare la aprobarea și validarea rezultatelor acestei investigații.

În Capitolul 1: Particularitățile contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață în legislația din Republica Moldova și România

Această secțiune analizează parcursul istoric al contractului de înstrăinare, subliniind influențele socio-economice și culturale care au determinat evoluția acestuia în cele două jurisdicții. Se discută despre transpunerea normelor internaționale și adaptarea lor la specificitățile locale. Se face o comparare detaliată a reglementărilor legale relevante din cele două sisteme de drept din punctul de vedere al bazei normative, evidențiind similitudinile și diferențele esențiale care influențează aplicarea contractului de înstrăinare. Această analiză este esențială pentru a înțelege contextul legal în care se dezvoltă această instituție.

În acest capitol se examinează contribuțiile teoretice ale specialiștilor în domeniul dreptului civil, care au influențat percepția asupra regimului juridic al contractului. Aceasta este vitală pentru fundamentarea argumentelor teoretice prezentate în lucrare.

Totodată se formulează și obiectivele de cercetare, ce oferă o direcție clară pentru investigarea problemelor identificate, contribuind astfel la structura logică a tezei, se sintetizează principalele constatări și se subliniază necesitatea aprofundării cercetărilor în domeniu, propunând direcții viitoare de studiu.

În Capitolul 2: Regimul juridic al formării contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață

Această secțiune definește contractul înstrăinării bunului, iar caracteristicile juridice sunt detaliate pentru a clarifica specificitatea acestuia în cadrul sistemului de drept analizat.

În continuare se analizează structura contractului, detaliind rolul părților implicate, beneficiarul întreținerii și dobânditorul bunului, precum și obiectele contractului, subliniind responsabilitățile fiecărei părți.

Se discută despre cerințele legale care trebuie îndeplinite pentru validitatea contractului, oferind o analiză detaliată a condițiilor de fond și formă esențiale și se subliniază importanța înregistrării în registrele de publicitate, precum și efectele legale ce decurg din acest proces, aspecte vitale pentru protecția drepturilor părților implicate, rezumând constatările cheie, evidențiind nevoia de clarificări și îmbunătățiri în reglementarea procesului de înregistrare a contractelor.

În *Capitolul 3: Executarea contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață*

Se examinează obligația de transmitere a bunului datorată de beneficiar și obligațiile de întreținere ce revin dobânditorului, modalitățile de executare și excepțiile care pot apărea, Răspunderea părților pentru neexecutare, comparația răspunderii în cele două sisteme legislative, inclusiv rolul instanțelor de judecată în rezolvarea disputelor.

Având în vedere principiul forței obligatorii a contractului, am aprofundat excepții ale principiului *pacta sunt servanda* – tratând *impreviziunea și simulația* în contractele de întreținere, oferind o înțelegere detaliată a acestora în contextul contractului și evidențiind problemele practice întâmpinate în executarea obligațiilor contractuale, astfel în acest capitol se subliniază importanța clarificării obligațiilor contractuale și a modalităților de executare pentru a evita litigiile.

În *Capitolul 4: Desființarea contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață*

Această secțiune identifică riscurile legate de executarea contractului și de consecințele legale ale acestor riscuri, propunând soluții pentru minimizarea lor. Se detaliază în principal *cazul fortuit* – eveniment imprevizibil și inevitabil, *riscul pieirii bunului* și *riscul decesului prematur al beneficiarului*, comparând reglementările din cele două sisteme legislative pentru a evidenția eventualele discrepanțe.

Se analizează cauzele de încetare a contractului și de desființare a acestuia, inclusiv rezoluțiunea și rezilierea, detaliind condițiile și efectele fiecărei proceduri, precum și aspectele procesuale ce derivă din aceste situații. Se concluzionează asupra importanței clarificării responsabilităților și proceselor legale implicate, sugerând eventuale reforme legislative.

Investigațiile efectuate în cadrul fiecărui capitol sunt esențiale pentru atingerea scopului și obiectivelor cercetării. Acestea contribuie la dezvoltarea unei înțelegeri comprehensive a instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, oferind o bază solidă pentru formularea propunerilor de îmbunătățire a legislației și a practicilor curente. În plus, rezultatele acestei lucrări pot servi ca punct de plecare pentru studii viitoare, având un impact semnificativ asupra doctrinei juridice și a jurisprudenței naționale.

În *Concluzii generale și recomandari*

Teza de doctorat a avut ca temă centrală analiza instituției „înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață”, fiind fundamentată pe o ipoteză care vizează identificarea și evaluarea regimului juridic specific acestei forme de contract. Rezultatele obținute în urma cercetării au fost corelate cu scopul și obiectivele formulate în introducere, demonstrând o atingere semnificativă a acestora.

Obiectivul principal: Investigarea evoluției istorice și a reglementărilor legale ale contractului a fost realizată printr-o analiză comparativă între legislația din Republica Moldova și România. Aceasta a evidențiat similitudini și diferențe esențiale, consolidând astfel baza teoretică a lucrării.

Obiectivele secundare: A fost efectuată o analiză detaliată a formării, executării și răspunderii legale în cadrul contractului, ceea ce a dus la formularea unor recomandări utile pentru practicile curente și pentru legislația în domeniu.

Contribuțiile personale ale autorului se regăsesc în mai multe sectoare ale tezei, având semnificație teoretică și valoare practică.

Valoarea teoretică: Teza a adus contribuții semnificative la dezvoltarea doctrinei juridice prin formularea unor concepte noi privind regimul juridic al contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. De asemenea, analiza critică a doctrinei existente a generat o nouă perspectivă asupra subiectului.

Impactul practic: Recomandările formulate în urma analizei legislației existente au potențialul de a influența pozitiv practica juridică, oferind soluții pentru problemele întâmpinate în aplicarea acestui tip de contract. Aceste contribuții sunt măsurabile și pot fi implementate în mod concret în practica judiciară și legislativă.

În ciuda realizărilor menționate, există și limite în cadrul cercetării efectuate. Acestea se referă în principal la:

- Probleme rămase nerezolvate: Deși au fost analizate aspecte fundamentale ale contractului de înstrăinare, există încă întrebări deschise privind aplicabilitatea sa în

contexte specifice, cum ar fi drepturile terților și protecția consumatorilor. Studiul nu a abordat exhaustiv aceste dimensiuni, lăsând loc pentru investigații ulterioare.

Contextul legislativ în continuă schimbare: Evoluțiile recente din legislație și modificările aduse normelor existente pot influența aplicarea concluziilor acestei lucrări, ceea ce sugerează necesitatea actualizării periodice a cercetărilor în domeniu.

Se recomandă inițierea unor reforme legislative care să clarifice regimul juridic al contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, inclusiv stabilirea unor norme specifice care să protejeze drepturile părților implicate.

Crearea unor resurse destinate practicienilor din domeniul juridic ar putea facilita o mai bună înțelegere și aplicare a normelor legale existente, contribuind astfel la uniformizarea practicii judiciare.

Este esențială continuarea studiilor în acest domeniu, cu un accent pe problematica drepturilor terților și pe impactul modificărilor legislative asupra aplicării contractului de înstrăinare. Colaborarea între teoreticieni și practicieni ar putea duce la dezvoltarea unor soluții inovatoare și eficiente.

Integrarea tematicii contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în curriculum-urile universitare de drept ar putea contribui la o mai bună pregătire a viitorilor specialiști, sporind astfel calitatea educației juridice în domeniu.

Aceste concluzii și recomandări sunt menite să sublinieze atât realizările tezei, cât și direcțiile viitoare de cercetare și îmbunătățire în domeniul studiului contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

1. PARTICULARITĂȚILE CONTRACTUL DE ÎNSTRĂINARE A UNUI BUN CU CONDIȚIA ÎNTREȚINERII PE VIAȚĂ ÎN LEGISLAȚIA DIN REPUBLICA MOLDOVA ȘI ROMÂNIA

1.1 Evoluția istorică a dreptului de proprietate și a contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață

Contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață este o formă contractuală complexă, care îmbină elemente de donație și vânzare-cumpărare, având la bază atât transferul unui bun imobil sau mobil, cât și obligația de întreținere a beneficiarului până la sfârșitul vieții acestuia. Acest tip de contract a evoluat semnificativ de-a lungul istoriei, adaptându-se la diferitele regimuri juridice și sociale. Parcurgem originea, dezvoltarea și reglementarea actuală a contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață, analizând principalele etape și transformări pe care le-a suferit, examinând factorii societali, economici și juridici care au influențat aceste contracte, parcurgând modul în care acestea s-au adaptat ca răspuns la schimbarea normelor și reglementărilor. Contractele de întreținere au origini străvechi, originile sale se pierd în negura vremurilor. Cercetătorii istoriei dreptului, sociologii și istoricii nu au un punct de vedere unitar privind originile sale, fiind întâlnite în diverse forme în dreptul roman. Aceste contracte erau folosite pentru a asigura îngrijirea persoanelor vârstnice sau bolnave în schimbul transferului proprietății asupra unor bunuri. Dreptul roman a influențat profund legislațiile ulterioare, inclusiv pe cea a statelor medievale și moderne europene¹. În civilizațiile antice, cum ar fi cele din Roma și Grecia, transferurile de proprietate includeau adesea diverse condiții pentru a sprijini vânzătorul sau familia acestuia. Acestea puteau lua forma unor uzufructuri, prin care vânzătorul își păstra dreptul de a utiliza sau de a obține venituri din proprietate pe toată durata vieții după vânzare.

În Evul Mediu, contractul de întreținere pe viață a devenit o practică comună în Europa, având ca scop principal asigurarea unui trai decent persoanelor în vârstă sau fără urmași, care își cedau bunurile în schimbul întreținerii. În această perioadă, contractele de întreținere erau reglementate de cutume locale și de legislațiile feudale, care variau semnificativ de la o regiune la alta. În epoca medievală, în special în cadrul sistemelor feudale, transferurile condiționate de proprietate puteau fi asociate cu alocarea de fiefuri sau terenuri în schimbul unor servicii, care uneori includeau și întreținerea deținătorului inițial

¹ Draghici P., Dogaru I. -Drept civil. Teoria generala a obligatiilor, Editura C.H.Beck, București, 2019, (ISBN: 9786061808328), pag 34

al proprietății. Conceptul de proprietate în dreptul feudal prescria diverse obligații și condiții legate de proprietatea asupra terenurilor. Feudalismul a fost caracterizat de un sistem ierarhic în care regele deținea toate terenurile, care erau apoi acordate seniorilor în schimbul serviciului militar sau al altor forme de obligații. Acești lorzi, la rândul lor, puteau acorda părți din pământurile lor vasalilor sau chiriașilor în diverse condiții, creând o structură în care proprietatea funciară era condiționată de îndeplinirea anumitor îndatoriri.

Relația dintre un lord și un vasal era formalizată prin contractul feudal. Pământul, sau un fief, era acordat unui vasal în mod condiționat - de obicei pentru prestarea unui serviciu militar, plata unei chirii sau alte forme de servicii. Ideea de proprietate în termeni moderni nu se aplica ca atare; în schimb, toate terenurile erau teoretic deținute de suveran, iar vasalii le dețineau condiționat. Acesta era procesul prin care chiriașii acordau porțiuni din fieful lor unor subînchiriași în condiții similare cu cele la care ei înșiși erau supuși. Acest proces sublinia și mai mult natura condiționată a drepturilor de proprietate, fiecare nivel al ierarhiei introducând noi condiții și obligații.

Inițial, fiefurile nu erau moștenite sau transferabile fără consimțământul stăpânului. În timp, practica a evoluat astfel încât fiefurile au devenit moștenitoare, iar transferul acestor terenuri a continuat să fie însoțit de condițiile inițiale de serviciu față de stăpânul boierului².

Aceste tribunale, prezidate de seniorul local, au ajutat la reglementarea transferurilor condiționate care aveau loc în cadrul domeniului, inclusiv la soluționarea litigiilor privind obligațiile și drepturile. Astfel, aceste instanțe au jucat un rol crucial în aplicarea condițiilor legate de drepturile de proprietate. Pe măsură ce sistemul feudal a intrat în declin și sistemele juridice naționale s-au dezvoltat, drepturile de proprietate au devenit mai clar definite, iar conceptul de proprietate reală a apărut., natura condiționată a transferului de proprietate a început să fie formalizată în cadrul dreptului contractual în plină dezvoltare, mai degrabă decât în cadrul obligațiilor feudale tradiționale. Multe concepte moderne privind proprietatea imobiliară își au rădăcinile în natura condiționată a drepturilor de proprietate în feudalism. În timp, acestea au evoluat în acorduri juridice mai seculare. Apariția common law-ului în Anglia, începând cu secolul al XIII-lea, common law a început să formalizeze condițiile în care putea fi transferată proprietatea. Au fost dezvoltate concepte precum „*estate for life*” (proprietate pe viață). Legea recunoștea interesele condiționate, inclusiv

² Draghici P., Dogaru I. -Drept civil. Teoria generala a obligatiilor, Editura C.H.Beck, București, 2019, (ISBN: 9786061808328), pag 43

proprietățile pe viață, în care o persoană putea avea drepturi asupra unei proprietăți pe durata vieții sale, după care proprietatea revenea unei alte părți.

”Doctrina contraprestației are la bază conceptul modern al contractelor, inclusiv al celor de transfer condiționat de proprietate, își are rădăcinile în doctrina considerației, care a devenit fundamentală în dreptul contractual englez până în secolele al XVIII-lea și al XIX-lea, exprimând faptul că fiecare parte trebuie să ofere ceva de valoare în cadrul unei tranzacții ”³. În perioada modernă, apariția unor statute detaliate privind proprietatea și contractele a continuat să perfecționeze cadrele juridice pentru transferurile condiționate. Conceptele de bunuri pe viață și de acorduri de întreținere au fost integrate în considerații mai largi de bunăstare socială, relevante în special pentru îngrijirea persoanelor în vârstă. Odată cu dezvoltarea statelor moderne și a sistemelor de drept naționale, contractele de întreținere au fost reglementate mai clar în cadrul codurilor civile. În secolele XVIII și XIX, codificările de inspirație napoleoniană, cum ar fi Codul civil francez din 1804, au influențat profund legislațiile europene, incluzând și reglementări privind contractele de întreținere.

În diferite forme libertatea de a contracta a existat atât în dreptul feudal, la început în epoca lui *Ius valahicum*, ca formă normativă a cutumei născută din obiceiul pământului și apoi în legiurile scrise care s-au aplicat sporadic și în activitatea de codificare printre care amintim Codul lui Caragea de la 1819 în Țara Românească și Codul Calimach în Moldova din 1819, formă de manifestare fiind îmbinată cu criteriile social-economice și istorice ale vremii. În cadrul proprietății devălmașe a întregii obști, care se afla în proces de erodare a fost folosit ca o armă juridică de apărare față de intrușii ce erau străini de comunitate⁴. Posibilitatea s-a extins și la proprietatea individuală după formarea ei, având același scop protector de a evita trecerea unui bun stramosesc în mâna străinilor. În legislația română acest drept a fost reglementat și prin Legea nr.63/1974, privind patrimoniul național cultural, abrogată prin Decretul nr.9/1990. În România, codurile civile adoptate în perioada modernă au preluat influențe din dreptul francez, austriac și german, adaptându-le la specificul local. Codul civil român din 1864, inspirat din Codul civil francez, a reglementat contractele de întreținere, stabilind clar obligațiile părților implicate. În Republica Moldova, cu prilejul orânduirii socialiste, circa o sută de ani mai târziu, în anul 1964 apare Codul Civil al Republicii Sovietice Socialiste Moldovenești, care reglementează instituția întreținerii⁵.

³ Adam I., Drept civil. Obligațiile. Contractul, Editura C. H. Beck, București, 2011, pag 75

⁴ Dinca., R., Varietati de vanzare, Ed. Univer Juridic, Bucuresti, 2016, ISBN UJU978-606-673-839-2, pag 61

⁵ ibidem

În Uniunea Sovietică, natura condiționată a drepturilor de proprietate a fost semnificativ diferită de sistemul feudal și de normele de proprietate occidentale ulterioare, datorită fundamentelor ideologice ale socialismului și rolului central al statului în ceea ce privește proprietatea. Principiul fundamental al sistemului sovietic era că pământul și majoritatea mijloacelor de producție erau proprietatea statului. Persoanele fizice și cooperativele nu puteau deține terenuri sau alte active productive importante. Cetățenii aveau drepturi de proprietate limitate, în principal asupra bunurilor personale și, într-o anumită măsură, asupra produselor agricole de pe parcelele personale auxiliare. Aceste drepturi erau condiționate de politicile și directivele statului și puteau fi modificate sau anulate în funcție de modificările aduse acestor politici. Cetățenilor li se acorda de obicei dreptul de a utiliza apartamentele deținute de stat, dar acestea nu erau deținute în sensul tradițional. Dreptul unei persoane de a ocupa un apartament era condiționat de ocuparea unui loc de muncă sau de statutul acesteia - ceea ce înseamnă că, dacă circumstanțele unei persoane se schimbau, la fel se întâmpla și cu drepturile sale la locuință.

În cadrul sistemului sovietic, o mare parte din producția agricolă era realizată în ferme colective sau de stat. Deși era permisă grădinaritul sau agricultura privată, aceasta era, din nou, condiționată de alocațiile de reglementare și, de obicei, era supusă unor cote de producție sau obligațiilor de a vinde produsele statului la prețuri stabilite. Deși sistemul sovietic dispunea de un cadru juridic propriu, drepturile de proprietate și alte drepturi civile au opus adesea interesele individuale și cele ale statului, ideologia prevalând asupra unei definiții juridice clare a drepturilor de proprietate, așa cum sunt ele înțelese în societățile capitaliste⁶.

Pe măsură ce Uniunea Sovietică se apropia de dizolvarea sa în 1991, au existat unele reforme care au încercat să modifice natura condiționată a drepturilor de proprietate. De exemplu, introducerea unor politici economice mai liberale în cadrul Perestroikăi a permis unele întreprinderi private și investiții străine limitate. Astfel, în timpul Uniunii Sovietice, drepturile de proprietate erau foarte condiționate, puternic reglementate și dictate în primul rând de cerințele și politicile statului, mai degrabă decât de forțele pieței sau de autonomia individuală. Acest lucru contrasta puternic cu noțiunile de proprietate privată și de transfer condiționat care au evoluat din antecedentele lor feudale în alte părți ale lumii. Conceptul de contract de vânzare cu condiția întreținerii pe viață, în cadrul sistemului sovietic, nu avea

⁶ Draghici P., Dogaru I. -Drept civil. Teoria generala a obligatiilor, Editura C.H.Beck, București, 2019, (ISBN: 9786061808328), pag 48

un corespondent direct din cauza diferenței fundamentale în ceea ce privește principiile de proprietate. În Uniunea Sovietică, majoritatea proprietăților, în special terenurile și mijloacele de producție, erau deținute de stat, iar proprietatea privată era foarte restricționată. Prin urmare, cadrul juridic pentru vânzările tradiționale de proprietate cu condiții de îngrijire viitoare nu exista în același mod ca în societățile capitaliste. În schimb, statul asigura bunăstarea cetățenilor săi prin diverse programe, iar locuințele erau alocate pe baza muncii și a funcțiilor sociale, mai degrabă decât cumpărate și vândute pe piață. Deoarece statul a structurat și a gestionat aproape toate aspectele vieții economice, s-a pus mai puțin accentul pe dreptul civil și pe contracte, în special în ceea ce privește drepturile de proprietate, așa cum se înțelege în societățile capitaliste. Disputele privind utilizarea sau condițiile de proprietate ar fi fost rezolvate în cadrul reglementărilor de stat, mai degrabă decât prin litigii civile.

Chiar și atunci când a fost permisă o proprietate privată limitată, aceasta a fost în condiții diferite față de cele întâlnite în sistemele juridice capitaliste. În consecință, nu exista o practică larg răspândită sau un contract recunoscut echivalent cu contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, care să implice tranzacții private incluzând obligații de întreținere sau de sprijin permanent⁷.

În cazul în care astfel de acorduri au existat în mod neoficial, acestea ar fi fost limitate la bunuri personale sau realizate în cadrul marjelor înguste permise de legislația sovietică, care ar fi putut include drepturi nominale de proprietate sau de utilizare asupra anumitor tipuri de unități de locuit sau alte bunuri minore. Dar, în general, cadrul juridic și societal al Uniunii Sovietice nu a facilitat tipul de contracte de vânzare-cumpărare a întreținerii pe viață întâlnit în alte jurisdicții.

În prezent, contractul de întreținere este reglementat detaliat în legislația românească și moldovenească, în special în noul CCR adoptat în 2011 și noul CCRM adoptat în 2002. Conform acestora, contractul de întreținere este definit ca fiind acel contract prin care o parte, denumită întreținut sau beneficiar al întreținerii, transmite un bun către cealaltă parte, denumită întreținător sau dobânditor, care se obligă să-i asigure întreținerea pe durata vieții. Contractele de întreținere sunt frecvent utilizate în România contemporană, fiind o soluție juridică viabilă pentru persoanele vârstnice sau fără urmași, care doresc să-și asigure un trai decent până la sfârșitul vieții.

⁷ Dinca., R., Varietati de vanzare, Ed. Univer Juridic, Bucuresti, 2016, ISBN UJU978-606-673-839-2, pag 61

Evoluția contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață reflectă adaptarea acestuia la nevoile sociale și economice ale diferitelor perioade istorice. De la originile sale în dreptul roman, trecând prin transformările din perioada medievală și modernă, până la reglementarea detaliată din legislația contemporană, acest tip de contract a rămas un instrument juridic important pentru asigurarea întreținerii persoanelor vulnerabile⁸. În România și Republica Moldova, reglementarea actuală oferă un cadru clar și precis pentru încheierea și executarea contractelor de întreținere, protejând drepturile și interesele ambelor părți implicate. Aceste contracte au o importanță deosebită pentru populația vârstnică din Moldova. Multe persoane în vârstă dețin proprietăți valoroase, dar nu dispun de pensii sau alocații suficiente pentru a satisface nevoile lor de bază. Prin intermediul acestor contracte, aceștia își pot asigura condițiile esențiale de trai până la decesul lor⁹. Legea prevede că dobânditorul trebuie să asigure întreținerea în natură, asigurând astfel bunăstarea beneficiarului prin diverse mijloace, cum ar fi hrana, îmbrăcămintea, asistența medicală și locuința¹⁰. Contractele de înstrăinare a proprietății cu întreținere pe viață în Republica Moldova servesc drept mecanism juridic esențial pentru a sprijini bunăstarea persoanelor prin asigurarea îngrijirii și întreținerii lor în schimbul transferului de proprietate. Cadru juridic stabilește obligații și drepturi clare pentru ambele părți, având drept scop protejarea intereselor beneficiarului întreținerii. Întrucât aceste contracte continuă să joace un rol vital în societatea moldovenească, înțelegerea implicațiilor juridice și practice ale acestora este esențială atât pentru potențialii beneficiari, cât și pentru dobânditori. Într-o perspectivă internațională, la nivel mondial, diferite tradiții juridice au abordări distincte în ceea ce privește transferurile de proprietate condiționale. *De exemplu, în dreptul islamic, „principii precum „Haq Alirtifaq” (dreptul de servitute) reglementează drepturile și obligațiile de proprietate între vecini, reflectând un cadru juridic etic și religios mai larg*”¹¹. Tendințele mondiale actuale sunt de a acorda o atenție sporită protecției contractanților, echității în relațiile contractuale și abordării nevoilor speciale ale populațiilor vulnerabile. De asemenea, se pune un accent mai semnificativ pe caracterul executoriu al clauzelor condiționate, asigurându-se că acestea respectă standardele juridice și normele societale actuale. Aceste evoluții reprezintă o progresie

⁸ Draghici P., Dogaru I. -Drept civil. Teoria generala a obligatiilor, Editura C.H.Beck, București, 2019, (ISBN: 9786061808328), pag 58

⁹ Chirică D., Relativitatea efectelor contractului, Editura Universul Juridic, București, 2019, pag 221

¹⁰ Cimil D. Reflecții asupra teoriei contractului civil. În: Revista națională de drept, 2012, nr. 4 , pag 24

¹¹ Cazac O. Dreptul creditorului de a alege rezoluțiunea ori menținerea contractului și limitele acestui drept. În: Revista națională de drept, 2012, nr. 7 , pag 33

continuă, având un impact nu numai asupra concepției juridice a drepturilor de proprietate, ci reflectând și transformări sociale și economice mai ample. Pe măsură ce societățile evoluează, la fel se întâmplă și cu condițiile.

1.2. Baza normativă ce reglementează contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață în ambele sisteme de drept

Contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață este reglementat distinct în legislațiile României și Republicii Moldova, fiecare sistem de drept având prevederi specifice adaptate contextului juridic și social național.

În legislația românească, contractul de întreținere este reglementat în principal de Codul civil. În Republica Moldova, contractul similar este cunoscut sub denumirea de contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață. Codul civil al Republicii Moldova stabilește bazele legale ale acestui tip de contract, reglementând condițiile în care poate fi încheiat, drepturile și obligațiile părților, precum și garanțiile specifice pe care le oferă acest contract beneficiarului întreținerii. În ambele sisteme de drept, scopul contractului rămâne acela de a oferi o formă de asigurare pentru persoanele care își cedează (transmit) proprietatea în schimbul unei obligații de întreținere, dar există diferențe terminologice și normative, evidențiate în denumirile specifice și particularitățile reglementării în fiecare Cod civil.

Se poate observa o legătură strânsă între contractul de întreținere și constituțiile României și Republicii Moldova, pornind de la perspectiva drepturilor și libertăților fundamentale, având în vedere că acest tip de contract implică aspecte esențiale precum protecția proprietății, dreptul la un nivel de trai adecvat și demnitatea persoanei.

Atât în Constituția României, cât și în Constituția Republicii Moldova, dreptul de proprietate privată este un drept fundamental garantat de stat. În contractele de întreținere, dreptul de proprietate este un aspect central, deoarece titularul proprietății decide să înstrăineze bunul în schimbul unei obligații de întreținere¹².

Constituția României garantează dreptul de proprietate prin art. 44, iar Codul civil detaliază posibilitățile de exercitare și transmitere a acestui drept, inclusiv în contextul contractului de întreținere. Constituția protejează dreptul la proprietate, dar permite și încheierea de contracte prin care persoanele pot dispune liber de bunurile lor, în acord cu

¹² Draghici P., Dogaru I. -Drept civil. Teoria generala a obligatiilor, Editura C.H.Beck, București, 2019, (ISBN: 9786061808328), pag 54

dreptul civil. Constituția Republicii Moldova, la art. 46, stipulează protecția dreptului de proprietate privată, iar Codul civil al Republicii Moldova prevede detaliat condițiile și efectele contractelor de întreținere pe viață. Constituția protejează exercitarea dreptului de proprietate în conformitate cu legea și respectarea libertății de a contracta.

Un alt principiu constituțional relevant este dreptul la un nivel de trai decent, care implică accesul la resurse esențiale precum hrană, locuință și îngrijire, elemente care sunt reglementate și prin contractele de întreținere. Constituția României nu menționează explicit dreptul la un nivel de trai adecvat, însă acesta derivă din alte drepturi fundamentale, cum ar fi dreptul la viață (art. 22) și dreptul la ocrotirea sănătății (art. 34). Contractul de întreținere este un mijloc prin care o persoană poate asigura pentru sine un trai decent prin transmiterea proprietății în schimbul unor îngrijiri. Constituția Republicii Moldova, garantează, la art. 47 dreptul la un nivel de trai decent, subliniind că, statul trebuie să asigure condițiile necesare unui trai corespunzător. Contractul de întreținere pe viață, recunoscut de Codul civil, poate fi un instrument pentru a garanta acest drept prin obligațiile asumate de întreținător.

Atâtă Constituția din Republica Moldova cât și Constituția din România recunosc demnitatea umană ca valoare fundamentală, iar contractul de întreținere poate fi privit ca un mecanism care protejează acest drept, oferind persoanelor vârstnice sau celor aflate în dificultate materială posibilitatea de a-și păstra demnitatea prin asigurarea îngrijirilor necesare.

Demnitatea umană este protejată de Constituția României la art. 1, alin. (3), unde este enumerată ca valoare supremă. Contractul de întreținere devine astfel un mod prin care persoanele pot menține un nivel de demnitate chiar și în situații de vulnerabilitate.

Constituția Republicii Moldova recunoaște, de asemenea, demnitatea umană, inclusă în ansamblul drepturilor și libertăților fundamentale. Prin contractul de întreținere pe viață, persoanele vulnerabile pot beneficia de sprijin și protecție, păstrându-și dreptul la demnitate într-un cadru reglementat de lege. Contractul de întreținere și reglementarea acestuia sunt reflectări directe ale unor drepturi și libertăți fundamentale constituționale, înlesnind exercitarea dreptului de proprietate și susținând dreptul la un trai adecvat și la demnitate.

1.2.1. Contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață în lumina legislativă din Republica Moldova

Conceptul de contract de înstrăinare a bunului condiționat de întreținerea pe viață are o istorie relativ recentă în cadrul juridic al Republicii Moldova. Inițial reglementat în

vechiul Cod civil adoptat în 1964¹³, acest tip de contract a pus bazele unui sistem juridic care a facilitat transferul de proprietate în schimbul întreținerii și îngrijirii. Noul CCRM, împrumutând foarte mult de la predecesorul său, a introdus modificări esențiale pentru a se adapta la nevoile juridice și sociale în evoluție ¹⁴.

Evoluția contractului de înstrăinare a bunurilor condiționată de întreținerea pe viață reflectă schimbări mai ample în peisajul juridic și social al Moldovei. Din 1992 până în 1998, legislația privind asigurarea obligatorie de asistență medicală a suferit transformări semnificative, marcând o perioadă de inovație juridică menită să extindă accesul la asistență medicală pentru populația moldovenească.

Legea nr. 1585, adoptată la 27 februarie 1998¹⁵, a stabilit fundamentul juridic al sistemului de asigurare obligatorie de asistență medicală, care de atunci a cunoscut o serie de modificări și completări, ceea ce o face una dintre cele mai modificate legi din legislația moldovenească privind asistența medicală ¹⁶. Această perioadă de evoluție juridică a introdus diverse instrumente contractuale în cadrul sistemului de asistență medicală, cum ar fi contracte de prestări de servicii medicale și de eliberare a medicamentelor compensate din fondurile asigurării obligatorii de asistență medicală, reflectând o abordare dinamică a reglementării juridice în răspuns la nevoile societății¹⁷. În Republica Moldova, relațiile sociale cuprinse în instituția întreținerii au fost reglementate inițial, după cum am mai spus, de Codul civil al Republicii Sovietice Socialiste Moldovenești, adoptat la 26 decembrie 1964, iar în cuprinsul acestuia, înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață se referea de fapt doar la un singur bun, și anume al 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 simplul motiv că foarte puțini cetățenii dispuneau de această proprietate personală. *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*

¹³ Publicat în: Ведомости Верховного Совета Молдавской ССР 1964 г, 36, ст. 81. Принят на четвертой сессии Верховного Совета Молдавской ССР шестого созыва 26 декабря 1964 г (Monitorul Sovietului Suprem al RSS Moldovenești 1964, nr. 36, pag. 81. Adoptat la a patra ședință a Consiliului Suprem al RSS Moldovenești, a șasea convocare la 26 decembrie 1964.)

¹⁴ Buletinul Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova. Chișinău, 2006, nr.12

¹⁵ Publicat, în Monitorul Oficial Nr. 38/39 art. 280 pe 30.04.1998 *Modificat LP13 din 15.02.19, MO 59-65/22.02.19 art.122; în vigoare 22.02.19*

¹⁶ Beleiu Gh.. Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil, ed. a VIII-a, revăzută și adăugită de M. Nicolae și P. Trușcă, Editura Universul Juridic, București, 2017, pag 47

¹⁷ Buciuman A., David M. Drept civil. Drepturile reale: comentarii de text, probleme practice, gri le. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2012, pag 22

proprietate unei alte persoane (dobânditor) o casă de locuit sau o porțiune de casă, în schimbul căreia dobânditorul se obligă să procure transmitătorului, pînă la moartea acestuia, asigurare materială în natură – locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar”

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 al 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. Această adaptare reflectă alinierea Republicii Moldova la practicile internaționale, distingând-o de alte state post-sovietice care au ales căi de reglementare diferite pentru contractele de întreținere¹⁸. Prin prisma art. 1213 Cod civil al RM, ni se prezintă principiile generale și condițiile în care bunurile pot fi înstrăinate cu condiția de întreținere pe viață, astfel 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 cît va trăi, precum și înmormîntarea”.

Potrivit reglementărilor actuale, bunul transmis de beneficiar poate fi atât mobil, cât și imobil, spre deosebire de Codul 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 înmormîntarea la deces”*. Pe teritoriul Republicii Moldova, conceptul de contract de înstrăinare a proprietății cu întreținere pe viață, cunoscut și sub numele de contract de întreținere, reprezintă un aranjament juridic important.

Principiile juridice cheie care guvernează contractul de întreținere în Rep. Moldova sunt adânc înrădăcinate în drepturile subiective și obligațiile civile care decurg din acordul dintre părți. Acest contract, în mod fundamental, este guvernat de principiul consensualismului, adică „contractul este legea părților”, subliniind caracterul obligatoriu al acordului pentru părțile implicate¹⁹.

¹⁸ 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, pag 22

¹⁹ Dinca. R., Varietati de vanzare, Ed. Univer Juridic, Bucuresti, 2016, ISBN UJU978-606-673-839-2, pag 76

Contractul de intretinere stabilește o structură juridică cuprinzătoare care detaliază elementele esențiale, precum și drepturile și obligațiile ambelor părți. Această structură nu numai că facilitează transferul de proprietate în schimbul întreținerii pe viață, ci asigură, de asemenea, protecția și bunăstarea beneficiarului întreținerii, reflectând semnificația socio-juridică a contractului în Republica Moldova ²⁰.

În perspectiva comparativă, Republica Moldova împărtășește mai multe asemănări cu țările vecine în ceea ce privește contractul de înțrinarea a unui bun cu condiția întreținerii pe durata vieții sau cunoscut și sub numele de contractul de întreținere. Din punct de vedere istoric, Rep. Moldova, alături de Letonia, Estonia, Belarus, Kazahstan, Armenia și Tadjikistan, și-au modelat codurile civile după codul civil al RSFSR, unde astfel de contracte au fost denumite inițial „Vânzarea cumpărarea casei de locuit cu condiția întreținerii pe care o are vânzătorul”²¹. Spre deosebire de legislația anterioară, care limita obiectul unor astfel de contracte la bunuri imobile, reglementările actuale din Rep. Moldova și Rusia permit acum ca în aceste contracte să fie incluse atât bunuri mobile, cât și imobile²². În plus, Rep. Moldova, alături de Rusia, Ucraina, Georgia și Armenia, nu impune limite specifice privind suma lunară de întreținere prevăzută în cadrul acestor contracte, lăsând determinarea acestor sume la discreția părților implicate²³.

Republica Moldova se distinge prin reglementarea acestui tip de contract, ca un contract de sine stătător, separat de alte contracte de drept civil ²⁴. Această abordare contrastează cu practicile din alte țări, unde, în ciuda utilizării frecvente a contractelor de întreținere, acestea nu sunt reglementate de norme juridice specifice și sunt clasificate în categoria contractelor nenumite.

În plus, flexibilitatea Republicii Moldova de a permite atât proprietățile mobile, cât și cele imobile ca obiecte derivate ale contractului, oferă avantaje semnificative pentru beneficiarul întreținerii. Această, mai largă reglementarea a domeniului de aplicare, oferă

²⁰ 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, pag 29

²¹ Hamașagi C., Rosetti-Bălănescu I., Băicoianu Al., *Tratat de drept civil român*, vol. II, Editura All Beck, București, 2012, pag 143

²² 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.

²³ Gîscă V. *Dreptul civil. Drepturile reale (curs de lecții)*, ed. a 2-a revizuită și completată. Chișinău: Elena V-I, 2005, pag 102

²⁴ Bîtcă I., Curarari V., *Natura juridică a dreptului dobândit de dobânditorul 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, pag 31

mai multe opțiuni beneficiarilor, sporind capacitatea acestora de a-și asigura bunăstarea prin intermediul diferitelor tipuri de bunuri ²⁵. Această analiză comparativă evidențiază poziția unică a Republicii Moldova atât în ceea ce privește adoptarea și adaptarea anumitor aspecte ale contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, dar și ca răspuns la mediul său socio-juridic, în timp ce urmărește alinierea, de asemenea, la practicile generale observate în jurisdicțiile vecine.

1.2.2 Contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață în lumina legislativă din România

Dispozițiile actuale privind contractul de întreținere sunt detaliate în noul Cod civil, mai exact în Cartea a V-a - Despre obligații, Titlul IX – Diverse Contracte speciale, Capitolul XVIII, articolele 2254-2263, și articolele 2243-2247, 2249, 2251 (1) și 2252 din Capitolul XVII. Aceste articole definesc natura juridică a contractului de întreținere, subliniind obligația debitorului de a asigura întreținerea și îngrijirea pe o perioadă determinată, care se prezumă a fi pe viață dacă nu se prevede altfel în contract ²⁶. Definiția juridică a contractului de întreținere, prevăzută la articolul 2254 din noul Cod civil, cuprinde esența acestui acord, concentrându-se pe obligația debitorului față de întreținerea și îngrijirea unei alte părți sau a unui terț ²⁷.

Articolul 2254 din NCR, reglementează noțiunea contractului de întreținere. Potrivit alin. 1 a acestui articol: *”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. Potrivit alin. 2 a aceiași dispoziție: ”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”*. Prin urmare, 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

²⁵ Cazac O. Temeiurile rezoluțiunii și rezilierii contractelor conform prevederilor noului Cod civil. În: Conferința internațională științifico-practică "Codul civil al Republicii Moldova 5 ani de aplicare - probleme, realizări și perspective". Chișinău, 2008, pag 38

²⁶ Cazac O. Conceptul Codului civil al Republicii Moldova asupra efectelor juridice ale rezoluțiunii contractului: retroactivitate sau raport de lichidare. În: Revista națională de drept, 2012, nr. 6, pag 21

²⁷ Cazacu O. Procedura de rezoluțiune a unui contract: comunicare sau hotărâre. Conferința internațională „Tradiție și reformă în societatea românească. Repere Europene”, Iași: România, În: Jurnalul de Studii Juridice, Anul VII, nr. 1-2, Supplementary Issue 3, June 2012., pag 85

întreținere a unor prestații în natură – asigurarea întreținerii – persoanei: asigurarea hranei, medicamentelor, asistenței medicale etc., și chiar în contract era prevăzută suportarea unor costuri eventuale cu intervenții medicale, asigurarea unei persoane care să însoțească temporar sau chiar permanent, după caz, creditorul întreținerii”

Întinderea obligației de întreținere este prevăzută la art. 2257 în NCR. Potrivit alin. 1 din dispoziției: *”Debitorul întreținerii datorează creditorului prestații stabilite în mod echitabil, ținându-se seama de valoarea capitalului și de condiția socială anterioară a creditorului”*. Aliniatul 2 a aceluiaș articol, prevede: *”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”*. În ceea ce privește caracterele contractului de întreținere, ar trebui menționate aspectele de noutate aduse de NCR. Astfel, conform C. civ. rom., din 1864, 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. NCR oferă posibilitatea încheierii contractului de întreținere, (precum și a contractului de rentă viageră) și cu titlu oneros. Astfel potrivit 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 capitalului de față, regulilor proprii ale actului juridic de constituire”*. În Codul civil românesc, 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, t 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, Codul civil Român, 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. Astfel prin art. 2254, alin. 2 din NCC se prevede: *”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*²⁸. Conform C. civ. rom., 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 NCC modifică acest aspect, imprimând contractului caracterul solemn, prin impunerea formei autentice, sub sancțiunea nulității absolute. În C. civ. rom. din 1964, condițiile esențiale ale contractului de întreținere erau prevăzute în dispozițiile art. 948, conform cărora, condițiile esențiale pentru validitatea unei convenții erau: capacitatea de a contracta, consimțământul valabil al părții care se obligă, un obiect determinat și o cauză licită. Forma, de regulă, 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”*²⁹. De asemenea, odată cu intrarea în vigoare a NCC din 2011, contractul de întreținere devine un contract numit, ce are o reglementare proprie. În NCC 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. Astfel, potrivit art. 2255 din NCC, *„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, NCC 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.

În concluzie, ținând seama de aplicarea neuniformă în practica judiciară a uneori dispoziții legale, aceste modificări aduse prin NCC din 2011 nu erau doar obligatorii, ci chiar necesare, în vederea aplicării mai consecvente a legii³⁰

²⁸ Draghici P., Dogaru I. -Drept civil. Teoria generala a obligatiilor, Editura C.H.Beck, București, 2019, (ISBN: 9786061808328), pag 53

²⁹ Cojocaru A., Contracte Civile, Ed.Lumina Lex, București, 2008, pag 103

³⁰ Cărpenaru St.D., Stănciulescu L., Nemeș V., Contracte civile și comerciale, Ed. Hamangiu, București, 2019, pag 165

1.3. Impactul doctrinei de specialitate cu privire la analiza regimului juridic a contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață

Doctrina de specialitate, înrădăcinată în principiile Convenției Europene a Drepturilor Omului (CEDO), în special articolul 2, subliniază dreptul fundamental al omului la viață, în timp instituind obligația statului, de a proteja acest drept, prin lege. Este esențial de remarcat faptul că această obligație nu se extinde la protejarea vieții de orice pericol imaginabil, ci în primul rând se concentrează pe prevenirea privării de viață prin acte nelegitime ale persoanelor oficiale³¹. Acest cadru este oglindit în Constituția Republicii Moldova, unde prin art. 24 sunt garantate, în mod explicit, dreptul fiecărei persoane la viață și la integritate fizică și psihică, subliniind astfel angajamentul statului de a proteja viața umană³². În Republica Moldova, Constituția reprezintă legea supremă, afirmând că niciun act juridic sau reglementare care contravine prevederilor sale nu deține putere juridică, asigurând astfel supremația prevederilor constituționale asupra altor acte normative³³. Această structură ierarhică este salvagardată de Curtea Constituțională, care deține cea mai înaltă autoritate în materie constituțională judecătorească constituțională, asigurându-se că toate actele legislative se aliniază la Constituție³⁴. Compararea prevederilor legale din Moldova cu standardele europene mai largi relevă, atât alinierea, cât și abordări distincte în implementarea doctrinei de specialitate. De exemplu, în Republica Moldova aderarea la tratatele internaționale, cum ar fi Convenția de la Viena privind dreptul tratatelor, impune ca tratatele să fie executate cu bună-credință și ca legile naționale să nu contrazică obligațiile internaționale³⁵. Acest principiu este reluat în diverse jurisdicții europene, unde dreptul internațional are, în general, prioritate față de legislația națională.

Cu toate acestea, există provocări specifice în legislațiile naționale, cum ar fi cele identificate în instanțele din Anglia și Țara Galilor cu privire la aplicarea normelor de specialitate în sentințele globale sau „fuzionate”, evidențiază complexitatea și potențialele discrepanțe în ceea ce privește modul în care diferite țări europene pun în aplicare aceste

³¹ Boroș G., Stănculescu L.. Instituții de drept civil în reglementarea noului Cod civil, Editura Hamangiu, București, 2012, pag 276

³² Adam I., Drept civil. Obligațiile. Contractul, Editura C. H. Beck, București, 2011, pag 75

³³ Cărpenu St. D., Stănculescu L., Nemeș V., Contracte civile și comerciale, Editura Hamangiu, București, 2019, pag 165

³⁴ Cebotari V., Dreptul Familiei. Ed. a III-a. Revăzută și completată. USM, Chișinău: Reclama, 2014, pag 59

³⁵ Chelaru R. și alții. Noul Cod civil. Comentariu pe articole. București: C.H. Beck, 2012, pag 31

standarde internaționale ³⁶. Aceste discrepanțe pot submina cooperarea în materie penală, subliniind necesitatea unei abordări mai armonizate în întreaga Europă.

Prin examinarea acestor cadre și a aplicării lor, putem observa echilibrul complicat dintre suveranitatea națională și obligațiile juridice internaționale, un echilibru care este crucial pentru menținerea unor sisteme juridice solide care respectă atât normele de drept intern, cât și cele de drept internațional.

În literatura de specialitate, din spațiul Rep. Moldova, aspectele teoretice și practice ale contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață nu sunt tratate cu atenția necesară. Majoritatea publicațiilor se concentrează pe contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Astfel, se poate concluziona că tema propusă pentru teza de doctorat este atât actuală, cât și importantă.

O lucrare importantă în domeniu, cu o abordare practică, este cea realizată de V. Mînzaru, intitulată „*Contractul de înstrăinare a unei case de locuit cu condiția întreținerii pe viață*”, publicată în 2001. Aceasta prezintă o caracterizare generală a contractului de înstrăinare a unei case de locuit cu condiția întreținerii pe viață, bazată pe Codul civil al RSSM din 1964, evidențiind elementele esențiale ale acestui contract, subiecții implicați, precum și drepturile și obligațiile părților. De asemenea, lucrarea compară acest contract cu cel de rentă, subliniind asemănările și diferențele ³⁷. O altă lucrare relevantă este articolul „*Prevederi legale privind obligația de întreținere*” de V. Cebotari, publicat în 2003. În acest articol, autorul face o analiză comparativă între obligațiile legii de întreținere prevăzute în legislația familială și cele stipulate în C. civ, în contextul contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, evidențiind atât similitudinile, cât și diferențele ³⁸. Autoarea subliniază noțiunea de obligație legală de întreținere, care implică, datorită impusă de lege unei persoane de a asigura altelea, mijloacele necesare traiului, inclusiv, satisfacerea nevoilor spirituale și, în cazul părinților, față de copiii lor minori, mijloace pentru educație și pregătire profesională. Susținem opinia autoarei, deoarece este esențial ca dobânditorul întreținerii să dispună de resurse suficiente pentru a asigura întreținerea beneficiarului întreținerii. O altă lucrare realizată de V. Cebotari, publicată în 2002, este intitulată „*Natura juridică a contractului privind plata pensiei de întreținere*”. În acest articol, autoarea subliniază faptul că, odată cu adoptarea Codului familiei al Republicii Moldova la 26

³⁶ Chelaru R. și alții. Noul Cod civil. Comentariu pe articole. București: C.H. Beck, 2012, pag 31

³⁷ 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

³⁸ Cebotari V., Prevederi legale privind obligația de întreținere, în: ”Revista Națională de Drept”, 2003, nr.2, p.16.

octombrie 2000³⁹, a fost introdus un concept nou în legislația Rep. Moldova: „*Contractul privind plata pensiei de întreținere*”. Potrivit art. 94, alin. 1, din Codul familiei al Rep. Moldova, contractul pentru plata pensiei de întreținere se încheie, se execută, se modifică, se reziliază și se declară nul în conformitate cu normele C. civ. Astfel, din punct de vedere juridic, acest contract poate fi considerat un contract civil, deoarece îndeplinește toate caracteristicile unui astfel de contract. În același timp, autorul scoate în evidență diferențele dintre acest contract și alte contracte similare, în special în raport cu contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață⁴⁰.

Lucrarea doamnei V. Cebotari, intitulată „*Dreptul familiei*” și publicată în 2014, prezintă un interes deosebit. În această lucrare, autoarea face o distincție clară între obligația legală de întreținere și cea care rezultă din acordurile juridice încheiate între părți. Suntem de acord cu opinia autoarei conform căreia obligația de întreținere include furnizarea tuturor lucrurilor necesare traiului, cum ar fi alimente, locuință, îmbrăcăminte, medicamente și îngrijirea sănătății, toate acestea constituind noțiunea generală de întreținere⁴¹. În cadrul bibliografiei relevante pentru subiectul tezei, se remarcă lucrarea realizată de E. Cojocari și V. Cojocari, denumită „*Drept civil*”, publicată în anul 2004. Această sursă oferă o analiză detaliată a contractului de transfer de proprietate condiționat de întreținere pe durata vieții. Autorii descriu în mod clar definiția juridică a acestui tip de contract, principalele sale caracteristici, părțile implicate precum și obiectul contractului⁴². Lucrarea mai cuprinde o prezentare concisă a drepturilor și obligațiilor fiecărei părți, accentuând specificitățile contractului de întreținere. Concluzia autorilor sugerează că normele Codului civil conferă avantaje mai mari beneficiarului.

Pe de altă parte, în literatura de specialitate națională, I. Trofimov exprimă o perspectivă diferită, în lucrarea sa: „*Drept civil. Partea specială*”, apărută în 2004. Aici se argumentează că, deși contractul de întreținere este tratat separat în C. civ, el constituie de fapt o formă particulară a contractului de rentă. Această poziție este contestată, pe baza argumentului că, legislația specifică, tratează contractul de transfer de proprietate cu condiția întreținerii pe viață ca o entitate separată, având caracteristici distincte față de contractul de rentă⁴³.

³⁹ Cebotari V. Natura juridică a contractului privind plata pensiei de întreținere. În: Revista națională de drept, 2002, nr. 9, p. 11-15.

⁴⁰ Ibidem

⁴¹ Cebotari V. Dreptul familiei. Ediția a III-a. Revăzută și completată. Chișinău: USM, 2014, 344 p

⁴² Cojocari, E., Cojocari, V. Drept Civil. Partea generală și specială. Chișinău: USM, 2004. 280 p.

⁴³ Trofimov I., . Drept Civil. Contractele Civile. Academia „Ștefan cel Mare” a MAI, Chișinău, 2004, 193 p.

Această perspectivă este reiterată de I. Trofimov într-o lucrare mai recentă, intitulată „Contracte speciale”, publicată în anul 2012, unde autorul reafirmă ideea că contractul de înstrăinare a unui bun sub condiția întreținerii pe viață reprezintă o formă a contractului de rentă⁴⁴. Un articol notabil scris de A. Bloșenco în anul 2005, cu titlul „Aspecte legate de transferul proprietății imobiliare prin intermediul actelor juridice neconfirmate notarial”, evidențiază necesitatea protecției proprietăților transferate, subliniind în special importanța verificării notariale. Acesta argumentează că, autentificarea notarială, este esențială din diverse motive, subliniind că reglementările specifice privind transferul proprietăților imobiliare vizează asigurarea și protecția efectivă a drepturilor de proprietate. Conform literaturii de specialitate, drepturile subiective ale unei persoane, care nu sunt susținute de mecanisme adecvate de apărare, riscă să rămână doar nominal⁴⁵. Lipsa mijloacelor de a proteja proprietatea ar putea descuraja acumularea de capital și, în consecință, ar limita activitatea economică⁴⁶. A. Bloșenco adaugă că, unul dintre mecanismele cruciale de protecție a drepturilor de proprietate, îl reprezintă înregistrarea statală a acestora. Conform art. 290, alin. 1 din C. civ: *„drepturile de proprietate și alte drepturi reale asupra proprietăților imobiliare, inclusiv orice sarcini asupra acestor drepturi, precum și apariția, modificarea sau terminarea lor, trebuie să fie înregistrate oficial. Înregistrarea statală este efectuată în cadrul Registrului proprietăților imobiliare, procedura fiind detaliată de reglementări specifice”*. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543, adoptată pe 25 februarie 1998⁴⁷ și C. civ., reglementează sistemul de organe care efectuează înregistrarea de stat. Aceste acte legislative stabilesc competențele acestor organe, detaliile specifice legate de înregistrarea anumitor tipuri de bunuri imobile, drepturile asupra acestora și sancțiunile pentru nerespectarea regulilor de înregistrare.

Deși, odată cu intrarea în vigoare a legii menționate, autentificarea notarială a actelor juridice privind înstrăinarea bunurilor imobile a rămas obligatorie, această cerință a fost eliminată prin C. civ. Potrivit art. 323 din C. civ: *”Forma autentică a actului juridic este obligatorie în următoarele situații:*

⁴⁴ Trofimov. I. Drept civil. Contractele speciale. Chișinău: Elena V-I, 2012, pag 76

⁴⁵ Bloșenco A., Drept Civil. Partea Specială. Note de curs., Ed. ”Cartdidact”, Chișinău, 2003, ISBN 9975940-51-X, pag 80

⁴⁶ Ibisem

⁴⁷ Publicat : 02-04-2021 în Monitorul Oficial Nr. 88-95 art. 79 *MODIFICAT LP52 din 18.11.21, MO293-300/03.12.21 art.420; în vigoare 03.01.22*

a) *dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege;*

b) *în cazurile stabilite prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică;*

c) *În alte situații specificate de lege.*

Continuăm analiza noastră prin examinarea lucrării „*Drept civil: Contracte și succesiuni*”, scrisă de Gh. Chibac, O. Robu, S. Bruma și N. Chibac.

Conținutul acestei lucrări evidențiază diferențele dintre legislația veche și actualul Cod civil al Republicii Moldova în ceea ce privește beneficiarii întreținerii. În legislația veche, doar persoanele fizice inapte de muncă din cauza vârstei sau a stării de sănătate puteau fi beneficiarii întreținerii. În schimb, actualul Cod civil al RM nu impune astfel de restricții, permițând oricărei persoane fizice, inclusiv celor apte de muncă, să fie beneficiari ai întreținerii. Astfel, s-a extins semnificativ cercul persoanelor eligibile pentru acest statut⁴⁸.

Autorii subliniază că, deși Codul civil actual permite inclusiv persoanelor apte de muncă să fie beneficiari ai întreținerii, ar fi mai potrivit ca aceste contracte să fie încheiate în principal de persoane inapte de muncă din cauza vârstei sau a stării de sănătate, sau de către cei care necesită îngrijire și ajutor. Ei argumentează că, deși nu se neagă dreptul legal al tuturor cetățenilor apti de muncă de a încheia astfel de contracte, acest lucru poate genera situații problematice. Se menționează, de exemplu, că o persoană aptă de muncă și sănătoasă ar putea solicita îngrijire și ajutor ca parte a contractului, ceea ce poate să nu fie ideal sau necesar⁴⁹.

O. Chelaru și Iu. Mihalache au realizat o analiză extinsă și de succes a contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în articolul lor din 2006, intitulat „*Analiza juridică a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață*”⁵⁰. În acest articol, autorii examinează în detaliu legislația din Republica Moldova care reglementează acest tip de contract, abordând aspecte precum caracteristicile, conceptele și particularitățile acestuia. Ei își exprimă, de asemenea, punctul de vedere privind natura juridică a contractului în contextul reglementărilor din alte țări.

Autorii precizează că actualul Cod civil al Federației Ruse dedică un capitol distinct relațiilor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, și anume: Capitolul

⁴⁸ Chibac G., Brumă S., Robu O., Chibac N., *Drept Civil. Contracte și Succesiuni. Curs universitar IV-a rev. și completată*, Ed. ”ÎS FEP Tipografia Centrală”, Chișinău, 2019

⁴⁹ *Ibidem*

⁵⁰ 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.

XXX, Secțiunea IV, intitulat „Renta și înstrăinarea bunului cu condiția întreținerii pe viață”. Din conținutul acestui capitol reiese, aparent, independența acestor contracte față de alte contracte juridico-civile. Totuși, actul normativ se referă doar la un singur tip de contract - contractul de rentă. Codul civil al Federației Ruse consideră contractul de întreținere ca fiind o varietate a contractului de rentă, alături de renta perpetuă și cea viageră. Conform opiniei lor, în România, contractul de întreținere, deși frecvent întâlnit în practică: „*nu este reglementat prin norme juridice speciale și face parte din categoria contractelor nenumite*”. Literatura de specialitate românească afirmă că, în baza unui contract de întreținere, o persoană, numită întreținut, transferă unul sau mai multe bunuri mobile sau imobile sau o sumă de bani unei alte persoane, numită întreținător, care se obligă, în schimb, să-i asigure întreținerea zilnică pe toată durata vieții sau pe o perioadă determinată, și să o înmormânteze după deces conform obiceiurilor. Astfel, contractul de întreținere este prezentat ca fiind un contract aleatoriu, cu titlu oneros și consensual, prin care, în schimbul transmiterii proprietății asupra unui bun, debitorul întreținerii se angajează să asigure cealaltă parte cu necesitățile traiului până la decesul acesteia, iar apoi să o înmormânteze conform obiceiurilor. Noțiunea de întreținere este foarte largă, incluzând, pe lângă asigurarea hranei, medicamentelor și îmbrăcăminte, acoperirea cheltuielilor curente pentru apă, gaz, curent electric, etc.⁵¹. Lucrările lui O. Cazac din 2012 sunt semnificative pentru domeniul științific, evidențiind aspecte relevante pentru tematica acestei teze. De exemplu, în lucrarea sa despre efectele juridice ale rezilierii contractelor în contextul Codului civil al Republicii Moldova, O. Cazac discută despre retroactivitatea și procedurile de liquidare ale contractelor, subliniind importanța acestora pentru tranzacțiile de transfer al proprietății condiționate de întreținere pe viață⁵². Într-o altă analiză, autorul explorează dreptul creditorilor de a opta între rezoluția și menținerea contractelor, inclusiv limitările acestui drept, având în vedere drepturile persoanelor care beneficiază de întreținere și ale achizitorilor. Contribuțiile lui O. Cazac sunt esențiale și pentru abordarea temeiurilor rezoluției și rezilierii contractelor, conform noilor reglementări ale Codului civil. Aici, el examinează direcțiile principale de evoluție a doctrinei și tendințele recente în legislația internațională și națională, analizând conceptele de rezoluție și reziliere, natura lor juridică, definiția și fundamentul juridic al acestor procese. Lucrarea sa detaliază bazele legale, condițiile necesare pentru exercitarea

⁵¹ 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.

⁵² Cazac O. Dreptul creditorului de a alege rezoluțiunea ori menținerea contractului și limitele acestui drept. În: Revista națională de drept, 2012, nr. 7, pag 33

acestui drept, precum și conținutul și limitele acestuia. De asemenea, O. Cazac acordă o atenție deosebită procedurii de rezoluție prin notificare către partea contractantă opusă, introducând o inovație în sistemul juridic analizat.

O lucrare semnificativă din anul 2013, relevantă și pentru cercetarea prezentă, este creată de Cimil D. sub titlul "*Evaluarea relațiilor contractuale*". Aceasta subliniază că, contractul civil, servește ca un mecanism pentru reglarea activităților organizatorice, evidențiind natura legală a relației și facilitând aplicarea măsurilor coercitive de către stat asupra părților implicate. Funcțiile contractului civil ca instrumente legale se pot extinde, într-o mare măsură, și la alte forme contractuale ce pot fi utilizate de către participanți în procesul de exercitare a drepturilor și în analiza calificării contractelor. Autorul ia în considerare informațiile prezentate în studiul monografic, iar principiile de evaluare a relațiilor contractuale sunt adoptate în analiza contractelor de transfer al proprietății cu condiția întreținerii pe termen lung. Cercetarea relevă că practica transferului de proprietate în schimbul întreținerii a existat de mult timp. Totuși, schimbările economice, politice și sociale survenite în ultimele decenii au subliniat nevoia de a avea un instrument legal mai eficace, care să corespundă cerințelor societății moderne. Fenomenul, des întâlnit în practică și evoluat atât în doctrină cât și în jurisprudență, se confruntă cu lipsa unor norme clare care să definească și să detalieze mai bine conceptul, punând astfel problema delimitării acestuia față de contractele similare, precum vânzare-cumpărare, în cazul în care proprietatea este transferată în schimbul unei sume de bani și întreținere, sau donația cu sarcini, reglementată prin legislația de familie și socială. Se ridică, de asemenea, problema stabilirii regulilor aplicabile: fie cele generale ale contractului, fie cele specifice contractelor asociate⁵³.

Un articol esențial pentru tematica studiată, publicat în 2013 de I. Bîtcă și V. Curarari sub denumirea "*Natura juridică a dreptului dobândit de dobânditorul bunului în cazul contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață*", abordează în detaliu procesul de transfer al proprietății prin contracte condiționate de întreținere pe durata vieții. În cadrul lucrării, autorii explorează profund mecanismele de achiziție a dreptului de proprietate prin aceste contracte, oferind o analiză comparativă între dreptul de proprietate și metodele sale de transfer, în lumina contractelor de transfer condiționat de întreținere pe viață⁵⁴. Analiza concluzionează că proprietatea obținută prin astfel de acorduri prezintă

⁵³ Cimil D. Bejenaru E. Drept civil. Contracte speciale. Partea I. Ed. "Grafema Libris", Chișinău, 2014, pag 30

⁵⁴ Bîtcă I., Curarari V., *Natura juridică a dreptului dobândit de dobânditorul 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

caracteristicile unei proprietăți rezolubilă, unde decesul beneficiarului întreținerii acționează ca o condiție de reziliere. Proprietatea rezolubilă este descrisă ca fiind acea formă de proprietate a cărei prezență în patrimoniul cumpărătorului rămâne incertă, aceasta putând fi revocată odată cu îndeplinirea condiției specifice, revenind astfel la vânzător - o situație care contrastează cu cea prezentată în contractul analizat. Proprietatea se transferă în mod legal în patrimoniul cumpărătorului, însărcinată cu toate caracteristicile esențiale ale acesteia. Totuși, până când condiția este îndeplinită, unul dintre aceste atribute - în special, dreptul de dispoziție - nu își va manifesta efectele. Astfel, deși cumpărătorul devine proprietar, el nu se poate bucura deplin de drepturile sale până la îndeplinirea condiției. Se acordă o atenție specială proprietății condiționate de o clauză suspensivă. În cazul contractelor de transfer al unui bun cu condiția întreținerii pe viață, moartea vânzătorului poate fi considerată o astfel de clauză suspensivă. Această analiză susține concluzia autorilor că proprietatea obținută prin încheierea unui contract de transfer sub condiția întreținerii pe viață este caracterizată juridic ca o proprietate cu eficacitate limitată, constrânsă de lege la drepturile de posesie și utilizare⁵⁵.

O lucrare de interes, aparține autorilor D. Cimil și E. Bejenaru, intitulată „*Drept civil. Contracte speciale*” și publicată în 2014. În această carte, autorii explorează în detaliu contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, subliniind caracteristicile juridice ale acestuia, diferențele față de contractul de donație, rentă și vânzare-cumpărare, condițiile de valabilitate, efectele și rezoluțiunea contractului. Autorii menționează că acest tip de contract prezintă similitudini substanțiale cu donația afectată de sarcini, unde donatarului îi poate reveni obligația întreținerii donatorului. În cazul donației, sarcinile impuse dobânditorului sunt proporționale cu valoarea superioară a bunului donat, părțile având intenția de a oferi și primi o liberalitate. În contrast, în cadrul contractului de întreținere, părțile urmăresc obținerea unui avantaj reciproc: una primește bunul, iar cealaltă beneficiază de întreținere pe viață. D. Cimil și E. Bejenaru argumentează că diferențierea între aceste contracte se face pe baza a două criterii:

- Criteriul obiectiv: valoarea întreținerii.

⁵⁵ Bîtcă I., Curarari V., Natura juridică a dreptului dobândit de dobânditorul 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

- Criteriul subiectiv: intenția părților, care, în cazul contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață, nu este de a gratifica pe debitorul întreținerii, chiar dacă valoarea bunului primit este mult mai mare decât valoarea întreținerii ⁵⁶.

Lucrarea oferă și o analiză detaliată a efectelor contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață. Autorii subliniază că, deși nu există dispoziții exprese referitoare la obligațiile întreținutului, doctrina și practica judecătorească au acceptat aplicarea regulilor de la vânzare-cumpărare. Lipsa unor prevederi legale specifice nu înseamnă inexistența obligațiilor, având în vedere că acest contract este sinalagmatic și oneros, chiar dacă are un caracter aleatoriu. În mod contrar, autorii consideră că dispozițiile de la vânzare referitoare la obligațiile vânzătorului se aplică corespunzător obligațiilor înstrăinătorului în orice contract care implică transferul unui drept, exceptând cazurile unde regulile specifice contractului respectiv sau cele generale privind obligațiile prevăd altfel ⁵⁷.

D. Cimil și E. Bejenaru oferă o analiză detaliată și asupra rezoluțiunii contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, discutând efectele asupra părților, asupra terților și situațiile care pot determina rezoluțiunea întreținerii. Această structurare detaliată a efectelor rezoluțiunii contribuie la o mai bună înțelegere a instituției de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Această analiză comprehensivă a lucrării lui D. Cimil și E. Bejenaru oferă o perspectivă clară și detaliată asupra complexității contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață. Un accent deosebit a fost pus pe studiul recent realizat de către un grup de doctrinari moldoveni, care a fost publicat în anul 2015, intitulat „*Drept civil: Teoria generală a obligațiilor*”, autorii fiind S. Baieș, Gh. Mîțu, O. Cazac, printre alții. Această lucrare oferă o analiză aprofundată a diferitelor aspecte legate de obligațiile de a transfera proprietatea, de a efectua anumite acțiuni sau de a se abține de la efectuarea acestora, structura contractelor civile, diferențierea dintre contractele civile și alte tipuri de contracte, precum și elementele esențiale ale contractelor civile și clauzele acestora. De asemenea, sunt expuse vederile autorilor referitoare la clauzele fundamentale ale unui contract: clauzele implicite sunt considerate a fi esențiale, deoarece sunt aplicabile contractului, chiar dacă nu au fost stipulate în mod explicit de către părți⁵⁸.

⁵⁶ Cimil D. Bejenaru E. *Drept civil. Contracte speciale. Partea I.* Chișinău: Grafema Librus, 2014 , pag 19

⁵⁷ Ibidem

⁵⁸ Baieș, S., Mîțu, Gh., Cazac, O. [et al.]. *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed.” Tipografia Centrală”, Chișinău, 2015, p.92

Vom dedica o secțiune specială examinării materialelor științifice publicate în România pe tema contractului de întreținere. Analizând aceste lucrări, observăm o gamă variată de studii care tratează înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, atât în manualele de drept civil, cât și în monografiile, dar se concentrează în principal pe contractul de întreținere, reflectând diverse opinii.

Una dintre lucrările importante este ”*Comentariul la Noul Cod Civil Român*” de Fl. A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici și I. Macovei. Aceasta comentează reglementările privind contractul de întreținere, o noutate în comparație cu vechiul Cod civil român, care includea acest contract în cadrul celui de rentă viageră. Interesante sunt și reglementările aplicabile în cazul înlocuirii întreținerii prin rentă, apreciate și comentate de specialiști.

Într-un alt context, lucrarea recentă a lui M. Tăbăraș, în capitolul XII al monografiei ”*Contracte speciale*”, oferă o succintă caracterizare a contractului de întreținere conform NCC. Aceasta evidențiază caracteristicile specifice, conținutul, modul de constituire, garantarea, revocarea și încetarea contractului, fără a profunza analiza științifică⁵⁹. Este de remarcat faptul că întreținerea poate fi constituită pe parcursul vieții mai multor persoane, obligația de plată încetând la decesul ultimei persoane, în lipsa unei stipulații contrare. C. Macovei, în articolul ”*Particularități ale obligațiilor asumate de părți în contractul de întreținere*”, subliniază că întreținerea reprezintă o vânzare imediată cu particularitatea că obligația de achitare a bunului cumpărat începe la încheierea contractului și se încheie odată cu decesul înstrăinătorului⁶⁰.

O contribuție importantă în analiza acestei instituții vine de la renumitul civilist român, academicianul și profesorul universitar I. Dogaru, împreună cu G. Olteanu și L. Săuleanu. În lucrarea ”*Drept civil. Contracte speciale*”, aceștia oferă o interpretare detaliată a caracterelor juridice ale contractului de întreținere, subliniind importanța acestuia. Contractul de întreținere este prezentat ca un contract desinestător, cu o fizionomie juridică proprie, aparținând ramurii dreptului civil. Datorită naturii sale complexe, creditorul poate plăti prin înstrăinarea unui bun sau a unei sume de bani, iar în cazul admiterii acțiunii în rezoluțiune, bunul este restituit creditorului, redobândindu-se dreptul de proprietate. Complexitatea juridică a contractului este explicată prin faptul că operația juridică, în sine,

⁵⁹ Tăbăraș M. *Contracte speciale*. București: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-606-18.0272.2 , pag 64

⁶⁰ Macovei C., *Particularități ale obligațiilor asumate de părți în contractul de întreținere*, *Analele Științifice ale Universității Alexandru Ioan Cuza din Iași*, 2007

este complexă și poate fi construită pe două operațiuni juridice cu aceeași finalitate – asigurarea întreținerii creditorului⁶¹.

Un alt studiu relevant pentru subiectul acestei lucrări este cel realizat de F. Moțiu, intitulat "*Contracte speciale în cadrul noului cod civil*". Acesta se concentrează în special pe secțiunea legată de distincția dintre contractul de întreținere și alte tipuri de contracte, precum și aspectele legate de anularea contractului de întreținere. Concluzia esențială a studiului indică faptul că, contractul de întreținere poate fi anulat în avantajul persoanelor către care debitorul de întreținere are obligații legale de susținere, dacă prin încheierea contractului și-a compromis capacitatea de a își îndeplini aceste obligații⁶². Anularea poate fi solicitată chiar și în absența unei fraude din partea debitorului de întreținere, independent de momentul formalizării contractului. În plus, lucrarea lui B. Florea, "*Drept civil. Contracte speciale*", publicată în anul 2013, oferă o perspectivă mai amplă și critică asupra contractului de întreținere. În cadrul acestui studiu se propune ca, pentru o mai bună claritate, părțile implicate în contractul de întreținere să fie denumite întreținător și întreținut, în loc de creditor și debitor⁶³. Se examinează cu acuratețe condițiile de validitate ale contractului de întreținere, menționându-se că, deși dreptul la întreținere este personal și netransmisibil, acțiunea de anulare a unui contract de întreținere bazată pe lipsa consimțământului are un caracter patrimonial și poate fi urmărită de către moștenitorii contractanților. Obiectul contractului de întreținere este descris din perspectiva ambelor părți; pentru întreținător, acesta constă în furnizarea întreținerii convenite, în timp ce pentru întreținut, obiectul contractului se referă la transferul drepturilor sau bunurilor agreeate, cu condiția ca acestea să fie oneroase.

O lucrare de semnificație particulară este "*Contractul de întreținere și renta viageră. Practica judiciară și reglementarea din Noul Cod civil*" de C. Stoica, care include decizii recente ale instanțelor de diferite grade legate de aspecte actuale ce privesc natura juridică și validitatea contractului de întreținere și a celui de rentă viageră, delimitările față de alte tipuri de contracte, condițiile de validitate, executarea obligațiilor și transformarea întreținerii în rentă. Această analiză este valoroasă, oferind o perspectivă detaliată asupra reglementărilor introduse de NCC privind natura juridică, validitatea, conținutul și

⁶¹ Dogaru, I., Olteanu, G., Săuleanu, L. *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Știința, București, 2013. 438 p. ISBN 978-973-27-2160-5

⁶² Moțiu F. *Contractele speciale în noul Cod civil*. Ediția a IV, revăzută și adăugată. București: Universul juridic, 2013, ISBN 978-606-673-224-6, pag 203

⁶³ Florea B. *Drept civil. Contractele speciale*. București: Universul Juridic, 2013, ISBN 978606-673-197-3, pag 89

extinderea obligațiilor debitorului, precum și aspectele legate de rezoluțiune⁶⁴. Aceste lucrări reflectă importanța și complexitatea contractului de întreținere în contextul juridic și social din Republica Moldova și din România. Prin urmare, analizând studiile din doctrina națională și internațională referitoare la instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, am încercat să realizăm unele clarificări analitice, dintr-o perspectivă comparativă. Aceste clarificări se referă la următoarele aspecte:

- **Analiza legislației civile** din diverse țări care reglementează înstrăinarea de bunuri cu condiția întreținerii pe viață;

- **Elucidarea problemelor** legate de acest tip de înstrăinare, ceea ce ne permite să stabilim câtă atenție acordă cercetătorii și experții acestui subiect și să evidențiem noi opinii privind această instituție;

- **Importanța temei** abordate, având în vedere că este utilizată în numeroase contracte. Este esențial să subliniem caracteristicile specifice ale întreținerii în contextul înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață și ale bunurilor implicate în aceste contracte.

Aceste clarificări ne permit să propunem soluții concrete referitoare la bunurile înstrăinate cu condiția întreținerii pe viață. Evidențierea particularităților acestui tip de înstrăinare este importantă deoarece poate fi legată de diferite elemente ale dreptului de proprietate care apar în desfășurarea contractului, precum și de caracteristicile specifice ale contractului de înstrăinare de bunuri cu condiția întreținerii pe viață. Acest lucru va contribui la îmbunătățirea reglementărilor contractuale. Analiza condițiilor specifice de încheiere, executare și efectelor contractului de înstrăinare de bunuri cu condiția întreținerii pe viață ne va ajuta să eliminăm lacunele legislative. Compararea acestui contract cu cele din alte țări ne va permite să determinăm mai precis natura sa juridică. Descrierea și cercetarea adecvată a condițiilor de fond și de formă ale acestui tip de contract ne vor sprijini în studierea practicii judiciare, pentru a identifica mai clar deficiențele aplicării acestuia și a propune îmbunătățiri legislative și practici mai eficiente.

Doctrina specialității are un impact semnificativ asupra interpretărilor contractuale, punând accentul pe cunoștințele, obiceiurile și practicile specializate din anumite domenii sau industrii. Această abordare permite instanțelor să înțeleagă mai bine adevărata intenție

⁶⁴ Stoica C. Contractul de întreținere și renta viageră. Practica judiciară și reglementarea din Noul Cod civil., Ed.Hamangiu, București, 2011. 314 p.;

și așteptările părților contractante, în special în sectoarele specializate ⁶⁵. De exemplu, în acordurile comerciale complexe, adesea denumite „contracte străine”, judecătorii pot forța aceste acorduri atipice să se încadreze în cadrele de reglementare preexistente, ceea ce ar putea modifica echilibrul economic dorit și crea incertitudine în rezultatele judiciare. Acest lucru evidențiază importanța unei abordări textualiste, în care părțile pot controla probele luate în considerare la judecarea cauzelor, astfel păstrând astfel termenii negociați și echilibrul economic ⁶⁶. Studiile de caz oferă perspective valoroase în ceea ce privește aplicarea doctrinei specialității în diverse litigii contractuale.

De exemplu, abordarea engleză a interpretării contractelor se concentrează în primul rând pe formularea contractului, luând în considerare matricea factuală doar atunci când sensul natural este neclar⁶⁷.

În schimb, abordarea olandeză, așa cum a fost demonstrată în cazul Haviltex, pune accentul pe intenția comună a părților, bazându-se pe ceea ce ar putea aștepta în mod rezonabil una de la cealaltă în circumstanțele date. Aceste exemple ilustrează modul în care doctrina specialității poate conduce la interpretări diferite ale limbajului contractual, afectând în mod semnificativ drepturile și obligațiile părților implicate.

1.4. Formularea și identificarea obiectivelor de cercetare

Instituția înstrăinării cu condiția întreținerii pe viață necesită o cercetare amănunțită a legislației în vigoare în Republica Moldova. Această cercetare ar trebui să se concentreze pe dispozițiile legale relevante cuprinse în Codul civil al Republicii Moldova și în alte acte legislative, cu accent special pe Constituția Republicii Moldova. Pentru a asigura o analiză cuprinzătoare a cadrului juridic, este necesar, de asemenea, să se ia în considerare sursele și experiențele externe. Aceste surse pot include studii academice, analize comparative ale instituțiilor similare din alte țări și recomandări de politici din partea organizațiilor internaționale. Prin examinarea cadrului juridic existent, inclusiv a Codului civil și a altor acte legislative relevante, putem determina modul în care este reglementată instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în cadrul Republicii Moldova.

⁶⁵ Stoica C. Contractul de întreținere și renta viageră. Practica judiciară și reglementarea din Noul Cod civil., Ed.Hamangiu, București, 2011. 314 p

⁵⁶ Ibidem.

⁶⁶ Ibidem

⁶⁷ Ibidem

Scopul cercetării este analiza comparativă cu alte jurisdicții, cum ar fi România, țară membră ale Uniunii Europene, ce oferă informații valoroase cu privire la punctele forte și punctele slabe ale cadrului juridic moldovenesc. Prin urmare, este necesară o analiză cuprinzătoare a cadrului juridic pentru a înțelege implicațiile instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în Republica Moldova și pentru a identifica domeniile potențiale de îmbunătățire.

Realizarea scopului propus presupune examinarea cadrului juridic și a implicațiilor sale practice, care este crucială pentru a evalua eficiența atingerii obiectivelor urmărite în legătură cu drepturile de proprietate și governanța funciară în Republica Moldova. Cercetarea instituției înstrăinării bunurilor cu condiția de întreținere pe viață în Republica Moldova necesită un studiu atent al surselor legislației actuale cu privire la această instituție, inclusiv Codul civil și alte legi relevante.

Cercetarea își propune, ca **obiectiv principal**, să aprofundeze aspectele multiple ale contractului de înstrăinarea a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, în cadrul juridic al Republicii Moldova și România. Vom explora contextul istoric al acestuia, principiile juridice cheie care stau la baza acestuia, precum și condițiile specifice legate de validitatea, modificarea și încetarea acestuia. În plus, va fi oferită o analiză a mecanismelor de aplicare și de conformitate, alături de o privire comparativă asupra modului în care sunt tratate contracte similare în alte jurisdicții.

Examinând implicațiile practice prin studii de caz, această lucrare oferă o înțelegere cuprinzătoare a contractul de întreținere, inclusiv asupra clauzei contractuale viagere și impactul său asupra vieții celor pe care îi influențează. Prin această explorare, ne propunem să iluminăm complexitatea și considerațiile care însoțesc aceste acorduri de întreținere pe tot parcursul vieții, ceea ce face din această lucrare o resursă neprețuită pentru practicienii din domeniul juridic, factorii de decizie politică și publicul larg deopotrivă. Prin efectuarea analizei detaliate a cadrului juridic și a implicațiilor practice ale acestuia, obținem o înțelegere cuprinzătoare a instituției înstrăinării bunurilor cu condiția menținerii pe viață în Republica Moldova și identificăm domeniile în care ar putea fi perfecționate sau îmbunătățite. Prezenta cercetare se axează în primul rând pe aspectele juridice ale instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în Republica Moldova, fiind necesară o examinare și o analiză amănunțită a cadrului juridic existent. Cadrul juridic cu care se înconjoară contractul de înstrăinare a bunurilor condiționat de întreținere pe viață în Republica Moldova ilustrează o interacțiune complexă între practicile juridice istorice și necesitățile juridice contemporane. Evoluția acestui tip de contract, de la reglementarea sa

inițială în vechiul Cod civil până la dispozițiile actuale din noul Cod civil, demonstrează adaptabilitatea sistemului juridic din Rep. Moldova la circumstanțele sociale și economice în schimbare⁶⁸. Ca atare, înțelegerea contextului istoric și a cadrului juridic actual al acestor contracte este crucială pentru legiuitor, practicieni, factorii de decizie politică și publicul larg pentru a naviga prin complexitatea contractelor de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață în Rep. Moldova.

Este esențial să evaluăm eficiența acestor reglementări în protejarea drepturilor de proprietate și asigurarea unei guvernante funciare adecvate. În plus, este esențial să se evalueze impactul acestor reglementări asupra piețelor funciare și asupra sectorului agricol în ansamblu. Analiza va aprofunda interpretarea și aplicarea efectelor contractuale în scenarii din lumea reală, cu scopul de a identifica orice potențiale ambiguități sau lacune care pot avea un impact asupra punerii în aplicare eficiente a instituției înstrăinării cu condiția de întreținere pe viață⁶⁹.

Mai mult, studiile comparative cu dispozițiile relevante din alte sisteme juridice pot oferi informații valoroase cu privire la cele mai bune practici și domeniile potențiale de aliniere sau îmbunătățire în cadrul juridic moldovenesc. Această analiză comparativă va contribui la o înțelegere cuprinzătoare a cadrului juridic și a implicațiilor sale practice, facilitând în cele din urmă recomandări informate pentru potențiale îmbunătățiri în vederea sporirii eficacității dispozițiilor juridice actuale, respectiv propuneri de *lege ferenda*. Totodată, analiza va contribui la o înțelegere cuprinzătoare a doctrinei de specialitate relevante și a implicațiilor sale practice, servind drept o componentă esențială în evaluarea eficienței cadrului juridic actual și identificarea domeniilor potențiale de îmbunătățire. În explorarea instituției contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, s-a observat că atât lucrările academice locale, cât și cele europene nu au analizat în detaliu acest subiect. Această lacună în literatura de specialitate și în legislație evidențiază necesitatea unei cercetări aprofundate care să abordeze mai multe aspecte-cheie: definirea rolului instituției în cadrul dreptului civil, demonstrarea semnificației sale atât teoretic, cât și practic, identificarea incertitudinilor doctrinare și juridice din cadrul legilor naționale care reglementează această instituție, sugerarea unor modalități de a acoperi aceste goluri doctrinare prin discuții și soluții analitice și susținerea unor reforme juridice pentru a repara

⁶⁸ A se vedea, Draghici P., Dogaru I. -Drept civil. Teoria generala a obligatiilor, Editura C.H.Beck, București, 2019, (ISBN: 9786061808328), pag 34

⁶⁹ Dinca., R., Varietati de vanzare,Ed. Univer Juridic,Bucuresti,2016, ISBN UJU978-606-673-839-2, pag 78

neconcordanțele juridice identificate⁷⁰. Acest studiu se aventurează pe un teritoriu inedit prin examinarea atât a cadrului teoretic, cât și a implicațiilor practice ale acordurilor de transfer de proprietate condiționate de susținerea pe viață, domenii care nu au fost până acum acoperite în mod adecvat în discuțiile academice. Metodologia noastră urmărește să facă lumină în acest domeniu ignorat în cadrul studiilor locale, urmărind să propună îmbunătățiri atât teoretice, cât și practice, care ar aduce beneficii discursului științific național și ar perfecționa legile existente. Obiectivul nostru de a articula o definiție clară a instituției vizate de transferul de proprietate în condiții de întreținere pe viață, este realizat cu succes, descoperind astfel provocările practice și formulând strategii preventive împotriva potențialelor complicații juridice care ar putea submina integritatea unor astfel de transferuri de proprietate sau limita drepturile părților contractuale. Pentru a realiza obiectivul principal, studiul își stabilește obiective specifice:

1. Explorarea contextului istoric. Aceasta implică o explorare exhaustivă a evoluției instituției prin diverse scenarii periodice, distingând caracteristicile sale unice.

2. Definirea instituției juridice și analiza legislativ, ce constă în examinarea legislației incidente aplicabile acestei instituții pentru a discerne ramificațiile juridice care decurg din transferurile de proprietate în condițiile unui sprijin pe viață, evidențiind elementele critice de definire.

3. Investigarea particularităților contractuale: Asigurarea aplicării adecvate a normelor juridice de drept substanțial la formarea și conținutul contractelor printr-un studiu comparativ între diferite jurisdicții.

4. Examinarea modului în care dispozițiile juridice din fostele state sovietice și din țările europene evaluează eficacitatea cadrului juridic.

5. Identificarea și remedierea deficiențelor juridice prin propunerea de îmbunătățiri doctrinare și juridice pentru a aborda lacunele și deficiențele detectate în cadrul juridic al acestei instituții.

Acestă cercetare nu urmărește doar să delimiteze obiectivele contractuale și să exploreze amploarea exercitării drepturilor de proprietate, ci și să examineze provocările practice datorate deficiențelor de reglementare. Acesta evaluează repercusiunile trecerii cu vederea a stipulațiilor contractuale și a neajunsurilor legislative care împiedică executarea corespunzătoare a contractelor. Semnificația practică a acestui studiu se extinde la

⁷⁰ A se vedea, Draghici P., Dogaru I. -Drept civil. Teoria generala a obligatiilor, Editura C.H.Beck, București, 2019, (ISBN: 9786061808328), pag 34

echilibrarea perspectivelor analitice cu normele juridice pentru a facilita aplicarea lor în practicile notariale și judiciare, dar și de adaptare a legislației moldovenești la legislația Uniunii Europene. În ciuda naturii teoretice a subiectului, este evidențiată relevanța sa practică pentru jurisprudența națională, în special în ceea ce privește identificarea ambiguităților juridice și a limitelor de acoperire⁷¹. Absența unei cercetări cuprinzătoare privind analiza comparativă cu alte jurisdicții, precum și eforturile exploratorii susținute de opiniile doctrinare românești și franceze, subliniază necesitatea acestui studiu. Cercetarea abordează aspectele ignorate în doctrina basarabeană, evidente în practicile notariale și în jurisprudență, ceea ce duce uneori la anularea abuzivă a contractelor fără justificare legală. Această investigație se străduiește să acopere aceste lacune academice, oferind o explorare teoretico-practică detaliată care ar putea ghida cercetări ulterioare privind diverse dimensiuni ale instituției transferului de proprietate în condițiile sprijinului pe viață. Aceasta ia în considerare influența cadrului societal asupra construcțiilor juridice, formulând probleme, scopuri și obiective de cercetare pe baza unor situații din lumea reală, a unor analize de reglementare și a unei revizuirii a literaturii de specialitate, străduindu-se să ofere o perspectivă asupra naturii instituției, a caracteristicilor și a provocărilor legate de aplicarea practică a contractelor, cu scopul de a consolida poziția sa ca instituție de drept civil și de a pleda pentru inovațiile legislative necesare.

1.5. Concluzii la Capitolul I

După o cercetare minuțioasă, am analizat importanța studierii dreptului de proprietate și diferitele provocări care apar din cauza deficiențelor de reglementare. Punem un mare accent pe relevanța practică a cercetării în modelarea jurisprudenței naționale și pe necesitatea imperativă de a alinia legislația moldovenească la legislația Uniunii Europene. Cercetarea își propune să acopere lacunele care există în cadrul doctrinei actuale și să abordeze problemele predominante în practicile notariale și în jurisprudență. În acest sens, în primul capitol am aprofundat evoluția istorică a contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, precum și aspectele teoretice, cât și pe cele practice ale instituției întreținerii, ținând cont de contextul social pentru a formula obiective de cercetare cuprinzătoare⁷². Prin explorarea fundamentelor teoretice ale contractului, am urmărit să

⁷¹ Dinca., R., *Varietati de vanzare*, Ed. Univer Juridic, Bucuresti ,2016, ISBN UJU978-606-673-839-2, pag 76

⁷² Draghici P., Dogaru I. -*Drept civil. Teoria generala a obligatiilor*, Editura C.H.Beck, București, 2019, (ISBN: 9786061808328), pag 65

consolidăm poziția acestuia ca instituție fundamentală a dreptului civil. Recunoaștem importanța de a pleda pentru inovațiile legislative necesare care pot spori eficiența și eficacitatea proceselor de transfer de proprietate. Această cercetare servește drept catalizator al schimbării, urmărind să abordeze deficiențele și lacunele existente în legislația moldovenească. Considerăm că dreptul de proprietate este o piatră de temelie a oricărui sistem juridic, oferind indivizilor securitatea și stabilitatea necesare pentru creșterea și dezvoltarea economică. Cu toate acestea, de asemenea, considerăm că aceste drepturi pot fi subminate de deficiențe de reglementare, care pot duce la dispute juridice și pot împiedica progresul economic. Am adoptat o abordare multidisciplinară, bazându-ne pe diverse domenii, cum ar fi dreptul, economia și sociologia. În acest fel, se asigură o analiză cuprinzătoare a transferului de proprietate și sarcinii de întreținere, luând în considerare nu numai aspectele juridice, ci și implicațiile economice și sociale. Această abordare holistică permite o înțelegere mai profundă a complexității legate de drepturile de proprietate și a provocărilor reprezentate de deficiențele de reglementare. Cadrele legislative din Republica Moldova și România oferă o bază pentru reglementarea contractelor, inclusiv a celor cu clauză de întreținere pe viață. Aceste cadre au evoluat de-a lungul timpului, reflectând schimbările în ceea ce privește nevoile societății și standardele internaționale. Politica europeană de vecinătate (PEV) are ca obiectiv promovarea democrației, a statului de drept și a drepturilor omului, și cooperarea culturală între statele membre și țările vecine, ceea ce influențează indirect abordările legislative din Republica Moldova și România⁷³. Ambele țări au cunoscut reforme juridice semnificative care vizează îmbunătățirea mediului de afaceri, a relațiilor de muncă și a protecției populațiilor vulnerabile, cu asistența și influența din partea organizațiilor internaționale parteneriate și programe internaționale⁷⁴.

Subliniem importanța alinierii legislației moldovenești la legislația UE. Această aliniere este crucială nu doar pentru armonizarea cadrelor juridice, ci și pentru facilitarea comerțului și a investițiilor între Rep. Moldova și statele membre ale UE. Prin alinierea legislației sale la standardele UE, Moldova poate atrage investiții străine, își poate spori competitivitatea economică și își poate consolida integrarea pe piața europeană. Evidențiem totodată și importanța sensibilizării și a educației publicului cu privire la drepturile de proprietate. Este posibil ca multe persoane din Moldova să nu înțeleagă pe deplin drepturile lor sau procesele juridice implicate în transferul de proprietate. Prin implementarea

⁷³ Baieș S., și al. *Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor*, ed. a II, vol. I. Chișinău: Cartier, 2005, pag 21

⁷⁴ *ibidem*

campaniilor și atelierelor de lucru educaționale, guvernul își poate dezvolta cetățenii cu cunoștințe și îi poate echipa pentru a naviga prin complexitatea tranzacțiilor imobiliare. Acest lucru ar contribui la o piață imobiliară mai transparentă și mai echitabilă, favorizând creșterea și dezvoltarea economică⁷⁵. Propunem înființarea unui sistem centralizat de înregistrare a proprietății. În prezent, registrele de proprietate din Rep. Moldova sunt fragmentate și descentralizate, ceea ce face dificilă verificarea proprietății și soluționarea litigiilor. Prin crearea unui registru unificat și accesibil, guvernul poate simplifica procesul de transfer de proprietate, reduce sarcinile administrative și asigură acuratețea și fiabilitatea informațiilor privind proprietatea, aspecte care asigură siguranța bunurilor în circuitul civil. Acest lucru nu numai că ar spori eficiența tranzacțiilor de proprietate, dar ar oferi, de asemenea, o bază solidă pentru protecția drepturilor de proprietate în Rep. Moldova. Abordând lacunele din doctrina existentă și propunând inovațiile legislative necesare, am urmărit să consolidăm poziția contractului de înțrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață ca instituție de drept civil. Prin analiza cuprinzătoare și abordarea multidisciplinară, am urmărit să oferim perspective și recomandări valoroase care pot contribui la consolidarea drepturilor de proprietate și a cadrului juridic general din Moldova.

⁷⁵ Chelaru R. și alții. Noul Cod civil. Comentariu pe articole. București: C.H. Beck, 2012, ISBN 978-606-18-1059-8, pag 49

2. REGIMUL JURIDIC AL CONTRACTULUI DE ÎNSTRĂINARE A UNUI BUN CU CONDIȚIA ÎNȚEȚINERII PE VIAȚĂ

Aprofundăm specificul contractului de înstrăinare a unui bun în schimbul înțetinerii pe viață în Moldova și România, explorând caracteristicile acestuia, cadrul juridic și nuanțele care îl definesc. În continuare, accentul va fi pus pe natura contractului de înțetinare, examinând rolurile și responsabilitățile părților implicate, conținutul care dictează termenii acordului, precum și atributele juridice care clasifică aceste contracte în cadrul spectrului mai larg al dreptului civil, iar nu în ultimul rând pe strânsa legătură a acestui raport juridic civil cu registrele de publicitate.

În plus, vom compara legislația care reglementează aceste contracte în Republica Moldova și România, urmărind să evidențiem diferențele și să sugerăm posibile îmbunătățiri. Prin oferirea unei imagini de ansamblu cuprinzătoare a acestor contracte, a fundamentelor juridice ale acestora și aplicând o lentilă comparativă, scopul nostru este de a contribui la o mai bună înțelegere și apreciere a mecanismelor complexe care asigură bunăstarea indivizilor prin intermediul contractului de înțetinare dar și o perspectivă mai largă asupra rolului publicității acestui drept în registrele naționale de publicitate mobilă și imobiliară, asigurându-se siguranța circuitului civil și totodată o stabilitate economică.

2.1. Noțiunea contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția înțetinerii pe viață

Cadrul legislativ care reglementează înstrăinarea bunurilor cu condiția de înțetinare pe viață în Republica Moldova este prevăzută în articolele 1213-1221 din C. civ.⁷⁶. Pentru a proteja interesele patrimoniale ale beneficiarului, articolul 1217 specifică două garanții esențiale: „în primul rând, interdicția de a înstrăina bunul cu condiția înțetinerii beneficiar în timpul vieții sale și, în al doilea rând, interdicția de a constitui orice sarcini, gajuri sau sarcini asupra bunurilor fără consimțământul beneficiarului înțetinerii beneficiarului înțetinerii”⁷⁷.

Caracteristicile juridice ale acestor contracte sunt similare cu cele din legislația românească, fiind consensuale, implicând transferul de proprietate. Ele sunt contracte cu titlu oneros și sunt aleatorii din punct de vedere al duratei. În plus, contractul de înstrăinare

⁷⁶ A se vedea, Cebotari V., Dreptul Familiei. Ed. a III-a. Revăzută și completată. USM, 2014, pag 16 2013 , pag 18 Chișinău: Reclama, 2014, pag 16

⁷⁷ Chelaru R. și alții. Noul Cod civil. Comentariu pe articole. București: C.H. Beck, 2012, ISBN 978-606-18-1059-8, pag 49

cu clauza de întreținere pe viață este considerat un contract *intuitu personae*, subliniind că obligațiile sunt personale și netransferabile ⁷⁸.

Actualizări semnificative ale acestei legislații au fost făcute odată cu promulgarea Legii 133 din 15.11.2018, privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative ⁷⁹, în continuare Lege. Această Lege a vizat să actualizeze dreptul privat al Republicii Moldova în conformitate cu evoluțiile legislației internaționale. În special, Legea a introdus o nouă prevedere care definește noțiunea de obligații corelative, ca urmare a abrogării Capitolului III „*Contractul sinalagmatic*” (Titlul II). O altă modificare, art. 785 din C. civ, abordează aspecte practice, stabilind că: ”*Dacă unul dintre creditorii indivizibili refuză să accepte sau nu poate accepta executarea prestației, debitorul se poate elibera de obligație prin consemnare*”.

Aceste măsuri legislative asigură faptul respectarea standardelor juridice actuale, dar oferă, de asemenea, un cadru solid pentru a proteja drepturile și obligațiile părților implicate în contractele de întreținere.

În România, contractul de întreținere ocupă o poziție semnificativă în cadrul dreptului civil, menit să protejeze anumite categorii de persoane prin intermediul unor relații stabilite prin lege sau acorduri contractuale ⁸⁰. NCC, intrat recent în vigoare, a reformat reglementările privind obligațiile de întreținere, indiferent de originea acestora, fie ea legală sau contractuală. Această reformă urmărește să păstreze, să îmbunătățească și să inoveze cadrul juridic în legătură cu aceste obligații ⁸¹.

Codul civil abordează în mod explicit obligația de întreținere la articolul 519, detaliind ordinea de responsabilitate între membrii familiei. De exemplu, soții au obligația principală de a asigura întreținerea, urmată de descendenți și ascendenți în funcție de proximitate, iar frații sunt obligați înaintea bunicilor ⁸². Această structură juridică pune accentul pe rolul statului în susținerea și consolidarea structurilor familiale, așa cum se subliniază în articolul 258 din Codul civil, care afirmă dreptul familiei la protecție din partea societății și a statului ⁸³.

Din punct de vedere istoric, contractul de întreținere nu era reglementat în mod specific în Vechiul Cod Civil și era considerat un contract nenumit, lăsat la discreția părților

⁷⁸ Dogaru I. Drăghici P., . Teoria generală a obligațiilor. ed-a a -2, București: C. H. Beck, 2014, pag 43

⁷⁹ Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 467-479 din 14.12.2018

⁸⁰ Deak Fr., Tratat de drept succesoral, Editura Universul Juridic, București, 2014, pag 256

⁸¹ Dinca., R., Varietati de vanzare, Ed. Univer Juridic, Bucuresti, 2016, ISBN UJU978-606-673-839-2, pag 76

⁸² Stănculescu L., Nemeș V., Dreptul contractelor civile și comerciale în reglementarea Noului Cod Civil, Editura Hamangiu, București, 2013, pag 99

⁸³ Dicționar juridic Rubinian. www.rubinian.com

implicate. Cu toate acestea, NCC, ca răspuns la nevoile sociale și la practicile juridice, a inclus acum o reglementare detaliată a contractului de întreținere în zece articole (art. 2254 - 2263), oferind un cadru juridic clar și subliniind importanța acestuia în practica juridică contemporană ⁸⁴.

Această evoluție juridică reflectă necesitatea unui sistem de norme uniforme pentru contractele de întreținere, care erau anterior modelate de practica judiciară și interpretările doctrinare fără orientări legislative specifice. În prezent, aceste contracte sunt reglementate în mod expres, marcând o evoluție semnificativă în dreptul civil menită să răspundă nevoilor concrete și actuale ale populației ⁸⁵.

Privitor la conceptul de ”*întreținere*”, înțelegerea generală include asigurarea hranei, îmbrăcăminte, îngrijirii medicale și a îndeplinirii nevoilor de bază, cum ar fi locuința și îngrijirea personală, astfel încât persoana susținută să trăiască în condiții adecvate de sănătate și bunăstare.

Jurisprudența descrie acordul de întreținere având la bază consensul mutual, unde o parte cedează un bun sau oferă o sumă pecuniară, iar cealaltă se angajează să furnizeze suport continuu în formă de găzduire, alimentație, îmbrăcăminte, asistență medicală și altele asemenea, pentru durata vieții primei părți, incluzând serviciile post-mortem.

Sub auspiciile NCC, acest tip de acord a devenit un contract numit, bazându-se pe principiile schimbului de proprietăți cu promisiunea asigurării întreținerii pe parcursul vieții. Adesea, acordul este între indivizi și este recunoscut atât în literatura de specialitate cât și în practica judiciară. Este o structură legală dezvoltată pentru a atinge obiective practice, forma și aplicarea sa fiind conturate de normele legale și interpretările specifice juridice.

Conform articolului 1213 din CCRM, un astfel de acord implică angajamentul beneficiarului de a ceda proprietatea personală în schimbul angajamentului celeilalte părți de a oferi întreținere comprehensivă pe durata vieții beneficiarului și aranjarea demnă a funeraliilor. În situațiile cu mai multe părți, responsabilitatea întreținerii este indivizibilă, nefiind transferabilă sau susceptibilă de urmărire din partea creditorilor.

⁸⁴ Chirică D., *Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vol.1 : vânzarea și schimbul*, ediția a-2-a revizuită, Ed. Hamangiu, București, 2017, pag 39

⁸⁵ 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, pag 48

2.1.1 Definiția contractului

Definiția legală este prevăzută la art. 1213 alin. 1 din C. civ. Potrivit acestei dispoziții *”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 întreținere în natură – locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi, precum și înmormântare”*. O dispoziție similară întâlnim și în NCC. Astfel potrivit art. 2254, *”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”*. Potrivit alineatului 2 al aceleiași dispoziții: *” 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.”*

Doctrina juridică definește contractul ca fiind un acord de voințe între două sau mai multe părți, care naște, modifică sau stinge anumite drepturi subiective civile și obligații corelative⁸⁶. Această formă contractuală este o construcție juridică funcțională, formată și perfecționată prin intermediul jurisprudenței și a literaturii de specialitate în domeniul dreptului.

Contractul acționează ca un mecanism care susține concurența loială și stimulează inițiativa individuală, fiind o entitate juridică ce structurează interacțiunile economice. Elementul central al oricărui contract este consensul părților – dorințele lor legale. Deși partile sunt libere să încheie un contract, această libertate este influențată de contextul social și de reglementările juridice existente.

Conceptul legal descris anterior detaliază elementele cheie și obiectivele unui contract care transferă bunuri în schimbul susținerii pe termenul vieții unei persoane. În doctrina juridică, un contract reprezintă o înțelegere între două sau mai multe entități care creează, schimbă sau dizolvă anumite drepturi și obligații, cu un scop comun de a obține dreptul de proprietate asupra unui bun contra susținerii pe viață. Acest tip de contract este deosebit de relevant pentru seniori sau persoane cu dizabilități, al căror venit nu acoperă necesitățile esențiale de zi cu zi, oferindu-le susținere și condiții decente de viață până la deces.

⁸⁶ Cebotari V. Prevederi legale privind obligația de întreținere. În: Revista națională de drept, nr. 2, 2012, pag 19

Diferite definiții și perspective asupra contractului de transfer de bunuri în schimbul susținerii pe viață au fost dezvoltate în lucrările de specialitate, care punctează particularitățile semnificative ale acestui aranjament. Astfel de contract implică transferul unui bun sau o sumă de bani de la o parte, în timp ce cealaltă parte asumă responsabilitatea de a furniza sprijinul necesar pe durata întregii vieți a partenerului, inclusiv gestionarea aspectelor funerare.

Teoriile juridice actuale din diverse jurisdicții formulează definiții similar cu definițiile legate de acordul de întreținere pe durata vieții. În cadrul literaturii juridice din România, înaintea apariției NCC, noțiunea era expusă ca o înțelegere în care una dintre părți (beneficiarul) se obligă să transfere un bun sau să plătească o suma de bani, în timp ce partea opusă (furnizorul întreținerii) își asumă sarcina de a furniza servicii de întreținere pe toată durata vieții, precum și de a aranja ceremonia funerară. Conform doctrinarilor, un acord de întreținere implică un act de transfer de bunuri sau de plată monetară de către o parte, în vreme ce cealaltă parte promite să asigure servicii de întreținere și aranjamentul funeraliilor post-deces.

În doctrina franceză, un contract este privit ca un angajament generând drepturi și obligații reciproc beneficiare, considerat o formă particulară de înțelegere care creează o relație bilaterală între termenii contractuali și obligații⁸⁷.

În contrast cu C. civ., din 1964, care restricționa transferul doar la locuințe în schimbul îngrijirii, legislația contemporană, dispozițiile C. civ. mld., permite ca obiectul cedat de beneficiar să fie un bun mobil sau imobil. În practica comună, aceasta poate implica o gamă variată de proprietăți, cum ar fi case, apartamente, spații de relaxare, terenuri, autovehicule sau alte bunuri de valoare care pot sta la baza unui astfel de acord. Importanța valorii bunului transmis este esențială pentru partea care îl primește deoarece fără această valoare, nu ar exista interesul de a încheia acordul. Angajamentul părții care preia întreținerea include un pachet larg de servicii aduse personal, care includ măsuri precum achiziționarea și prepararea alimentelor, procurarea de vestimentație și încălțăminte, asigurarea de lenjerie, furnizarea de medicamente și asistență medicală, curățenia domiciliului, efectuarea plăților pentru utilități, și organizarea serviciilor funerare.

⁸⁷ Никифорова Е.И. Договор пожизненного содержания с иждивением. В: Жилищное право, 2009, стр 41

2.1.2. Caracterele juridice

Contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este un tip de contract special reglementat în legislația civilă, având o importanță deosebită în contextul asigurării întreținerii persoanelor vârstnice sau vulnerabile. Acesta implică transferul dreptului de proprietate asupra unui bun imobil sau mobil, în schimbul obligației dobânditorului de a asigura întreținerea beneficiarului pe toată durata vieții acestuia. Analiza caracterelor juridice ale acestui contract evidențiază multiple dimensiuni și nuanțe esențiale pentru înțelegerea sa completă.

a) Contract cu titlu oneros și aleatoriu

Caracterul oneros al contractului derivă din faptul că fiecare parte urmărește obținerea unui avantaj patrimonial. Beneficiarul cedează un bun pentru a primi întreținere pe durata vieții, iar dobânditorul se obligă să presteze această întreținere pentru a obține proprietatea bunului.

Onerositatea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață se reflectă în schimbul reciproc al avantajelor patrimoniale între părți. Fiecare parte implicată urmărește obținerea unui beneficiu clar și substanțial:

- Beneficiarul: Principalul avantaj pentru beneficiar constă în asigurarea unei întrețineri continue și stabile pe toată durata vieții sale. Această întreținere poate include furnizarea de hrană, îmbrăcăminte, locuință, asistență medicală și alte necesități esențiale, precum și sprijin moral și psihologic. Beneficiarul primește astfel o garanție de securitate materială și personală, adesea esențială pentru persoanele vârstnice sau vulnerabile.

- Dobânditorul: În schimb, dobânditorul primește dreptul de proprietate asupra bunului cedat de beneficiar. Acest bun poate fi un imobil (cum ar fi o casă sau un teren) sau un mobil (cum ar fi o mașină sau o colecție de artă). Avantajul patrimonial constă în obținerea unui bun de valoare în schimbul prestării obligațiilor de întreținere, care pot varia semnificativ în funcție de durata vieții beneficiarului.

În cadrul acestui contract, ambele părți își asumă obligații corelative, ceea ce reflectă echilibrul de prestații specifice contractelor oneroase. Beneficiarul oferă un bun de valoare, iar dobânditorul se angajează să presteze un serviciu de întreținere pe termen lung.

Caracterul aleatoriu al contractului se datorează incertitudinii duratei vieții beneficiarului, ceea ce introduce un element de risc și variabilitate în evaluarea prestațiilor

reciproce. Durata vieții beneficiarului influențează direct valoarea economică a obligației de întreținere, făcând contractul sensibil la evenimente viitoare imprevizibile⁸⁸.

Incertitudinea duratei vieții: Durata vieții beneficiarului este imprevizibilă și, prin urmare, costul total al obligației de întreținere pentru dobânditor nu poate fi determinat cu precizie în momentul încheierii contractului. Dacă beneficiarul trăiește o perioadă lungă de timp, obligația de întreținere poate deveni considerabilă și poate depăși valoarea bunului primit în schimb. Pe de altă parte, dacă beneficiarul are o viață scurtă după încheierea contractului, dobânditorul poate obține un avantaj economic semnificativ.

Caracterul aliatoriu introduce necesitatea unei evaluări atente a riscurilor și beneficiilor posibile de către ambele părți înainte de încheierea contractului. Părțile trebuie să ia în considerare nu doar valoarea imediată a bunului, ci și costurile pe termen lung asociate întreținerii. Această evaluare poate include estimări privind sănătatea și speranța de viață a beneficiarului, precum și capacitatea financiară și logistică a dobânditorului de a îndeplini obligațiile asumate.

În practică, judecătorii și notarii pot juca un rol important în asigurarea echității contractului. În cazurile de dispute, instanțele de judecată pot examina dacă prestațiile asumate de părți sunt echitabile în raport cu durata reală a vieții beneficiarului și pot ajusta obligațiile pentru a reflecta un echilibru just al prestațiilor.

Combi-nația dintre onerositate și aleatorie conferă acestui contract un caracter dual care necesită o atenție deosebită la momentul redactării și executării:

Părțile trebuie să negocieze cu grijă termenii contractului pentru a asigura un echilibru just al prestațiilor. Acest echilibru nu este fix și poate varia în funcție de circumstanțele fiecărui caz în parte, fiind influențat de factori precum starea de sănătate a beneficiarului, valoarea bunului cedat și capacitatea financiară a dobânditorului.

Datorită caracterului aliatoriu, există riscul ca una dintre părți să fie dezavantajată în mod disproporționat. În special, beneficiarii vârstnici sau vulnerabili pot fi expuși riscului de abuz. Prin urmare, este esențial ca, contractul să fie redactat în termeni clari și echitabili, iar autoritățile de tutelă sau reprezentanții legali să fie implicați în cazurile în care beneficiarul nu este pe deplin capabil să își apere interesele.

Legislația civilă trebuie să ofere un cadru adecvat pentru a proteja interesele ambelor părți și a asigura echitatea contractului. Acest cadru poate include prevederi privind

⁸⁸ Бобровская О.Н. Особенности иждивенческого жизнеобеспечения в актах правоприменительной практики. В сборнике: Российская юстиция, 2012, стр. 43

obligațiile minime de întreținere, procedurile de contestare a neîndeplinirii obligațiilor și mecanismele de ajustare a contractului în funcție de circumstanțele schimbătoare.

Astfel, caracterul oneros și aleatoriu al contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață necesită o abordare atentă și echilibrată, atât din partea legiuitorului, cât și a părților contractante. Acest tip de contract poate oferi soluții viabile pentru asigurarea întreținerii pe viață, dar succesul său depinde de capacitatea părților de a negocia în mod echitabil și de a respecta obligațiile asumate pe termen lung.

b) Contract sinalagmatic și consensual

Contractul este sinalagmatic deoarece obligațiile părților sunt interdependente și reciproce. Obligația dobânditorului de a asigura întreținerea este condiționată de transferul proprietății bunului de către beneficiar și viceversa.

Aceasta înseamnă că există o interdependență și reciprocitate a obligațiilor părților contractante, astfel că obligația uneia dintre părți este condiționată de executarea obligației de către cealaltă parte. Caracterul sinalagmatic al contractului se manifestă prin următoarele aspecte:

1. Obligații reciproce: În cadrul acestui contract, fiecare parte își asumă o obligație față de cealaltă:

- Beneficiarul: Obligația principală a beneficiarului este de a transfera dreptul de proprietate asupra bunului către dobânditor.

- Dobânditorul: Dobânditorul, la rândul său, se angajează să ofere întreținere pe viață beneficiarului. Această întreținere poate include nevoi materiale și servicii personale, precum hrană, îmbrăcăminte, locuință și asistență medicală.

2. Condiționare reciprocă: Executarea obligațiilor este condiționată reciproc. Beneficiarul va transfera bunul numai dacă dobânditorul își respectă obligațiile de întreținere, iar dobânditorul va furniza întreținerea pe viață numai dacă beneficiarul cedează bunul în proprietatea sa. Nerespectarea obligațiilor de către una dintre părți poate duce la rezilierea contractului și la restituirea prestațiilor.

3. Echilibrul prestațiilor: Caracterul sinalagmatic presupune un echilibru al prestațiilor asumate de părți. Valoarea bunului cedat de beneficiar trebuie să fie echivalentă, într-o măsură rezonabilă, cu valoarea obligațiilor de întreținere asumate de dobânditor. În practică, acest echilibru poate fi dificil de evaluat din cauza naturii aleatorii a contractului, dar principiul de bază rămâne unul de echitate între părți.

Caracterul sinalagmatic implică obligația reciprocă a părților de a-și respecta angajamentele. În caz de neîndeplinire a obligațiilor de către una dintre părți, cealaltă parte

are dreptul de a solicita rezilierea contractului și restituirea prestațiilor. Astfel, acest tip de contract necesită un mecanism eficient de monitorizare și aplicare a obligațiilor asumate.

Contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este, de asemenea, un contract consensual, ceea ce înseamnă că el se formează prin simplul acord de voință al părților, fără a fi necesară îndeplinirea unor formalități suplimentare pentru validitatea sa, în afara celor prevăzute de lege. Totuși, pentru a asigura claritatea și probitatea acordului, în practică se preferă redactarea unui act scris, autentificat de un notar public⁸⁹.

Consensualitatea contractului de înstrăinare implică următoarele aspecte:

1. Acordul de voință: Contractul se încheie prin consimțământul liber și informat al ambelor părți. Este esențial ca fiecare parte să înțeleagă pe deplin termenii și obligațiile asumate. Procesul de negociere și clarificare a termenilor contractului joacă un rol crucial în asigurarea unui acord echitabil și sustenabil.

2. Formarea contractului: Contractul se formează în momentul în care părțile ajung la un acord asupra elementelor esențiale: identificarea bunului ce urmează a fi cedat, natura și amploarea obligațiilor de întreținere, și durata acestora. Deși acordul verbal este suficient pentru formarea contractului, în practică, contractele de acest tip sunt frecvent redactate în formă scrisă pentru a asigura claritatea și probarea acordului părților.

3. Formalități suplimentare: Deși contractul este consensual, anumite formalități sunt recomandate sau chiar necesare pentru a asigura validitatea și executarea corespunzătoare a acestuia. În cazul transferului de proprietate asupra unui imobil, de exemplu, înscrierea transferului în registrul de publicitate imobiliară este necesară pentru opozabilitatea față de terți, iar în Rep. Moldova un astfel de contract trebuie să fie autentificat notarial.

Caracterul consensual necesită ca părțile să fie pe deplin informate și conștiente de implicațiile contractului. Este esențial ca ambele părți să beneficieze de consiliere juridică adecvată înainte de încheierea contractului pentru a evita eventualele litigii și pentru a asigura protecția drepturilor lor⁹⁰.

c) Caracterul translativ de proprietate

Contractul are caracter translativ de proprietate, ceea ce înseamnă că un astfel de contract, prin încheierea lui duce la transferarea dreptului de proprietate din patrimoniul întreținătorului în patrimoniul dobânditorului. Transferul efectiv al proprietății pentru

⁸⁹ Никифорова Е.И. Договор пожизненного содержания с иждивением. В: Жилищное право, 2009, стр 41

⁹⁰ Ibidem, стр 45

bunurile imobile necesită înscrierea în registrul de publicitate imobiliară, pentru a asigura opozabilitatea față de terți. Acest aspect subliniază importanța procedurilor formale în asigurarea securității juridice a tranzacției.

Contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este definit prin caracterul său translativ de proprietate, adică prin faptul că implică transferul dreptului de proprietate asupra unui bun de la o persoană la alta. Acest aspect are implicații juridice semnificative și contribuie la înțelegerea aprofundată a acestui tip de contract. Se impune analiza în detaliu a naturii acestui caracter translativ de proprietate.

Prin încheierea contractului, beneficiarul transferă dreptul de proprietate asupra unui bun (de obicei imobil) către dobânditor, în schimbul obligației acestuia din urmă de a asigura întreținerea pe viață a beneficiarului. Acest transfer de proprietate este elementul central al contractului, deoarece conferă dobânditorului toate drepturile și responsabilitățile aferente proprietății.

În general, în legislația românească, transferul proprietății are loc în momentul încheierii contractului, însă există situații în care părțile pot stipula un termen sau o condiție suspensivă care să amâne efectul translativ. De exemplu, contractul poate prevedea că transferul de proprietate se va produce numai după îndeplinirea unor condiții specifice (de exemplu, plata unor sume de bani sau realizarea unor formalități).

Pentru a asigura opozabilitatea față de terți și pentru a conferi securitate juridică, transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile trebuie înscris în registrele de publicitate imobiliară (cartea funciară). Această înscriere este esențială pentru a proteja dobânditorul de eventualele pretenții ale terților și pentru a clarifica situația juridică a bunului.

Încheierea unui contract de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, în special când implică bunuri imobile, necesită respectarea anumitor formalități legale. Acestea includ, de obicei, forma autentică a contractului, care trebuie încheiat în fața unui notar public. Această formalitate asigură că părțile sunt pe deplin conștiente de obligațiile lor și că acordul de voință este expres și liber consimțit⁹¹.

Beneficiarul are obligația de a transfera dreptul de proprietate asupra bunului, liber de orice sarcini (cum ar fi ipotecă sau servituți), cu excepția celor acceptate explicit de dobânditor.

⁹¹ Никифорова Е.И. Договор пожизненного содержания с иждивением. В: Жилищное право, 2009, стр 42

Beneficiarul păstrează un drept de folosință asupra bunului până la sfârșitul vieții sale, deși acest aspect trebuie stipulat clar în contract.

Dobânditorul devine proprietarul bunului, dar este obligat să furnizeze întreținerea convenită. În dreptul românesc dobânditorul are dreptul de a dispune de bun, însă acest drept poate fi limitat de obligația de întreținere și de eventuale clauze contractuale care prevăd restituirea bunului în caz de nerespectare a obligațiilor, pe când în dreptul moldovenesc dobânditorul nu poate dispune de bun până la decesul beneficiarului, în baza unei clauze de indisponibilizare legale – 1217, C. civ., mld.

Nerespectarea obligațiilor de întreținere de către dobânditor poate duce la rezilierea contractului, subiect pe care îl vom aprofunda ulterior, în cuprinsul capitolului 4. În acest caz, beneficiarul poate solicita restituirea bunului transferat, iar dobânditorul va pierde dreptul de proprietate. Acest mecanism juridic asigură protecția cedentului și garantează că dreptul de proprietate nu este transferat definitiv fără respectarea obligațiilor asumate⁹².

Prin transferul dreptului de proprietate, dobânditorul obține o securitate juridică în privința posesiei și folosinței bunului. Aceasta este esențială pentru a permite dobânditorului să își planifice pe termen lung utilizarea bunului, fie că este vorba de locuință, investiție sau alte scopuri.

Transferul de proprietate poate avea implicații fiscale pentru ambele părți. De exemplu, dobânditorul poate fi supus unor taxe pe transferul proprietății sau alte impozite legate de dobândirea bunului. În același timp, cedentul poate beneficia de exonerări fiscale specifice în funcție de legislația locală privind întreținerea pe viață.

Caracterul translativ de proprietate al contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață adaugă o dimensiune complexă și esențială acestui tip de contract. Acesta implică nu doar un transfer de drepturi reale asupra unui bun, ci și o serie de obligații și responsabilități reciproce care trebuie îndeplinite pentru a asigura validitatea și echitatea contractului. Prin respectarea riguroasă a cerințelor legale și prin claritatea stipulărilor contractuale, părțile pot beneficia de un mecanism eficient de asigurare a întreținerii și de transfer al proprietății care răspunde nevoilor lor sociale și economice.

d) Contract *intuitu personae*

Un alt aspect esențial este caracterul *intuitu personae* al contractului, adică el se încheie în considerarea persoanei beneficiarului și dobânditorului. Obligativitatea personală

⁹² Бобровская О.Н. Особенности иждивенческого жизнеобеспечения в актах правоприменительной практики. В сборнике: Российская юстиция, 2012, стр. 44

a întreținerii face ca acest contract să fie netransmisibil. În cazul decesului dobânditorului, obligațiile sale nu pot fi transferate automat moștenitorilor săi, iar aceștia pot fi doar obligați la executarea în natură a obligațiilor de întreținere dacă acceptă succesiunea⁹³.

Deci contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este un contract *intuitu personae*, ceea ce înseamnă că este încheiat în considerarea calităților personale ale părților implicate. Acest caracter personalizat are implicații profunde asupra naturii și funcționării contractului, influențând atât formarea cât și executarea acestuia.

Într-un contract *intuitu personae*, calitățile personale, abilitățile, integritatea și încrederea reciprocă joacă un rol esențial. Cedentul încheie acest tip de contract având în vedere caracteristicile personale ale dobânditorului, în special capacitatea acestuia de a asigura întreținerea necesară pe durata vieții sale.

Obligațiile din cadrul contractului de întreținere pe viață sunt intens personalizate. Întreținerea poate include nu doar asigurarea unor nevoi materiale (hrană, locuință, îmbrăcăminte), ci și nevoi emoționale și sociale (companie, sprijin moral), care nu pot fi îndeplinite de oricine, ci doar de persoana în care cedentul a avut încredere.

Datorită naturii sale personalizate, obligațiile dobânditorului nu pot fi delegate sau cesionate către o altă persoană fără acordul expres al cedentului. În cazul în care dobânditorul dorește să transfere obligațiile de întreținere către o terță persoană, acest lucru poate duce la nulitatea contractului sau la rezilierea acestuia, dacă cedentul nu este de acord cu noul aranjament. Nerespectarea obligațiilor de către dobânditor poate conduce la rezilierea contractului. Beneficiarul poate invoca motive legate de incapacitatea dobânditorului de a asigura întreținerea necesară, iar această reziliere este justificată tocmai datorită caracterului *intuitu personae* al contractului. De exemplu, în cazul în care dobânditorul nu mai poate asigura îngrijirea necesară din motive personale (de exemplu, propria boală sau incapacitate), contractul poate fi reziliat.

Contractul trebuie să includă clauze detaliate privind modalitatea în care întreținerea va fi asigurată. Aceste clauze reflectă așteptările cedentului în privința calităților personale ale dobânditorului. De exemplu, contractul poate specifica frecvența și tipul vizitelor de îngrijire, natura ajutorului medical sau social, etc.

Beneficiarul va selecta cu grijă dobânditorul, adesea bazându-se pe relații de rudenie sau prietenie apropiată, tocmai pentru a asigura că obligațiile de întreținere vor fi îndeplinite

⁹³ Никифорова Е.И. Договор пожизненного содержания с иждивением. В: Жилищное право, 2009, стр 47

cu empatie și responsabilitate. Această selecție este esențială pentru succesul și durabilitatea contractului.

Îndeplinirea obligațiilor de întreținere poate fi evaluată subiectiv, bazată pe satisfacției beneficiarului. Aceasta înseamnă că dobânditorul trebuie să mențină o relație pozitivă și de încredere cu beneficiarul pentru a evita conflictele care ar putea duce la rezilierea contractului.

În unele cazuri, contractul poate include clauze de răscumpărare sau opțiuni pentru beneficiar de a reveni asupra deciziei înstrăinării bunului, în situația în care dobânditorul nu mai poate asigura întreținerea adecvată. Aceste clauze reflectă importanța caracterului personal al contractului și oferă protecție suplimentară cedentului⁹⁴.

Elementul de încredere este central în contractele *intuitu personae*. Beneficiarul trebuie să aibă încredere că dobânditorul va acționa în interesul său pe termen lung. Empatia și capacitatea de a oferi suport emoțional sunt esențiale, deoarece beneficiarul se bazează pe dobânditor nu doar pentru întreținere materială, ci și pentru sprijin psihologic.

În multe cazuri, aceste contracte sunt încheiate între membri ai familiei, unde relațiile de rudenie adaugă o dimensiune suplimentară de complexitate. Aceste relații pot influența atât negocierea inițială a contractului, cât și execuția acestuia pe termen lung⁹⁵. Conflictele familiale pot complica îndeplinirea obligațiilor, dar în același timp, legăturile familiale pot oferi un suport mai robust și o îngrijire mai atentă.

Caracterul *intuitu personae* al contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață subliniază importanța calităților personale ale părților implicate și adaugă o dimensiune profund umană și personalizată acestui tip de contract. Această caracteristică impune o atenție sporită în alegerea partenerului contractual și necesită o înțelegere profundă și reciprocă a obligațiilor asumate. Datorită acestei naturi personale, contractele *intuitu personae* oferă o formă de protecție socială și emoțională unică, dar solicită și o responsabilitate și un angajament deosebit din partea dobânditorului. Astfel, aceste contracte nu sunt doar tranzacții juridice, ci și acorduri bazate pe încredere și relații interumane solide⁹⁶.

e) Contract cu executare succesivă

⁹⁴ Бобровская О.Н. Особенности иждивенческого жизнеобеспечения в актах правоприменительной практики. В сборнике: Российская юстиция, 2012, стр. 43

⁹⁵ Tăbăraș M. Contracte speciale. București: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-606-18.0272.2, pag 78

⁹⁶ Никифорова Е.И. Договор пожизненного содержания с иждивением. В: Жилищное право, 2009, стр 50

Este important de precizat faptul că durata contractului, sau altfel spus perioada de timp ce vizează executarea succesivă a prestațiilor, este reglementată diferit în cele două legislații. Pe de o parte, legislația Rep. Moldova prevede obligatoriu ca durata contractului și implicit executarea succesivă a acestuia se face pe întreaga durată de viață a beneficiarului sarcinii de întreținere, iar la capătul opus, legislația românească oferă libertatea părților contractante de a alege singure durata executării prestațiilor succesive, care poate fi viageră sau pe o anumită perioadă.

Contractul de întreținere pe viață este caracterizat prin executare succesivă, deoarece obligația de întreținere trebuie prestată continuu, pe întreaga durată a vieții beneficiarului, în principiu, sau pe o altă durată de timp stabilită de părți, în funcție de legislația la care ne referim cum am arătat în paragraful anterior. Aceasta implică furnizarea de bunuri și servicii necesare traiului zilnic al beneficiarului, cum ar fi hrană, îmbrăcăminte, locuință și asistență medicală, aspecte care necesită un angajament pe termen lung și o capacitate continuă de prestare din partea dobânditorului.

Contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este, de asemenea, caracterizat ca un contract cu executare succesivă. Aceasta înseamnă că obligațiile asumate de părți sunt realizate în mod continuu sau periodic pe toată durata de valabilitate a contractului, și nu se epuizează într-un singur act de executare⁹⁷.

Obligațiile de întreținere asumate de dobânditor implică furnizarea constantă de bunuri și servicii, cum ar fi hrană, locuință, îngrijire medicală și alte nevoi esențiale, pe întreaga durată a vieții cedentului. Aceasta constituie o executare succesivă deoarece dobânditorul trebuie să îndeplinească în mod repetat aceste obligații pe parcursul unei perioade îndelungate.

Durata contractului este direct legată de viața beneficiarului. Aceasta înseamnă că obligațiile dobânditorului vor continua până la decesul beneficiarului, ceea ce poate însemna o perioadă de timp incertă și variabilă.

Într-un contract cu executare succesivă, dobânditorul bunului trebuie să îndeplinească în mod constant și repetat obligațiile sale pe parcursul duratei contractului. Orice întrerupere a executării poate constitui un motiv pentru rezilierea contractului de către beneficiar. De exemplu, dacă dobânditorul nu asigură întreținerea adecvată pentru o anumită perioadă, aceasta poate fi considerată o încălcare a contractului.

⁹⁷ Tăbăraș M. Contracte speciale. București: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-606-18.0272.2, pag 80

Datorită naturii continue a obligațiilor, contractul trebuie să includă mecanisme de monitorizare și control pentru a asigura că dobânditorul bunului își îndeplinește obligațiile. Aceste mecanisme pot include rapoarte periodice, inspecții sau alte forme de verificare a îndeplinirii obligațiilor de întreținere.

Pe parcursul duratei contractului, nevoile beneficiarului pot evolua, iar contractul trebuie să fie suficient de flexibil pentru a permite ajustarea obligațiilor de întreținere. De exemplu, în cazul în care starea de sănătate a beneficiarului se deteriorează, dobânditorul poate fi obligat să asigure îngrijire medicală suplimentară sau alte forme de suport.

Dobânditorul bunului trebuie să fie pregătit să își asume o responsabilitate pe termen lung, care poate dura decenii. Aceasta necesită o planificare atentă și resurse adecvate pentru a asigura că obligațiile de întreținere pot fi îndeplinite fără întrerupere⁹⁸.

Obligațiile de întreținere implică costuri financiare continue. Dobânditorul trebuie să dispună de resurse financiare suficiente pentru a asigura întreținerea pe întreaga durată a contractului.

Dobânditorul trebuie să fie capabil să se adapteze la schimbările nevoilor beneficiarului. Aceasta poate necesita ajustări periodice ale nivelului și tipului de întreținere furnizată, în funcție de evoluția condițiilor de sănătate și a altor factori relevanți.

Contractul de întreținere pe viață creează o relație continuă și personalizată între părțile sale contractante. Această relație trebuie să fie gestionată cu grijă pentru a asigura că obligațiile sunt îndeplinite și pentru a evita conflictele care ar putea duce la rezilierea contractului.

Caracterul de executare succesivă al contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață subliniază natura continuă și pe termen lung a obligațiilor asumate de dobânditor. Aceasta necesită o planificare atentă, resurse adecvate și un angajament profund din partea dobânditorului bunului pentru a asigura că obligațiile de întreținere sunt îndeplinite fără întrerupere. Pe de altă parte, beneficiarul trebuie să aibă încredere că dobânditorul va putea să asigure întreținerea necesară pe toată durata vieții sale. Această relație continuă și personalizată creează o dinamică complexă de responsabilitate și dependență, care trebuie gestionată cu grijă pentru a asigura succesul și durabilitatea contractului.

f) Caracterul liber

⁹⁸ Никифорова Е.И. Договор пожизненного содержания с иждивением. В: Жилищное право, 2009, стр 51

Un aspect al contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este caracterul său liber, ceea ce înseamnă că legislația nu prevede detalii exhaustive și rigide referitoare la acest tip de contract. În schimb, părțile au o libertate considerabilă de a stabili termenii și condițiile contractului conform necesităților și dorințelor lor.

Caracterul liber al contractului indică faptul că legislația oferă doar un cadru general, fără a impune norme detaliate și rigide. Aceasta permite părților să negocieze și să personalizeze termenii contractului în funcție de circumstanțele lor specifice.

Autonomia de voință este un principiu fundamental al dreptului contractelor care permite părților să își stabilească liber obligațiile și drepturile. În cazul contractului de întreținere pe viață, acest principiu este esențial, permițând părților să ajusteze contractul pentru a reflecta nevoile și preferințele lor specifice.

Datorită caracterului său liber, părțile pot include clauze detaliate care să reflecte nevoile și dorințele individuale ale părților. De exemplu, contractul poate specifica exact tipul de întreținere necesară, frecvența și calitatea acesteia, precum și alte detalii relevante pentru asigurarea unei întrețineri adecvate.

În absența unor reglementări detaliate, pot apărea lacune sau ambiguități în contract. În astfel de situații, jurisprudența joacă un rol crucial în interpretarea și aplicarea dispozițiilor contractuale. Instanțele de judecată pot interveni pentru a clarifica interpretarea unor clauze ambigue și pentru a asigura echitatea și justiția între părți.

Caracterul liber permite o mare adaptabilitate a contractului la circumstanțele schimbătoare. Părțile pot conveni asupra modificărilor contractuale pe măsură ce apar noi nevoi sau situații neprevăzute. Această flexibilitate este esențială în cazul unui contract de lungă durată, cum este cel de întreținere pe viață.

Părțile au libertatea de a personaliza contractul pentru a satisface nevoile și preferințele lor specifice, ceea ce poate conduce la soluții mai adecvate și mai eficiente. Contractul poate fi ajustat pe parcursul timpului pentru a reflecta schimbările în circumstanțele părților, asigurând astfel o relație contractuală durabilă și echitabilă.

Părțile pot crea soluții inovatoare și creative pentru a satisface nevoile de întreținere ale beneficiarului, beneficiind de o autonomie largă în stabilirea termenilor contractuali.

Lipsa unor reglementări detaliate poate conduce la lacune sau ambiguități în contract, care pot genera conflicte între părți și necesită intervenția instanțelor de judecată pentru clarificare. Libertatea contractuală extinsă poate crea riscul de abuzuri din partea uneia dintre părți, în special dacă una dintre părți are o poziție de negociere mai slabă sau nu este bine informată.

Crearea unui contract personalizat poate necesita o consultanță juridică detaliată și expertiză, ceea ce poate implica costuri suplimentare pentru părți⁹⁹.

Datorită complexității și libertății de personalizare a contractului, este adesea necesar ca părțile să solicite consultanță juridică pentru a se asigura că termenii contractuali sunt clari, echitabili și conformi cu intențiile lor. Un avocat poate ajuta la redactarea unui contract care să minimizeze riscurile de ambiguitate și conflict.

Procesul de negociere a termenilor contractului poate fi intens și detaliat, necesitând discuții ample pentru a asigura că toate nevoile și preferințele părților sunt luate în considerare¹⁰⁰. Este esențial ca părțile să comunice deschis și transparent pentru a ajunge la un acord satisfăcător.

Pe măsură ce contractul evoluează, părțile trebuie să fie pregătite să facă ajustări și modificări ale termenilor contractuali. Aceasta poate implica renegocierea unor clauze sau adăugarea unor noi prevederi pentru a reflecta schimbările în nevoile și circumstanțele părților.

Caracterul nereglementat al formării contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață oferă părților o flexibilitate considerabilă în stabilirea termenilor și condițiilor contractuale. Această libertate permite personalizarea contractului pentru a reflecta nevoile și preferințele specifice ale părților, dar implică și riscuri de ambiguitate și conflict. Pentru a gestiona aceste riscuri, este esențial ca părțile să solicite consultanță juridică și să negocieze termenii contractului în mod deschis și transparent. Astfel, contractul poate deveni un instrument eficient și echitabil pentru asigurarea întreținerii pe viață a cedentului, reflectând în același timp nevoile și circumstanțele specifice ale părților implicate¹⁰¹.

g) Caracterul fiduciar (bazat pe încredere)

Caracterul fiduciar al contractului de întreținere reflectă relația specifică dintre părți. Beneficiarul trebuie să aibă certitudinea că dobânditorul va respecta obligațiile de întreținere, iar dobânditorul trebuie să fie convins că transferul proprietății este real și definitiv. Această dinamică este esențială pentru buna funcționare a contractului și pentru prevenirea litigiilor.

Contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață subliniază o relație profundă între părțile contractante. Aceasta implică nu doar respectarea obligațiilor

⁹⁹ Никифорова Е.И. Договор пожизненного содержания с иждивением. В: Жилищное право, 2009, стр 48

¹⁰⁰ Tăbăraș M. Contracte speciale. București: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-606-18.0272.2, pag 72

¹⁰¹ Ibidem, стр 47

contractuale, ci și menținerea unui standard înalt de bună-credință și onestitate pe tot parcursul colaborării.

Caracterul fiduciar indică faptul că între părțile contractului există o relație de respect reciproc. Beneficiarul transferă proprietatea asupra bunului către dobânditor, având în vedere angajamentul acestuia de a asigura întreținerea necesară pe durata vieții sale.

Într-o relație bazată pe încredere, dobânditorul are obligația de a acționa în interesul beneficiarului, în special în ceea ce privește furnizarea întreținerii promise. Aceasta presupune că dobânditorul trebuie să prioritizeze nevoile și bunăstarea beneficiarului, conform celor stipulate în contract.

Dobânditorul, având rolul de persoană responsabilă, poartă o obligație fiduciară față de beneficiar. Aceasta implică furnizarea întreținerii cu diligență, conform termenilor contractului, și evitarea oricăror acțiuni care ar putea afecta interesele beneficiarului¹⁰².

Pe parcursul relației contractuale, dobânditorul trebuie să manifeste bună-credință și onestitate. Orice acțiune de rea-credință sau abuz poate constitui o încălcare gravă a obligațiilor contractuale și fiduciare, atrăgând răspunderea legală a dobânditorului.

Dobânditorul trebuie să evite situațiile de conflict de interese care ar putea afecta capacitatea sa de a furniza întreținerea corespunzătoare. În cazul apariției unui astfel de conflict, dobânditorul este obligat să ia măsuri pentru a asigura respectarea obligațiilor față de beneficiar. Beneficiarul poate avea certitudinea că va primi întreținerea necesară pe viață, bazându-se pe această relație fiduciară.

Contractele bazate pe încrederea sporită dintre părți promovează standarde înalte de etică, asigurând respectarea drepturilor și intereselor beneficiarului. În cazul unor abuzuri sau neîndepliniri ale obligațiilor din partea dobânditorului, beneficiarul are dreptul de a solicita protecție juridică și remedii adecvate.

Dacă dobânditorul nu respectă obligațiile, beneficiarul poate suferi prejudicii semnificative, inclusiv pierderea bunului și lipsa întreținerii promise. Menținerea unei relații de încredere stabile poate fi dificilă, mai ales în cazul unor schimbări în circumstanțele personale ale părților. În cazurile de abuz sau neîndeplinire a obligațiilor, poate fi complicat pentru beneficiar să dovedească rău intenționat sau lipsă de onestitate din partea dobânditorului în fața instanței.

Pentru a proteja relația, contractul ar trebui să includă clauze detaliate referitoare la obligațiile dobânditorului, standardele de întreținere și măsurile de remediere în caz de

¹⁰²Tăbăraș M. Contracte speciale. București: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-606-18.0272.2, pag 35

neîndeplinire a obligațiilor. Aceste clauze ajută la prevenirea abuzurilor și la protejarea intereselor beneficiarului¹⁰³.

Pe parcursul duratei contractului, beneficiarul sau reprezentanții acestuia trebuie să monitorizeze relația contractuală pentru a se asigura că dobânditorul își îndeplinește obligațiile. În caz de nereguli, este esențial să se ia măsuri rapide pentru a proteja drepturile beneficiarului.

Această caracteristică a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață subliniază importanța responsabilității, loialității și onestității între părțile contractante. Beneficiarul transferă proprietatea bunului bazându-se pe angajamentul dobânditorului de a asigura întreținerea adecvată pe durata vieții sale. Această relație implică responsabilități semnificative pentru dobânditor și necesită monitorizare și protecție pentru a preveni abuzurile și pentru a asigura respectarea drepturilor și intereselor beneficiarului. Caracterul fiduciar al acestui contract adaugă o dimensiune morală și etică esențială, contribuind la stabilitatea și echitatea relației contractuale.

h) Caracterul irevocabil

De regulă, contractul de întreținere pe viață este irevocabil, în sensul că părțile nu pot denunța unilateral contractul. Dobânditorul nu poate renunța la obligația de întreținere nici prin restituirea bunului, iar beneficiarul nu poate solicita restituirea bunului fără a rezilia contractul pentru neîndeplinirea obligațiilor de către dobânditor. Irevocabilitatea asigură stabilitatea și continuitatea relației contractuale, protejând interesele beneficiarului.

Contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață se caracterizează adesea prin natura sa irevocabilă, care impune obligații și drepturi definitive și permanente pentru părțile implicate.

Caracterul irevocabil al contractului înseamnă că odată ce acesta este încheiat și părțile își asumă obligațiile, acestea devin definitive și nu mai pot fi modificate sau retrase fără consimțământul ambelor părți.

Drepturile conferite de contract sunt, de asemenea, irevocabile, asigurând că beneficiile și obligațiile stabilite sunt permanente și nu pot fi revocate unilateral sau modificare fără acordul ambelor părți¹⁰⁴.

Caracterul irevocabil al contractului necesită un consens clar și explicit între părți în ceea ce privește acceptarea și angajamentul față de termenii și condițiile stabilite în contract.

¹⁰³ Никифорова Е.И. Договор пожизненного содержания с иждивением. В: Жилищное право, 2009, стр 47

¹⁰⁴ Крашенинникова П.В. Международное частное право: Постатейный комментарий к разделу VI Гражданского кодекса Российской Федерации. Москва: Статут, 2010, стр.55

Odată ce contractul devine irevocabil, acesta dobândește forța executorie, ceea ce înseamnă că părțile sunt legal obligate să își îndeplinească obligațiile conform prevederilor contractuale. Caracterul irevocabil al contractului oferă siguranță și certitudine pentru părțile implicate, eliminând incertitudinea și riscul de schimbare unilaterală a condițiilor contractuale.

Părțile pot planifica și gestiona în mod eficient relația lor contractuală, având încredere că drepturile și obligațiile stabilite vor rămâne constante și predictibile pe durata contractului. Deoarece contractul este irevocabil, părțile sunt motivate să își respecte obligațiile și să își îndeplinească promisiunile, sub amenințarea răspunderii legale în caz de încălcare.

Caracterul irevocabil poate limita capacitatea părților de a adapta sau ajusta contractul în funcție de schimbările circumstanțelor sau de interesele lor în cursul derulării contractului. Datorită naturii sale irevocabile, părțile pot fi mai precaute în momentul încheierii contractului, deoarece înțeleg că obligațiile asumate sunt definitive și nu pot fi revocate ulterior.

Dat fiind că un contract irevocabil este legal obligatoriu, este esențial ca părțile să analizeze și să negocieze cu atenție termenii și condițiile acestuia înainte de a îl semna, pentru a evita implicații neașteptate sau disconfort în viitor.

Caracterul irevocabil al contractului poate solicita părților să planifice și să gestioneze relația lor pe termen lung, având în vedere că modificările ulterioare ale contractului pot fi dificile sau imposibile.

Întrucât contractul este irevocabil, este important ca părțile să își asigure respectarea strictă a drepturilor și obligațiilor stabilite, pentru a evita posibile litigii sau conflicte.

Caracterul irevocabil al contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață aduce stabilitate și certitudine în relația contractuală, impunând obligații și drepturi permanente și definitive pentru părți. Această imutabilitate a contractului oferă siguranță și predictibilitate, dar poate limita flexibilitatea și capacitatea de ajustare a părților în fața schimbărilor circumstanțelor. Prin urmare, este esențial ca părțile să analizeze și să negocieze cu atenție termenii și condițiile contractuale înainte de a își asuma angajamentele, pentru a asigura o relație contractuală echitabilă și durabilă.

Subliniem necesitatea unor mecanisme eficiente de aplicare a legii pentru a asigura protecția drepturilor de proprietate. Fără o aplicare adecvată, chiar și cea mai solidă legislație poate deveni inefficientă. Prin urmare, sugerăm înființarea unor instituții specializate care să poată trata problemele legate de întreținerea viageră acordată în

schimbul dreptului de proprietate asupra unui bun, în mod eficient și imparțial. Acest lucru nu numai că ar oferi indivizilor o cale sigură de soluționare a conflictelor, dar ar insufla, de asemenea, încredere în sistemul public de ajutor social¹⁰⁵.

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

În cadrul unui contract de întreținere, părțile implicate sunt creditorul de întreținere - persoana care se obligă să transfere proprietatea asupra bunului și debitorul de întreținere - cel care se angajează să presteze în schimb serviciile de întreținere. Este esențial ca ambele părți să aibă capacitate de exercițiu deplină la momentul formării contractului pentru a se asigura că acordul este valabil și obligatoriu. În dreptul moldovenesc, creditorul întreținerii poartă denumirea de beneficiar al întreținerii, iar debitorul întreținerii este dobânditorul bunului.

Legea recunoaște posibilitatea existenței mai multor persoane de o parte și de alta a contractului, mai mulți creditori sau debitori de întreținere. Legislația actuală stipulează, că obligația de întreținere este indivizibilă atât din punct de vedere activ, cât și din punct de vedere pasiv – 1213, alin. 2, C. civ. mld. În situația în care sunt implicați mai mulți creditori, obligația nu este îndeplinită decât dacă este executată integral în ceea ce privește toți creditorii, iar cheltuielile sunt calculate pe baza necesităților și a speranței de viață a tuturor beneficiarilor. În cazul în care există mai mulți debitori, oricare dintre aceștia poate fi tras la răspundere pentru îndeplinirea obligației de întreținere; cu toate acestea, prestarea întreținerii de către oricare dintre debitori îi absolvă în egală măsură pe ceilalți¹⁰⁶.

Analiza aplicării contractelor de înstrăinare cu clauză pentru îngrijirea vieții cu mai mulți subiecți relevă faptul că astfel de configurații pot fi litigioase. Această complexitate necesită o redactare și o înțelegere atentă a contractului pentru a asigura claritatea obligațiilor și pentru a evita eventualele litigii. Întrucât aceste contracte servesc în primul rând persoanelor vulnerabile, asigurându-le îngrijire și sprijin continuu, cadrul juridic al acestora este conceput pentru a echilibra drepturile și obligațiile tuturor părților, oferind protecție, în special pentru creditorii de întreținere.

¹⁰⁵ Băncilă D., The Contract for the Alienation of a Good With the Condition of Life Maintenance in the Law of the RM and Romania, Proceedings of the International Conference Digital Age: Traditions, Modernity and Innovations (ICDATMI 2020), Advances in Social Science, Education and Humanities Research, Volume 489, p. 13-16, 10.2991/assehr.k.201212.004

¹⁰⁶ Бобровская О.Н. Особенности иждивенческого жизнеобеспечения в актах правоприменительной практики. В сборнике: Российская юстиция, 2012, стр. 42

2.2.1 Beneficiarul întreținerii, ca parte contractantă

Dinamica juridică a contractului de întreținere în contextul transferului de proprietate cu condiția îngrijirii pe viață afirmă că rolul de *beneficiar* este rezervat exclusiv persoanelor fizice. Durata contractului este constrânsă din punct de vedere juridic de durata de viață a beneficiarului, termenul încheindu-se odată cu decesul acestuia.

Este imperativ ca beneficiarul să aibă capacitatea juridică de a efectua dispoziții obligatorii, deoarece obligația sa în cadrul contractului cuprinde transmiterea dreptului de proprietate asupra unui bun. În Codul civil din 1964, formarea unui contract de întreținere în calitate de beneficiar era limitată la persoanele care erau considerate incapabile de a munci, răspunzând, în esență, celor care nu se puteau întreține singuri sau întâmpinau dificultăți semnificative în a se întreține singuri. Cu toate acestea, legea contemporană nu prescrie nicio limitare privind circumstanțele sau capacitățile personale ale beneficiarului.

Conceptul de părți multiple în cadrul acestor contracte aduce, de asemenea, considerații specifice, deoarece responsabilitatea de întreținere este considerată individuală - astfel, fiecare parte în contract, atât întreținătorul, cât și beneficiarul, este ținut la datoria sa. Cadrul juridic actual permite oricărei *persoane fizice* care deține o proprietate, capabilă să facă obiectul unui astfel de contract, să acționeze în calitate de beneficiar al întreținerii. De obicei, însă, cei care se angajează în aceste contracte sunt persoane precum pensionarii, bolnavii, persoanele cu handicap sau șomerii care dețin o anumită formă de bunuri eligibile.

Prin urmare, la încheierea contractului, *beneficiarul întreținerii* trebuie să fie pe deplin competent din punct de vedere al capacității juridice. Legea nu impune ca această capacitate să subziste până la deces, deși este posibil ca situații de incapacitate să survină ulterior. În cazurile în care intervine incapacitatea beneficiarului după formarea contractului, beneficiarul nu este în măsură să solicite anularea acordului¹⁰⁷.

Legea nu prevede nicio protecție specifică pentru beneficiarii prestației de întreținere în cazul apariției unei incapacități mintale care poate apărea după încheierea contractului, sens în care aceste persoane pot fi în imposibilitatea de a-și exercita drepturile în temeiul legislației în vigoare.

¹⁰⁷ Băncilă D., The Contract for the Alienation of a Good With the Condition of Life Maintenance in the Law of the RM and Romania, Proceedings of the International Conference Digital Age: Traditions, Modernity and Innovations (ICDATMI 2020), Advances in Social Science, Education and Humanities Research, Volume 489, p. 13-16, 10.2991/assehr.k.201212.004

2.2.2. Dobânditorul bunului, ca parte contractantă

Dobânditorul poate fi numai o persoană fizică cu capacitate civilă deplină. Legislația specifică nu permite ca persoanele juridice să contracteze sub această manieră. Având în vedere faptul că Statul, prin prizma asistenței sociale pe care o conferă, înființează și coordonează instituții publice de îngrijire și ocrotire a persoanelor vulnerabile, iar pe de cealaltă parte existența a numeroaselor asociații, fundații dar și societăți comerciale ce acționează în această direcție, este necesară o modificare legislativă în scopul permiterii persoanelor juridice să încheie astfel de contracte în calitate de dobânditori și debitori ai obligației de întreținere. Fundamentul activității lor ar trebui să fie un contract de transfer de bunuri condiționat de îngrijire pe viață¹⁰⁸.

Ghidate de principiul libertății contractuale, persoanele juridice care posedă capacitatea necesară, ar trebui să poată încheia astfel de contracte, care ar face apoi obiectul dispozițiilor articolelor 1213-1221 din Codul civil al Republicii Moldova, clasificându-le drept contracte numite.

Deși legislația actuală din cele două țări nu permite participarea persoanelor juridice la acest tip de contract, ar putea fi înaintată o propunere legislativă, *de lege ferenda*, pentru a modifica Codurile civile în vederea includerii persoanelor juridice ca potențiali dobânditori. În alte țări, această posibilitate există și este reglementată de lege. Modul în care această problemă va fi abordată în Moldova și România este o provocare.

Ambele părți la contract trebuie să aibă capacitatea deplină de a-și exercita drepturile, deoarece ambele se angajează în acte de dispoziție. Cu toate acestea, soții nu pot încheia un astfel de contract de întreținere - ar fi redundant - deoarece între ei există o obligație legală de întreținere¹⁰⁹.

2.2.3 Obiectul contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață

În legislația din România, obiectul contractului este definit de art.1225 NCC, astfel potrivit alin. 1 din această dispoziție: ”*Obiectul contractului îl reprezintă operațiunea juridică, precum vânzarea, locațiunea, împrumutul și altele asemenea, convenită de părți, astfel cum aceasta reiese din ansamblul drepturilor și obligațiilor contractuale*”. Potrivit alineatului 2 al aceluiași art. ”*Obiectul contractului trebuie să fie determinat și licit, sub*

¹⁰⁸ Tăbăraș M. Contracte speciale. București: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-606-18.0272.2, pag 90

¹⁰⁹ Бобровская О.Н. Особенности иждивенческого жизнеобеспечения в актах правоприменительной практики. В сборнике: Российская юстиция, 2012, стр. 47

sanctiunea nulității absolute” Aliniatul 3 dispune: *”Obiectul este ilicit atunci când este prohibit de lege sau contravine ordinii publice ori bunelor moravuri”*. Astfel că NCC distinge între obiectul contractului și obiectul obligației. Obiectul contractului îl reprezintă operațiunea juridică, precum vânzarea, locațiunea, întreținerea și altele asemenea, convenită de părți, astfel cum aceasta reiese din ansamblul drepturilor și obligațiilor contractuale, iar obiectul obligației este reprezentat de prestația la care se angajează debitorul.

În doctrina corespunzătoare reglementării anterioare se aprecia că, deși se afla într-o stransă legătură, obiectul și conținutul actului juridic civil nu se confundă, fiind două noțiuni distincte privitoare la actul juridic. Obiectul actului juridic este conduita părților, adică acțiunile sau inacțiunile la care sunt îndreptățite sau sunt ținute părțile, pe când conținutul actului juridic civil reprezintă efectele, drepturile și obligațiile la care dau naștere actului juridic civil.

Se face distincția și între obiectul actului și obiectul obligației. Obiectul actului (contractului) este operațiunea juridică, iar obiectul obligației este prestația la care se obligă debitorul (acțiuni sau inacțiuni de care este ținut – conduita). Art 1226 NCC prevede la alin: *”Obiectul obligației este prestația la care se angajează debitorul”*. Potrivit alin. 2 aceeași dispoziție: *”Sub sanctiunea nulității absolute, el trebuie să fie determinat sau cel puțin determinabil și licit”*. În timp ce obiectul contractului trebuie să fie totdeauna *determinat* și licit, obiectul obligației este suficient să fie *determinabil* (nu neapărat determinat) și licit, unde prin licit se înțelege legal, moral și că acesta nu contravine ordinii publice. Obiectul prestației (dacă este cazul) este bunul la care se referă prestația, adică obiectul derivat.

Pentru a analiza obiectul contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția de întreținere pe viață, în legislația din Rep. Moldova, este esențial să definim mai întâi conceptul de obiect al actului juridic civil. Potrivit art. 315 din C. civ. mld, alin. 1, *”Obiect al actului juridic este obligația persoanei care a încheiat actul juridic”*. Potrivit alin. 2 a aceluiași art. *”Obiectul actului juridic trebuie să fie licit, să se afle în circuit civil și să fie determinat sau determinabil cel puțin în specia sa”*. Alin. 3 prevede: *”Pot constitui obiect al actului juridic și bunurile viitoare.”*

Astfel constatăm că în legislația Rep. Moldova, obiectul actului se confundă cu obiectul obligației. Pentru a fi valabil, obiectul trebuie să îndeplinească anumite condiții de valabilitate. Suntem, în prezenta a două tipuri de condiții; generale și speciale.

a) Condiții generale:

1. *Să existe.* Este cea mai importanta cerinta pentru valabilitatea actului juridic civil deoarece, daca obiectul nu exista, nu se mai pune problema indeplinirii celorlalte cerinte. Dacă obiectul actului priveste un bun, devin aplicabile urmatoarele reguli:

- daca bunul a existat, dar nu mai exista la data incheierii actului juridic civil, cerinta nu este indeplinita si actul nu este valabil;
- daca bunul exista in prezent, cerinta este indeplinita;
- un bun viitor poate forma valabil obiectul unui actului juridic civil.

Exceptii: succesiunea viitoare nu poate forma obiect nici pentru conventie, nici pentru actul juridic unilateral.

2. *Să fie în circuitul civil.* Se refera la bunuri ca obiect derivat al actului juridic civil. Bunuri aflate în circuitul civil bunuri care pot fi dobandite sau instrainate prin acte juridice civile, indiferent daca este vorba despre bunuri care pot circula neingradit sau in conditii restrictive. Bunurile scoase din circuitul civil pot forma obiectul anumitor acte juridice. De exemplu: bunurile proprietate publica pot constitui obiect derivat al unui contract de concesiune sau inchiriere. Iar bunurile care nu sunt in circuitul civil sunt inalienabile si insesizabile.

3. *Să fie determinat sau determinabil.* Obiectul actului juridic civil - operatiunea juridica obligatoriu determinată. Obiectul obligatiei - prestația determinată sau cel puțin determinabilă. Obiectul derivat al actului juridic civil - determinat sau cel puțin determinabil cel mai tarziu în momentul executării obligației. Bunul individual determinat *res certa* indeplinește conditia. În cazul bunului determinat generic *res genera* cerinta este indeplinita prin stipularea cantitatii, calitatii. Determinarea calitatii obiectului, cel puțin medie, valorii sau stabilirea unor criterii de determinare. Determinarea obiectului de catre un terț este posibilă, precum si determinarea prețului între profesionisti, daca în contract nu este stabilit pretul , se presupune ca partile au avut în vedere pretul practicat în mod obișnuit sau un pret rezonabil. Atunci cand pretul se determina prin raportarea la un factor de referinta, în cazul în care nu mai este posibil acest lucru, el se înlocuieste cu factorul de referinta cel mai apropiat.

4. *Să fie posibil.* Imposibilitatea initiala de executare nu atrage nevalabilitatea actului juridic civil. Să nu fie vorba de o imposibilitate absoluta (obiectul este imposibil pentru oricine), acest caz echivaland cu o lipsa a obiectului si implicit cu nulitatea absoluta. Daca imposibilitatea este relativă, care se raporteaza numai la persoana debitorului, obiectul actului juridic este posibil, iar actul este valabil. În caz de neexecutare culpabila din partea debitorului, se va angaja raspunderea sa civila. Imposibilitatea poate fi una de ordin material,

obiectul nu poate fi îmfaptuit din cauza unei stări de fapt sau una juridică, adică se datoreaza unei imposibilitati de drept.

Daca în momentul încheierii unui contract sinalagmatic, obiectul era posibil însă executarea lui devine imposibilă din cauza de forță majoră sau caz fortuit, atunci se va pune problema riscului contractului, iar daca neexecutarea devine imposibila din culpa debitorului, atunci se va angaja raspunderea sa civila.

4. Să fie licit. Obiectul este *ilicit* atunci cand este prohibit de lege sau contravine ordinii publice sau bunelor moravuri.

b) Condiții speciale.

Să fie un fapt personal al celui care se obliga. Această condiție decurge din principiul conform caruia nimeni nu poate fi obligat decat prin vointa sa, în conditiile legii, de unde rezultă că nimeni sa nu poata promite fapta altuia ci numai fapta sa, cu exceptia cazului în care promisiunea s-ar face în calitate de reprezentant al acelei persoane. Promisiunea faptei altuia este lipsita de eficienta juridica în privinta persoanei a cărei faptă a fost promisă. Este însă valabilă conventia *de porte fort*, care se refera la situatia în care promitentul este debitorul obligatiei de a depune toate eforturile pentru ca tertul sa ratifice sau să încheie, după caz, un act juridic civil, caz în care este de fapt promitentul propriei fapte. În cazurile actului juridic civil cu caracter strict personal, cum este și cazul contractului de întreținere, obiectul trebuie sa fie o fapta personala a celui care se obliga, deoarece contractual este „*intuitu personae*”.

1. Existenta autorizatiei administrative sau judiciare prevazute de lege;

În cazul activitatilor care trebuie autorizate de organele competente, dreptul de a desfasura asemenea activitati se naste numai din momentul obtinerii autorizatiei respective. În cazul unor acte care au ca obiect derivat anumite bunuri, actul nu poate fi încheiat daca nu se obtine autorizatia administrativa prevazută de lege.

Pentru toate încălcarile condițiilor de valabilitate (generale si speciale) ale obiectului, NCC prevede nulitatea absolută.

În conformitate cu art. 1216, alin. 1, din C. civ. mld., în cazul în care dobânditorul nu-și îndeplinește obligația de întreținere, beneficiarul poate solicita ca obligația de întreținere să fie stabilită sub forma unei sume de bani, care poate fi, de asemenea, convenită de părți. Această modificare implică, de obicei, novația contractului prin schimbarea obiectului obligației, respectiv transformarea obligației de întreținere, în noua obligație de plată monetară periodică.

După cum am arătat mai sus, contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață este un tip de act juridic bilateral în care, în schimbul transmiterii unui bun, dobânditorul se obligă să acorde întreținere pe viață cedentului. În analiza obiectului acestui contract, trebuie

să ne concentrăm atât asupra componentei materiale (bunul înstrăinat), cât și asupra componentei imateriale (obligația de întreținere).

Obiectul unui act juridic sunt acțiunile sau inacțiunile la care o parte se obligă în baza contractului. În contextul contractului analizat, obiectul este unul dublu:

--- *Bunul transmis în proprietate dobânditorului* – Aceasta poate fi orice bun mobil sau imobil, însă în practică, cel mai des se întâlnesc imobile, precum locuințele (case sau apartamente).

Transmiterea dreptului de proprietate reprezintă o obligație „de a da” din partea cedentului.

--- *Întreținerea oferită înstrăinătorului* – Aceasta constă în obligația dobânditorului de „a face”, adică de a presta întreținere materială și îngrijire pe durata vieții cedentului. Aceasta include asigurarea unei locuințe, hranei, îngrijirii medicale, și organizarea înmormântării la deces. Doctrina juridică subliniază că obiectul contractului de întreținere este unul complex, constând din acțiuni de natură diferită:

Obligația de a da: înstrăinătorul transmite un bun dobânditorului. Spre deosebire de reglementările mai vechi, bunul transmis poate fi fie mobil, fie imobil, ceea ce oferă o flexibilitate mai mare în aplicarea acestui contract.

Obligația de a face: dobânditorul oferă întreținere pe viață, care poate include o gamă largă de prestații materiale.

Această structură contractuală face ca ambele obligații să fie echivalente în valoare și scop. Astfel, valoarea bunului transmis trebuie să fie echivalentă cu valoarea întreținerii prestate. În practică, echilibrul dintre aceste obligații este esențial pentru valabilitatea contractului și pentru asigurarea unui interes legitim al dobânditorului.

Dobânditorul își asumă responsabilitatea de a oferi îngrijirea necesară, îndeplinindu-și *obligația de a face*. În definiția contractului se precizează în mod explicit că îngrijirea datorată de către dobânditor trebuie să fie *prestată în natură*. Legea îl obligă pe dobânditor să asigure beneficiarului locuința, hrana, îngrijirea și asistența necesară pe tot parcursul vieții, inclusiv organizarea funeraliilor în caz de deces. Conceptul de întreținere cuprinde diverse aspecte, cum ar fi procurarea și pregătirea alimentelor, achiziționarea de haine și medicamente, acordarea de asistență medicală și chiar servicii de curățenie. În plus, la decesul beneficiarului, dobânditorul este responsabil de organizarea și acoperirea cheltuielilor de înmormântare.

În doctrină, obiectul unui contract privind transferul de proprietate în schimbul întreținerii pe viață este considerat a fi multiaspectual. Pe de o parte, beneficiarul întreprinde acțiuni pentru a transfera drepturile de proprietate asupra unui bun, îndeplinindu-și *obligația de a da*. Spre deosebire de legislația mai veche, legile actuale permit beneficiarului să transfere fie bunuri

mobile, fie bunuri imobile, ceea ce lărgeste domeniul de aplicare pentru astfel de acorduri. Ca și în cazul altor contracte, bunul transferat trebuie să facă parte din circuitul civil și trebuie să existe sau să fie sigur că va exista în viitor. În practică, este vorba adesea de o casă sau de o parte a acesteia, precum și de un apartament deținut de beneficiarul de întreținere, cu drept de proprietate.

Normele generale de drept aplicabile acestui tip de contract vor fi luate în considerare, iar dacă scopul contractului este dovedit a fi unul imoral, acesta va fi declarat nul. Este esențial ca debitorul să își asume obligațiile personal, fără a implica o terță parte fără consimțământul acesteia, respectând astfel libertatea individuală și principiul participării voluntare la contract.

Despre prestațiile la care s-au angajat fiecare dintre cele două părți, vom dezvolta în continuare, în conținutul capitolului 3, la tema ce vizează executarea contractului.

2.3. Condițiile de fond și formă ale contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață

Contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață reprezintă un instrument juridic complex, care implică atât aspecte de fond, referitoare la substanța și conținutul contractului, cât și aspecte de formă, care reglementează modalitățile de încheiere și de manifestare a voinței părților implicate. Vom analiza detaliat atât condițiile de fond, cât și cele de formă ale acestui tip de contract, evidențiind importanța acestora în asigurarea legalității și eficacității relațiilor juridice.

Totodată, legiuitorul a stabilit criteriile pentru forma contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, luând în considerare obiectul, scopurile părților, termenul contractului și alte aspecte. Această reglementare detaliată reflectă importanța acordată de legiuitor protejării intereselor patrimoniale ale părților implicate în contractul de întreținere. Prin stabilirea unor criterii clare și precise, se asigură o bază solidă pentru încheierea și interpretarea contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii.

2.3.1. Condiții de fond

Contractul de întreținere, similar altor tipuri de contracte, trebuie să respecte anumite condiții de fond pentru a fi considerat valid. Aceste condiții fac referire la capacitatea de exercițiu, consimțământul liber, obiectul și cauza contractului, precum și eventuale cerințe legate de formă. Ele asigură protecția drepturilor și obligațiilor părților implicate.

A) Consimțământul părților

Consimțământul părților reprezintă una dintre condițiile esențiale ale oricărui contract și constă în manifestarea voinței libere și neviciate a acestora de a se angaja într-o relație contractuală. În cazul contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, consimțământul trebuie să fie expres și să fie acordat de către părți cu deplină conștiență asupra consecințelor juridice ale contractului.

Consimțământul este un element fundamental al contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, reprezentând acordul liber și neviciat al părților implicate în contract.

Acesta trebuie să fie exprimat fără constrângeri, amenințări sau vicii care ar putea afecta validitatea contractului. Consimțământul trebuie să fie manifestat în mod clar și înțeles de către toate părțile, reflectând o voință reală și liber consimțită.

Pentru a asigura valabilitatea și eficacitatea contractului, legea impune că consimțământul să fie liber și informat. Aceasta înseamnă că părțile trebuie să aibă cunoștințe adecvate și să înțeleagă pe deplin consecințele încheierii contractului. Orice viciu al consimțământului, cum ar fi eroarea, dolul sau constrângerea, poate duce la nulitatea absolută sau relativă a contractului, în funcție de gravitatea acestuia.

În cazul în care una dintre părți este afectată de vicii ale consimțământului, aceasta poate solicita anularea contractului în instanță, având dreptul la repararea prejudiciilor suferite. Astfel, este crucial ca părțile să fie conștiente de drepturile și obligațiile lor înainte de încheierea contractului și să acorde o atenție deosebită manifestării consimțământului lor.

Consimțământul este un element esențial pentru validitatea și eficacitatea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, reflectând voința reală și liber consimțită a părților implicate. Prin asigurarea unui consimțământ liber și informat, se creează o bază solidă pentru încheierea și executarea corectă a contractului, contribuind la prevenirea litigiilor și protejarea drepturilor părților implicate.

Consimțământul părților trebuie să fie liber și neviciat pentru ca contractul să fie valid. Astfel, este esențial ca încheierea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață să nu fie afectată de vicii precum eroarea, dolul sau violența. Părțile trebuie să fie informate corect și să își dea consimțământul în mod liber și voluntar, fără a fi influențate sau constrânse în mod nejustificat¹¹⁰.

¹¹⁰ Крашенинникова П.В. Международное частное право: Постатейный комментарий к разделу VI Гражданского кодекса Российской Федерации. Москва: Статут, 2010, стр.58

Un aspect esențial în încheierea oricărui contract, inclusiv a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, este absența viciilor de consimțământ. Viciile de consimțământ sunt circumstanțe care afectează liberul consimțământ al părților implicate în încheierea contractului, compromițând astfel validitatea și eficacitatea acestuia.

Cele mai comune vicii de consimțământ sunt eroarea, dolul, violența și leziunea. Eroarea se referă la o greșeală făcută de una dintre părți în privința unui element esențial al contractului, ceea ce duce la încheierea unui acord cu o înțelegere incorectă a situației reale. Dolul constă în inducerea în eroare a uneia dintre părți de către cealaltă parte, prin reprezentări false sau ascunderea unor informații relevante. Violența implică amenințarea sau utilizarea forței fizice pentru a determina o parte să încheie contractul împotriva voinței sale, în timp ce leziunea se referă la ascunderea unor informații esențiale până în momentul încheierii contractului, concretizându-se într-o disproporție vădită de valoare între contraprestațiile părților¹¹¹.

În cazul contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, absența viciilor de consimțământ este crucială pentru a asigura că părțile sunt de acord cu tranzacția în mod liber și informat. Deoarece acest tip de contract implică un angajament pe termen lung și uneori chiar pe viață, este important ca părțile să aibă o înțelegere clară și corectă a obligațiilor și drepturilor lor¹¹².

Dacă există suspiciuni cu privire la existența viciilor de consimțământ în încheierea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, aceste aspecte ar putea ridica semne de întrebare cu privire la validitatea și legalitatea tranzacției. Astfel, este crucial ca părțile să acționeze cu bună-credință și să evite orice practici sau comportamente care ar putea afecta consimțământul liber și informat.

Prin asigurarea absenței viciilor de consimțământ, se protejează interesele părților și se promovează integritatea și echitatea în încheierea contractului. De asemenea, acest lucru contribuie la consolidarea încrederii între părți și la prevenirea posibilelor litigii sau dispute ulterioare. Este responsabilitatea părților să se asigure că, contractul este încheiat în baza unui consimțământ liber și informat, în conformitate cu prevederile legale și etice.

Condițiile de fond ale contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață sunt esențiale pentru asigurarea legalității, valabilității și eficacității acestuia. Respectarea acestor condiții contribuie la claritatea și certitudinea relațiilor juridice dintre

¹¹¹ Крашенинникова П.В. Международное частное право: Постатейный комментарий к разделу VI Гражданского кодекса Российской Федерации. Москва: Статут, 2010, стр.57

¹¹² Tăbăraș M. Contracte speciale. București: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-606-18.0272.2, pag 78

părți și asigură protecția intereselor legitime ale acestora. Prin urmare, o atenție deosebită trebuie acordată îndeplinirii tuturor condițiilor de fond ale contractului înainte de încheierea acestuia, în scopul evitării eventualelor litigii sau neînțelegeri ulterioare.

B) Capacitatea juridică a părților

Capacitatea juridică se referă la aptitudinea unei persoane de a-și exercita drepturile și de a-și asuma obligații în mod valabil. Astfel, încheierea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață necesită ca părțile să fie capabile din punct de vedere legal de a încheia astfel de înțelegeri, conform prevederilor legale în vigoare.

Capacitatea juridică a părților este un alt aspect crucial al contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață. Aceasta se referă la capacitatea persoanelor de a-și exercita drepturile și de a-și asuma obligații în cadrul contractului în conformitate cu legea. Pentru ca un contract să fie valid, părțile implicate trebuie să aibă capacitatea juridică deplină de a încheia un astfel de act juridic.

Potrivit legislației, capacitatea juridică este atribuită persoanelor fizice care au împlinit vârsta legală și care nu se află sub incidența unor restricții legale sau judecătorești care să le afecteze capacitatea de a încheia contracte. În cazul persoanelor juridice, acestea trebuie să fie constituite și să funcționeze în conformitate cu prevederile legale pentru a putea încheia contracte.

În ceea ce privește contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, capacitatea juridică a părților este esențială pentru a asigura valabilitatea și eficacitatea acestuia. Părțile trebuie să fie în măsură să își asume obligațiile prevăzute în contract și să poată acționa în mod independent și responsabil în cadrul acestuia, respective să aibă capacitate deplină de exercițiu.

În situația în care una dintre părți nu are capacitatea juridică necesară pentru a încheia contractul sau este afectată de restricții legale sau judecătorești, acest lucru poate duce la nulitatea relativă sau absolută a contractului, în funcție de circumstanțe. Prin urmare, este esențial ca părțile să fie conștiente de capacitățile lor legale și să se asigure că încheierea contractului este în conformitate cu prevederile legale aplicabile.

Capacitatea juridică a părților este un aspect fundamental pentru validitatea și eficacitatea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață. Prin respectarea cerințelor legale privind capacitatea juridică, se asigură protecția drepturilor părților implicate și se previne apariția litigiilor și a altor probleme legale în cadrul contractului

De asemenea, obiectul contractului trebuie să fie licit, respectând legislația și normele juridice aplicabile. Bunul înstrăinat trebuie să se conformeze reglementărilor privind proprietatea și transferul drepturilor, iar condițiile de vânzare trebuie să respecte cerințele legale. În plus, legalitatea obiectului contractului implică respectarea ordinii publice și a bunelor moravuri; astfel, bunuri sau drepturi care ar putea afecta aceste principii nu pot fi înstrăinate. Asigurând legalitatea obiectului, părțile se protejează de eventuale litigii și probleme legale viitoare, acordând o atenție specială conformității acestuia cu legislația și normele sociale acceptate.

Legalitatea obiectului contractului se referă la conformitatea acestuia cu legislația în vigoare. În contextul contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, este esențial ca obiectul să fie licit și să nu contravină normelor de ordine publică sau bunelor moravuri. Astfel, bunul transferat trebuie să fie unul care poate fi legal transmis și care nu este supus unor interdicții legale sau judiciare.

Pentru a asigura claritatea și certitudinea contractului, obiectul său trebuie să fie definit în mod clar și precis. În cazul contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, bunul înstrăinat trebuie să fie bine identificat și descris detaliat în contract, pentru a elimina orice dubii sau ambiguități legate de natura și caracteristicile acestuia.

Certitudinea și determinabilitatea obiectului sunt aspecte esențiale pentru validitatea și eficiența contractului. Acestea se referă la necesitatea ca bunul implicat în tranzacție să fie clar și precis identificat. Certitudinea înseamnă că bunul trebuie să fie definit astfel încât părțile să aibă o înțelegere comună a ceea ce se transferă. Descrierea acestuia trebuie să fie suficient de detaliată pentru a preveni orice neclaritate sau confuzie ulterioară¹¹³.

Determinabilitatea obiectului se referă la capacitatea de a identifica bunul în mod precis atât în momentul încheierii contractului, cât și în viitor. Bunul trebuie să fie determinabil, ceea ce înseamnă că trebuie să existe criterii sau elemente obiective care să permită o identificare clară și neechivocă. Astfel, certitudinea și determinabilitatea contribuie la claritatea și precizia tranzacției, evitând incertitudini sau dispute ulterioare privind drepturile și obligațiile părților. Acordând atenție acestor aspecte, părțile se asigură că tranzacția respectă prevederile legale și normele sociale acceptate, protejându-și astfel interesele. Este esențial ca părțile să conștientizeze importanța acestor condiții și să verifice

¹¹³ Крашенинникова П.В. Международное частное право: Постатейный комментарий к разделу VI Гражданского кодекса Российской Федерации. Москва: Статут, 2010, стр.55

că obiectul contractului este bine definit și determinabil în momentul încheierii acestuia și în viitor.

C) Cauza (scopul) contractului

Cauza contractului reprezintă motivul sau scopul încheierii acestuia și trebuie să fie licit, moral și determinabil. În cazul contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, cauza poate consta în asigurarea unei surse de venit sau a unei locuințe pentru o perioadă determinată a vieții beneficiarului.

Scopul urmărit la încheierea contractului în contextul înstrăinării bunului cu condiția întreținerii pe viață este esențial pentru validitatea și eficacitatea acestuia. Reprezintă motivul sau scopul pentru care părțile încheie contractul și trebuie să fie legală, morală și să ofere un temei valabil pentru încheierea și executarea acestuia.

În cazul contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, cauza contractului poate fi reprezentată de dorința vânzătorului de a asigura o sursă de întreținere pe viață în schimbul transferului dreptului de proprietate asupra bunului către beneficiar. De asemenea, cauza contractului poate fi și interesul beneficiarului de a obține un bun în schimbul asigurării întreținerii pe viață a vânzătorului sau a unei alte persoane desemnate.

Este important ca, cauza contractului să fie licită și morală conform legii și să ofere un temei valabil pentru încheierea acestuia. Astfel, este esențial ca părțile să aibă o înțelegere comună și să fie de acord cu cauza contractului în cadrul negocierilor și al încheierii acestuia.

Prin respectarea cerințelor legale privind cauza contractului, părțile asigură validitatea și eficacitatea acestuia și previn apariția litigiilor și a altor probleme legale în cadrul contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață. Este important ca părțile să acorde o atenție deosebită stabilirii și definirii cauzei contractului pentru a evita orice ambiguitate sau interpretare greșită ulterioară a acestuia.

Pentru a justifica încheierea contractului și pentru a asigura îndeplinirea condițiilor sale de validitate, este necesar ca părțile să aibă un interes valabil și legitim în încheierea acestuia. În cazul contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, acest interes poate consta în asigurarea unui venit suplimentar pentru vânzător sau în asigurarea unei locuințe pentru beneficiarul condiției de întreținere pe viață.

Un aspect fundamental al contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este existența unui interes valabil al părților implicate în tranzacție. Interesul valabil

se referă la motivația sau beneficiul legitim pentru care părțile doresc să încheie contractul și să efectueze tranzacția¹¹⁴.

Pentru înstrăinător, interesul valabil poate consta în obținerea unui venit suplimentar sau în transferul de proprietate a bunului în schimbul asigurării întreținerii pe viață. Pe de altă parte, pentru dobânditor, interesul valabil poate fi reprezentat de dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului și asigurarea unei investiții viitoare sau a unei locuințe.

Este esențial ca interesul părților să fie legitim și legal pentru a asigura validitatea și eficacitatea contractului. Un interes valabil trebuie să fie rezonabil și să nu contravine legii sau bunelor practici. De asemenea, trebuie să existe o corelare între interesul părților și obiectul contractului, astfel încât tranzacția să fie echitabilă și justă pentru ambele părți implicate.

În cazul în care există suspiciuni cu privire la existența unui interes valabil sau la legalitatea tranzacției, aceste aspecte ar putea ridica semne de întrebare cu privire la validitatea contractului. Prin urmare, este important ca părțile să fie transparente și să acționeze în baza unui interes legitim și legal atunci când încheie contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață.

Asigurarea existenței unui interes valabil în contractul de înstrăinare a bunului contribuie la consolidarea certitudinii și încrederii între părți și la prevenirea posibilelor litigii sau dispute ulterioare. Este responsabilitatea părților să se asigure că tranzacția este realizată în baza unor motive legitime și că este în conformitate cu prevederile legale și etice.

2.3.2 Condiții de formă

A) Forma scrisă

În anumite jurisdicții, contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață poate fi supus unei cerințe de formă scrisă pentru a fi considerat valid. Astfel, este necesar ca înțelegerea părților să fie consemnată într-un document scris, semnat de către acestea sau de către reprezentanții lor legali. Câteva jurisdicții în care contractele de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață trebuie, de obicei, să fie încheiate în formă scrisă: România, Republica Moldova, Franța, Germania și Italia. În Statele Unite, regulile variază de la un stat la altul, dar multe state au cerințe similare pentru contractele

¹¹⁴ Крашенинникова П.В. Международное частное право: Постатейный комментарий к разделу VI Гражданского кодекса Российской Федерации. Москва: Статут, 2010, стр.60

care implică bunuri imobile. În conformitate cu prevederile legale ale art 1214 CCRM și în scopul asigurării certitudinii și probabilității, „*contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață trebuie să fie încheiat în formă scrisă*”. Acest lucru este esențial pentru a permite părților să își exprime clar voința și intențiile, precum și pentru a furniza o dovadă concretă și obiectivă a înțelegerii lor. Având în vedere că art. 322 alin. 2 din C. civil, sancționează cu nulitatea nerespectarea formei scrise, numai dacă un asemenea efect este prevăzut în norma juridică, iar un astfel de efect nu este prevăzut, de legiuitor, atunci când a reglementat forma contractului de înstrăinare (art. 1214, alin. 1 C. civ), reiese că forma scrisă a contractului analizat este una *ad probationem* și nu *ad validitatem*.

Pentru a proteja eficient drepturile beneficiarului întreținerii, legea impune încheierea contractului în formă scrisă. Această cerință este esențială pentru a asigura o bază solidă pentru protecția drepturilor părților implicate în contractul de întreținere. Prin impunerea formei scrise, legea împiedică părțile să dovedească existența contractului prin martori, ceea ce ar putea duce la incertitudine și dispută în cazul unor litigii. Astfel, forma scrisă oferă o modalitate clară și concretă de a stabili și demonstra existența contractului. De asemenea forma scrisă a contractului de întreținere ajută beneficiarul în mai multe moduri:

- Contractul scris detaliază exact ce servicii sau bunuri vor fi furnizate, asigurându-se că beneficiarul știe la ce să se aștepte.
- În cazul unui conflict, un contract scris servește ca dovadă a înțelegerii, facilitând soluționarea disputelor.
- Forma scrisă obligă părțile să respecte termenii conveniți, oferind beneficiarului o bază solidă pentru a solicita îndeplinirea obligațiilor.
- Beneficiarul poate stipula în contract condiții specifice care să protejeze interesele sale, cum ar fi termenii de plată sau servicii suplimentare.
- Contractul poate preciza perioada de valabilitate și condițiile în care poate fi reziliat, oferind o mai bună gestionare a așteptărilor
- Un contract scris conferă o mai mare siguranță în relațiile legale, știind că există un document oficial care poate fi prezentat în instanță, dacă este necesar.

Aceste avantaje contribuie la o relație mai transparentă și mai echitabilă între beneficiar și cel care oferă întreținerea.

În situațiile în care pentru înstrăinarea bunului de către beneficiar este necesară forma autentică, contractul trebuie autentificat notarial, altfel acesta este nul absolut. Această cerință este crucială pentru a asigura o protecție adecvată a drepturilor de proprietate și a

intereselor părților implicate în contractul de întreținere. Prin autentificarea notarială, se oferă o garanție suplimentară că contractul este valabil și că drepturile părților sunt protejate în mod corespunzător.

Dacă înstrăinarea bunului impune respectarea formei autentice, contractul se încheie în această formă. Aceasta înseamnă că autentificarea notarială este esențială pentru a asigura validitatea și eficacitatea contractului. Prin autentificarea notarială, se oferă o certitudine suplimentară cu privire la autenticitatea și valabilitatea contractului, ceea ce contribuie la creșterea încrederii părților implicate în contractul de întreținere¹¹⁵.

Forma scrisă a contractului este aplicabilă indiferent de obiectul acestuia, dar dacă bunul necesită forma autentică pentru înstrăinare, contractul se încheie în formă autentică. Aceasta înseamnă că autentificarea notarială este esențială pentru a asigura validitatea și eficacitatea contractului. În plus, autentificarea notarială oferă o certitudine suplimentară cu privire la autenticitatea și valabilitatea contractului, ceea ce contribuie la creșterea încrederii părților implicate în contractul de întreținere.

Autentificarea contractelor pentru înstrăinarea bunurilor imobile (locuințelor, apartamentelor, terenurilor, etc.), fiind obiecte de mare importanță pentru dreptul de proprietate privată, are o reglementare juridică specială. Aceasta reflectă importanța acordată de legiuitor protejării drepturilor de proprietate și intereselor părților implicate în contractele de înstrăinare a acestor bunuri. Prin impunerea unor cerințe speciale, cum ar fi autentificarea notarială și înregistrarea la organele cadastrale și publice locale, se asigură o protecție adecvată a drepturilor de proprietate și se previn litigiile costisitoare.

B) Forma autentică

Forma scrisă a contractului este aplicabilă indiferent de obiectul acestuia, dar dacă bunul necesită forma autentică pentru înstrăinare, contractul se încheie în formă autentică.

Forma autentică a unui contract se referă la actul încheiat în fața unui notar public sau a unei autorități competente, care îi conferă acestuia un caracter oficial și o certitudine sporită. Această formă este esențială pentru anumite tipuri de contracte. Prin autentificarea notarială, se asigură că părțile au înțeles pe deplin conținutul și implicațiile contractului, iar documentul devine opozabil terților, protejând astfel drepturile părților implicate¹¹⁶.

Un contract în formă autentică are efecte juridice specifice care îl diferențiază de contractele încheiate în formă simplă, sub semnătură privată. Astfel, un act autentic are

¹¹⁵ Tăbăraș M. Contracte speciale. București: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-606-18.0272.2, pag 80

¹¹⁶ Ibidem, pag 90

prezumția de veracitate, ceea ce înseamnă că, conținutul său este considerat adevărat până la proba contrară. De asemenea, forma autentică oferă o garanție suplimentară împotriva falsificării și a disputelor legate de identitatea semnatarilor. Aceasta este importantă în special în cazul în care există posibile litigii legate de valabilitatea sau interpretarea contractului¹¹⁷.

Pentru a încheia un contract în formă autentică, părțile trebuie să se prezinte în fața notarului public, având asupra lor documentele necesare (de exemplu, acte de identitate, acte de proprietate etc.). Notarul verifică identitatea părților, se asigură că acestea acționează de bunăvoie și că înțeleg conținutul contractului. După întocmirea și semnarea actului, notarul îl înregistrează și îl păstrează în arhiva sa, oferind astfel o dovadă oficială a existenței contractului. Această procedură nu doar că conferă un caracter solemn actului, dar și întărește încrederea în relațiile comerciale și juridice dintre părți¹¹⁸.

Aceasta înseamnă că autentificarea notarială este esențială pentru a asigura validitatea și eficacitatea contractului. În plus, autentificarea notarială oferă o certitudine suplimentară cu privire la autenticitatea și valabilitatea contractului, ceea ce contribuie la creșterea încrederii părților implicate în contractul de întreținere.

Autentificarea contractelor translative de bunuri imobile (locuințe, apartamente, terenuri, etc.), au o reglementare juridică special datorită obiectului derivat de mare valoare pecuniară. Aceasta reflectă importanța acordată de legiuitor protejării drepturilor de proprietate și intereselor părților implicate în contractele de înstrăinare a acestor bunuri. Prin impunerea unor cerințe speciale, cum ar fi autentificarea notarială și înregistrarea la organele cadastrale și publice locale, se asigură o protecție adecvată a drepturilor de proprietate și se previn litigiile costisitoare.

Legea ce reglementează activitatea notarială¹¹⁹ stabilește reguli esențiale pentru autentificarea contractelor de înstrăinare a locuințelor, nerespectarea cărora duce la nulitatea acestora. Aceste reguli sunt concepute pentru a asigura o procedură adecvată și transparentă pentru autentificarea contractelor de înstrăinare a locuințelor. Prin respectarea acestor reguli, se asigură validitatea și eficacitatea contractelor, precum și protecția drepturilor de proprietate ale părților implicate.

¹¹⁷ Alexandru I. G., Riscurile în contracte, Editura Universul Juridic, București, 2012, pag 38

¹¹⁸ Крашенинникова П.В. Международное частное право: Постатейный комментарий к разделу VI Гражданского кодекса Российской Федерации. Москва: Статут, 2010, стр.51

¹¹⁹ Ibidem

Cerințele privind forma sau înregistrarea contractelor sunt strâns legate și conțin un număr mare de norme juridice. Aceasta reflectă complexitatea și importanța acestor cerințe în cadrul sistemului legal. Prin stabilirea unor reguli clare și precise, se asigură o bază solidă pentru autentificarea și înregistrarea contractelor de înstrăinare a bunurilor, ceea ce contribuie la prevenirea litigiilor și protejarea drepturilor de proprietate.

Este important ca C. civ., să includă o prevedere conform căreia contractele de întreținere pentru bunuri imobile să fie autentificate sub sancțiunea nulității absolute, așa cum prevede art.2255 NCC: ” *Contractul de întreținere se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.*” Aceasta este necesară datorită impactului semnificativ al actului asupra părților implicate. Prin impunerea unei sancțiuni severe, se asigură respectarea cerințelor legale și se previn abuzurile și litigiile costisitoare.

O problemă poate reprezenta păstrarea actelor care atestă dreptul de proprietate: acestea ar trebui păstrate de dobânditor pentru a evita înstrăinarea repetată a bunului, dar acest lucru poate genera dificultăți în cazul anulării contractului. Această problemă evidențiază importanța autentificării notariale și a păstrării adecvate a actelor pentru a asigura o protecție adecvată a drepturilor¹²⁰.

Un alt aspect important în ceea ce privește forma și înregistrarea contractelor este necesitatea unei comunicări clare și transparente între părți. Este esențial ca toate clauzele și condițiile să fie înțelese și acceptate de ambele părți implicate. Prin asigurarea unei comunicări eficiente, se minimizează riscul de interpretare greșită a contractului și se evită posibilele litigii ulterioare. Astfel, se creează un cadru favorabil pentru o colaborare de succes și pentru protejarea drepturilor de proprietate ale tuturor părților implicate.

C) Condițiile cu privire la opozabilitatea contractului

Încheierea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață trebuie să respecte toate formalitățile legale în vigoare, inclusiv cele referitoare la înregistrarea și înregistrarea publică a contractului, acolo unde este necesar.

În unele cazuri, în special atunci când este vorba despre transferul de proprietate asupra unui bun imobil, contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață trebuie să fie înregistrat la autoritatea competentă sau la registrul public pentru a fi opozabil terților și pentru a produce efecte față de aceștia. Despre înregistrarea contractului în cele două sisteme legislative vom dezvolta în continuare, în cuprinsul subcapitolului 2.4

¹²⁰ Tăbăraș M. Contracte speciale. București: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-606-18.0272.2, pag 90

D) Respectarea condițiilor specifice ce derivă din natura materială a bunului

În unele cazuri, pot exista și alte condiții de formă specificate de lege sau de către părți în contract, care trebuie respectate pentru validitatea acestuia. Aceste condiții pot varia în funcție de natura și caracteristicile contractului, precum și de prevederile legale aplicabile în jurisprudență. Este esențial ca părțile să fie conștiente de aceste condiții și să le respecte în mod corespunzător pentru a evita posibilele consecințe negative și pentru a asigura valabilitatea și eficacitatea contractului înstrăinării bunului cu condiția întreținerii pe viață.

Contractele de întreținere având ca obiect derivat bunuri imobile trebuie să respecte, de asemenea, reglementările locale referitoare la urbanism, construcții sau alte norme specifice zonei în care se află bunul, sau alte condiții restrictive impuse de situația de fapt. Este important ca părțile implicate să fie conștiente de aceste reglementări și să le respecte pentru a evita probleme legale sau administrative în viitor.

Unele bunuri mobile, pot avea un caracter restrictiv, cum ar fi de exemplu: armele, munițiile, explozibilii etc, iar transferul dreptului de proprietate asupra acestor bunuri se face numai după obținerea în prealabil a unor avize speciale. În asemenea cazuri și persoana dobânditorului are relevanță, întrucât acesta poate să nu dețină autorizațiile sau permisele necesare, prevazute de anumite legi speciale¹²¹.

Aceste implicații subliniază importanța unei bune pregătiri și consultări în elaborarea contractelor, contribuind la protejarea intereselor tuturor părților implicate.

2.4 Modalități de publicitate

Publicitatea bunurilor, atât mobiliare, cât și imobiliare, reprezintă o parte esențială a sistemului juridic modern, contribuind la asigurarea transparenței în relațiile juridice și protecția drepturilor părților, dar și persoanelor interesate.

Ca noțiune, publicitatea reprezintă ansamblul de măsuri și proceduri juridice care au scopul de a aduce la cunoștința terților existența și natura anumitor drepturi, sarcini sau situații juridice legate de bunuri. În cazul bunurilor mobiliare și imobiliare, aceasta se realizează în special prin intermediul registrelor publice, care au rolul de a informa părțile terțe cu privire la situația juridică a bunurilor în cauză.

¹²¹ Крашенинникова П.В. Международное частное право: Постатейный комментарий к разделу VI Гражданского кодекса Российской Федерации. Москва: Статут, 2010, стр.62

Publicitatea reprezintă un mecanism juridic esențial pentru asigurarea transparenței și securității tranzacțiilor. Registrele de publicitate, prezintă o importanță deosebită în protejarea drepturilor părților interesate și în facilitarea accesului la informații clare și corecte. Aceste registre contribuie la consolidarea unui mediu juridic stabil, unde toate părțile implicate în tranzacții juridice pot avea încredere în valabilitatea și transparența drepturilor și obligațiilor legate de bunurile mobile și imobile¹²².

În acest context, publicitatea devine deosebit de importantă în cazul unor contracte speciale, precum contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață. Acest tip de contract presupune înstrăinarea unui bun, fie mobil, fie imobil, de către o persoană, în schimbul obligării altei persoane să asigure întreținere pe viață pentru dispunător. Înregistrarea și publicitatea unui astfel de contract în registrele publice este necesară, poate chiar obligatorie pentru protejarea părților contractante, dar și al terților.

Înscrierea contractului oferă dispunătorului o protecție juridică eficientă, garantând că dobânditorul nu poate dispune de bun fără a respecta obligațiile de întreținere pe viață.

Înregistrarea în registrele publice oferă transparență și încredere în cadrul tranzacțiilor juridice, permițând terților să obțină informații corecte despre starea juridică a bunului și evitând conflictele¹²³.

Publicitatea contractului ajută la clarificarea drepturilor și obligațiilor părților implicate, ceea ce reduce riscul de litigii și oferă o bază juridică solidă pentru protejarea intereselor ambelor părți.

2.4.1. Registre de realizare a publicității (opozabilității) în Republica Moldova

În Republica Moldova, reglementarea publicității mobiliare și imobiliare se bazează pe o serie de principii și registre specializate care au rolul de a facilita înregistrarea și accesul la informații esențiale despre proprietățile mobile și imobile. În acest context, vom analiza modalitățile de publicitate mobiliară și imobiliară din Republica Moldova, precum și funcționarea registrelor destinate realizării acestora.

Registrele de publicitate reprezintă instrumente esențiale în asigurarea securității juridice și a transparenței în cadrul tranzacțiilor care implică bunuri mobile și imobile. Aceste registre permit înregistrarea și publicarea informațiilor legate de drepturile și

¹²² Tăbăraș M. Contracte speciale. București: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-606-18.0272.2, pag 78

¹²³ Ibidem

sarcinile ce grevează bunurile, astfel încât terții să fie informați despre aceste aspecte înainte de a se angaja în tranzacții juridice.

Funcționarea registrelor de publicitate, atât mobiliare, cât și imobiliare, în Republica Moldova se bazează pe câteva principii fundamentale care asigură eficiența și transparența acestora.

Unul dintre cele mai importante principii este *principiul opozabilității*, conform căruia drepturile reale sau sarcinile care nu sunt înscrise în registrele publice nu pot fi invocate împotriva terților. Acest principiu este esențial pentru securitatea tranzacțiilor juridice și pentru protecția terților de bună-credință¹²⁴.

Atât Registrul garanțiilor reale mobiliare, cât și Registrul bunurilor imobile sunt deschise accesului public. Acest *principiu al accesului public*, asigură transparența informațiilor referitoare la situația juridică a bunurilor și permite oricărei persoane interesate să obțină date relevante pentru tranzacțiile planificate.

În cazul bunurilor imobile, *principiul publicității materiale* implică faptul că simpla înregistrare a unui drept real în registru conferă titularului o protecție juridică consolidată și opozabilă terților. Astfel, înregistrarea dreptului este esențială pentru a-i conferi titularului toate drepturile legale asupra bunului respectiv.

• Publicitatea mobilă

Publicitatea mobilă în Republica Moldova se referă la înregistrarea și aducerea la cunoștința publicului a drepturilor și sarcinilor legate de bunuri mobile, cum ar fi vehiculele, echipamentele, utilajele și alte bunuri care nu sunt fixe din punct de vedere fizic. Aceasta este deosebit de relevantă în contextul garanțiilor reale, dar poate fi aplicabilă și altor tipuri de contracte care implică transferuri de proprietate sau obligații de întreținere, inclusiv contractele de întreținere pe viață pentru bunuri mobile¹²⁵.

Publicitatea mobilă este realizată prin intermediul unor registre specializate, cum ar fi Registrul garanțiilor reale mobiliare. Acest registru permite înregistrarea garanțiilor constituite asupra bunurilor mobile și este accesibil publicului pentru a oferi informații despre existența unor astfel de sarcini asupra bunurilor mobile.

¹²⁴ Бобровская О.Н. Особенности иждивенческого жизнеобеспечения в актах правоприменительной практики. В сборнике: Российская юстиция, 2012, стр. 41

¹²⁵ Băncilă D., Real Estate Advertising of Rights, Acts and Legal Facts in Romania, în Acta Universitatis Danubius Juridica, Galați, România Vol. 18, No. 1/2022, pp. 148-159, ISSN 2065-3891

În cazul contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață, prin care se transmite un bun mobil, este important să fie înregistrat în ”Registrul garanțiilor reale mobiliare” sau într-un alt registru relevant, în funcție de natura bunului mobil. Înregistrarea contractului face posibil ca terții să fie informați despre existența acestuia, prevenind situațiile în care bunul ar putea fi vândut sau gajat fără a lua în considerare obligațiile de întreținere pe viață. Această înregistrare asigură, de asemenea, protecția ambelor părți implicate, garantând că dobânditorul nu poate dispune de bun fără a respecta obligațiile asumate¹²⁶.

Pentru bunurile mobile, înregistrarea contractului poate fi realizată în ”Registrul garanțiilor reale mobiliare” sau, în cazul unor categorii specifice de bunuri (cum ar fi vehiculele), în registrele specifice acelor bunuri. Prin această înscriere, se asigură că terții sunt informați despre sarcina contractuală existentă asupra bunului și nu pot pretinde că nu au cunoștință despre aceasta.

Registrul garanțiilor reale mobiliare este principala instituție de publicitate pentru bunurile mobile în Republica Moldova. Acest registru permite înregistrarea garanțiilor reale mobiliare, precum gajul sau alte drepturi de garanție constituite asupra bunurilor mobile. Înregistrarea în acest registru are un rol important în protejarea creditorilor, oferindu-le informații despre sarcinile existente asupra unui bun mobil înainte de a acorda un credit.

Funcționarea acestui registru este reglementată de HG nr. 210/2016 cu privire la garanțiile reale mobiliare¹²⁷. Registrul este public, iar accesul la informațiile înregistrate este asigurat pentru toate persoanele interesate, fie în mod direct, fie prin intermediul internetului¹²⁸.

• Publicitatea imobiliară

În ceea ce privește bunurile imobile, cum ar fi terenurile sau clădirile, publicitatea devine și mai relevantă. În Republica Moldova, publicitatea imobiliară este realizată prin intermediul ”Registrului bunurilor imobile”, parte din sistemul cadastral național. În acest registru sunt înregistrate toate drepturile de proprietate, precum și sarcinile legate de bunuri imobile, cum ar fi ipotecile sau servituțile. Înregistrarea contractelor referitoare la bunuri

¹²⁶Tăbăraș M. Contracte speciale. București: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-606-18.0272.2, pag 80

¹²⁷ Publicat : 04-03-2016 în Monitorul Oficial Nr. 49-54 art. 240 *MODIFICAT HG326 din 10.11.21, MO280-284/19.11.21 art.605; în vigoare 19.12.21*

¹²⁸ Крашенинникова П.В. Международное частное право: Постатейный комментарий к разделу VI Гражданского кодекса Российской Федерации. Москва: Статут, 2010, стр.59

imobile este obligatorie pentru a asigura protecția juridică a părților și pentru a conferi validitate opozabilă față de terți.

În Republica Moldova, sistemul de publicitate imobiliară este reglementat prin Legea privind cadastrul bunurilor imobile. Aceasta Lege instituie un sistem de înregistrare a proprietăților imobiliare care oferă informații despre proprietari, drepturile de proprietate și sarcinile asupra imobilelor. Registrul de cadastru funcționează ca un registru public și oferă transparență în ceea ce privește tranzacțiile imobiliare. Acest registru oferă informații complete despre drepturile de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor, precum și despre sarcinile care grevează aceste bunuri, cum ar fi ipotecile sau servituțile.

Registrul cadastral funcționează pe baza principiului legalității, ceea ce înseamnă că doar drepturile înregistrate produc efecte juridice față de terți. În acest sens, lipsa înregistrării unui drept real asupra unui imobil poate duce la inopozabilitatea acestuia față de terți, ceea ce subliniază importanța utilizării corecte a acestui registru.

Înscrierea în registrul de publicitate imobiliară este necesară pentru a proteja drepturile dispunătorului, care rămâne beneficiarul întreținerii pe viață, chiar dacă dreptul de proprietate asupra imobilului este transferat. De asemenea, prin înscrierea contractului, terții, cum ar fi posibili creditorii sau cumpărătorii ai dobânditorului, sunt informați despre sarcina contractuală care grevează imobilul, și anume obligația de întreținere. Aceasta împiedică înstrăinarea sau grevarea imobilului fără respectarea contractului existent.

Pentru bunurile imobile, înregistrarea contractului de întreținere pe viață se face la "Oficiul Cadastral" în cadrul Registrului bunurilor imobile. Odată înscris, contractul devine opozabil tuturor terților, ceea ce înseamnă că dreptul dispunătorului la întreținere și obligațiile dobânditorului nu pot fi ignorate de eventuali noi proprietari sau creditorii.

2.4.2. Registre de realizare a publicității în România

Publicitatea bunurilor mobiliare și imobiliare are un rol esențial și în sistemul juridic al României, asigurând transparența tranzacțiilor și protejarea drepturilor părților interesate. Aceasta are la bază principiul potrivit căruia, pentru a fi opozabile terților, anumite acte juridice, drepturi sau sarcini trebuie să fie înregistrate în registre specializate. Scopul principal al publicității este de a informa terții cu privire la existența unor drepturi sau sarcini asupra bunurilor și de a evita eventualele conflicte juridice. În România, publicitatea se

realizează prin intermediul unor registre specifice pentru bunurile mobiliare și imobiliare, fiecare cu un rol precis în asigurarea transparenței juridice¹²⁹.

Publicitatea bunurilor reprezintă totalitatea măsurilor prin care anumite drepturi sau sarcini asupra unui bun devin opozabile terților. Înregistrarea acestor drepturi și sarcini în registrele de publicitate este esențială pentru a garanta securitatea tranzacțiilor și a permite terților să ia cunoștință de starea juridică a bunurilor.

Registrele de publicitate, fie ele mobiliare sau imobiliare, funcționează pe baza unor principii juridice fundamentale care asigură eficiența și transparența acestora.

Unul dintre cele mai importante principii ale publicității este *principiul opozabilității*, care prevede că drepturile reale și sarcinile asupra bunurilor devin opozabile terților doar dacă sunt înregistrate în registrele de publicitate. În lipsa înregistrării, terții pot invoca necunoașterea drepturilor sau sarcinilor respective, ceea ce poate duce la pierderea drepturilor pentru cei care nu au înregistrat corect actele juridice¹³⁰.

Atât RNPR, cât și Cartea Funciară sunt registre deschise accesului public, ceea ce înseamnă că orice persoană interesată poate consulta informațiile înscrise pentru a verifica starea juridică a unui bun. Acest *principiu al accesului public* asigură transparența tranzacțiilor și permite terților să obțină informații corecte înainte de a se angaja într-o tranzacție.

În cazul bunurilor imobile, *principiul înscrierii* are un rol constitutiv, ceea ce înseamnă că drepturile reale asupra unui imobil nu există din punct de vedere juridic decât dacă sunt înscrise în Cartea Funciară. Acest principiu conferă securitate și claritate drepturilor de proprietate asupra imobilelor și reduce riscul de litigii.

• Publicitatea mobilă

Publicitatea mobilă se referă la înregistrarea drepturilor reale, a garanțiilor și a altor sarcini asupra bunurilor mobile. În România, publicitatea mobilă este reglementată de Codul Civil și alte acte normative specifice, precum Legea nr. 99/1999 privind unele măsuri pentru accelerarea reformei economice, care reglementează sistemul de publicitate al garanțiilor reale mobiliare. Drepturile reale și sarcinile asupra bunurilor mobile devin opozabile terților doar dacă sunt înregistrate în registrele de publicitate specializate.

În România, publicitatea drepturilor reale mobiliare este realizată prin intermediul ”Registrului Național de Publicitate a Garanțiilor Reale Mobiliare (RNPR)”. Acesta permite

¹²⁹ Tăbăraș M. Contracte speciale. București: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-606-18.0272.2, pag 87

¹³⁰ Ibidem, pag 88

înregistrarea garanțiilor reale mobiliare, cum ar fi ipotecile mobiliare, drepturile de gaj și alte sarcini, pentru a informa terții și a preveni conflictele legate de același bun mobil.

Registrul Național de Publicitate a Garanțiilor Reale Mobiliare (RNPR) este un instrument central de publicitate pentru bunurile mobile în România. Acesta este administrat de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România și permite înregistrarea garanțiilor reale mobiliare, cum ar fi ipotecile asupra vehiculelor, echipamentelor, stocurilor de mărfuri și alte bunuri mobile¹³¹.

Înscrierea unei garanții reale în RNPR are ca scop informarea publicului și a terților despre existența unei sarcini asupra bunului respectiv, prevenind astfel eventualele conflicte sau înstrăinări frauduloase ale bunurilor mobile. De asemenea, aceasta oferă creditorilor garanția că pot urmări bunul mobil, indiferent de schimbarea deținătorului acestuia.

Pentru bunurile mobiliare, înscrierea contractului de întreținere se face în RNPR, ceea ce asigură că sarcina contractuală va fi cunoscută de toți terții interesați.

Prin înscrierea contractului de întreținere în acest registru, terții sunt informați cu privire la existența obligației dobânditorului de a asigura întreținerea dispunătorului pe viață. Acest lucru previne eventualele înstrăinări sau grevări ale bunului fără respectarea obligațiilor contractuale și oferă protecție juridică dispunătorului. Publicitatea prin RNPR este importantă mai ales pentru bunurile mobile cu o valoare semnificativă, cum ar fi vehiculele, echipamentele sau alte bunuri tangibile valoroase.

• **Publicitatea imobiliară.**

Publicitatea imobiliară, în schimb, se referă la înregistrarea drepturilor reale, a sarcinilor și a altor obligații asupra bunurilor imobile. Aceasta joacă un rol mult mai formalizat și este reglementată în principal de Codul Civil și de Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996. Publicitatea imobiliară are drept scop asigurarea securității tranzacțiilor imobiliare și prevenirea litigiilor legate de drepturile de proprietate asupra imobilelor.

În România, publicitatea imobiliară este realizată prin intermediul ”Cărții Funciare”, care este un sistem de evidență și publicitate a proprietăților imobiliare. În Cartea Funciară sunt înscrise toate drepturile reale, precum dreptul de proprietate, servituțile, ipotecile și alte sarcini care grevează imobilele. Înscrierea în cartea funciară are un caracter constitutiv de drepturi, ceea ce înseamnă că drepturile reale asupra unui imobil nu există decât dacă sunt înscrise în acest registru.

¹³¹ Tăbăraș M. Contracte speciale. București: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-606-18.0272.2, pag 88

Cartea funciară reprezintă un sistem electronic de evidență și publicitate a imobilelor gestionat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI). Conținutul cărții funciare cuprinde trei părți esențiale:

1. "Partea I" – Înregistrează datele descriptive ale imobilului, cum ar fi adresa, suprafața, numărul cadastral, categoria de folosință și alte caracteristici tehnice.
2. "Partea a II-a" – Înregistrează dreptul de proprietate asupra imobilului, inclusiv numele proprietarului și titlul în baza căruia acesta deține proprietatea.
3. "Partea a III-a" – Înregistrează sarcinile asupra imobilului, cum ar fi ipotecile, servituțile și alte drepturi reale sau obligații care grevează proprietatea.

Contractul de întreținere este un tip special de contract care trebuie înscris în registrele de publicitate relevante pentru a deveni opozabil terților.

Una dintre particularitățile importante ale regimului juridic al contractului de întreținere în contextul publicității imobiliare în România este legată de efectul constitutiv al înscrierii în Cartea Funciară și de implicațiile acestei înscrieri asupra drepturilor reale.

Art. 885 alin. (1) și (2) din NCC, prevede astfel că: „Sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea.”, în acest mod consacându-se efectul constitutiv. Acest principiu fundamental statuează că drepturile reale asupra imobilelor se dobândesc și se sting doar prin înscrierea lor în cartea funciară, atât între părți, cât și față de terți. Așadar, contractul de întreținere care transferă dreptul de proprietate asupra unui imobil își produce efectele față de terți doar prin înscrierea acestuia în cartea funciară.

În cazul contractului de întreținere, dreptul de proprietate al dobânditorului asupra imobilului nu se dobândește automat prin simpla încheiere a contractului, ci doar prin înscrierea acestui drept în cartea funciară. Până la înscrierea în registrul de publicitate imobiliară, contractul poate produce efecte între părți, dar nu este opozabil terților.

Această reglementare aduce un grad de securitate juridică în tranzacțiile imobiliare, prevenind litigiile între dobânditori succesivi și terți de bună-credință, care se pot baza pe starea de fapt reflectată în cartea funciară.

O altă chestiune importantă în cazul contractului de întreținere o reprezintă ipoteca legală prevăzută de legiuitor, care protejează interesele dispunătorului. Conform art. 2386 alin. 1 pct. 4 din NCC, persoana care înstrăinează un imobil în schimbul întreținerii beneficiază de o ipotecă legală asupra imobilului înstrăinat pentru garantarea plății întreținerii neexecutate. Astfel, în cazul în care dobânditorul nu își respectă obligațiile

asumate, dispunătorul are dreptul de a cere plata rentei în bani corespunzătoare întreținerii neexecutate, iar această creanță este garantată de o ipotecă legală asupra imobilului.

Acest text legal consacră ipoteca legală a dispunătorului, oferindu-i un mecanism de siguranță în eventualitatea în care dobânditorul nu își respectă obligațiile contractuale. Mai mult decât atât, dreptul de proprietate al dobânditorului nu poate fi înscris în Cartea Funciară fără a se înregistra concomitent această ipotecă legală.

Faptul că dreptul de proprietate al dobânditorului nu poate fi înscris în cartea funciară decât împreună cu ipoteca legală, este o garanție suplimentară pentru dispunător. Ipoteca legală asigură faptul că, în cazul în care dobânditorul nu respectă obligațiile de întreținere, dispunătorul va putea valorifica imobilul pentru a-și recupera creanța sub forma rentei neplătite. În acest fel, se protejează interesul economic al dispunătorului și se evită înstrăinarea imobilului fără respectarea obligațiilor contractuale.

2.5 Concluzii la Capitolul 2

Pe parcursul acestei analize comparative, am explorat complexitatea juridică a contractului de întreținere a vieții în Moldova și România, subliniind rolul crucial pe care aceste acorduri de voință îl reprezintă în asigurarea bunăstării și demnității persoanelor, în special a celor aflate în poziții vulnerabile. Prin examinarea caracterelor juridice, a caracteristicilor și a obligațiilor izvorâte din aceste contracte, cercetarea a urmărit să evidențieze impactul semnificativ pe care aceste acorduri îl au asupra vieții părților implicate, subliniind caracterul lor importanța în contextul socio-juridic mai larg al celor două țări.

Contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este un instrument juridic complex, ce presupune un echilibru între interesele părților, bazat pe principiul reciprocității și interdependenței obligațiilor. Caracteristicile sale distinctive – onerositatea, aleatoriul, sinalagmaticitatea, consensualitatea, caracterul intuitu personae, executarea succesivă și irevocabilitatea – îl fac un instrument versatil și adaptabil pentru asigurarea întreținerii pe durata vieții unei persoane. Aceste trăsături necesită o interpretare atentă și o aplicare riguroasă a principiilor de drept civil pentru a asigura echitatea și eficacitatea contractului în practică.

Contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este supus atât unor condiții de fond, care se referă la substanța și conținutul contractului, cât și unor condiții de formă, care reglementează modalitățile de încheiere și de manifestare a voinței

părților. Respectarea acestor condiții este esențială pentru validitatea și eficacitatea contractului, asigurând legalitatea și certitudinea relațiilor juridice dintre părți.

Sistemul de publicitate imobiliară joacă, de asemenea, un rol esențial în asigurarea siguranței și transparenței tranzacțiilor civile prin înregistrarea drepturilor de proprietate și a sarcinilor în registrele publice. Acest capitol a explorat și principiile fundamentale și mecanismele publicității mobiliare și imobiliare practicate în Republica Moldova și România. Am examinat aspectele generale considerații generale, tipurile de publicitate, procedurile de înregistrare a contractelor, diferențele dintre bunurile mobile și publicitatea imobiliară, efectele înregistrării și evoluția sistemelor de publicitate imobiliară.

Compararea sistemelor de înregistrare din Moldova și România a relevat similitudini în ceea ce privește evoluția istorică și cerința de înregistrare a contractelor translativ de proprietate. Cu toate acestea, există diferențe în ceea ce privește specificul juridic cadrelor juridice specifice și a centralizării administrației. Pe măsură ce ambele țări continuă să își dezvolte registrul funciar și sisteme de cadastru, structurile eficiente vor fi cruciale pentru securitatea juridică și prevenirea corupției în domeniul imobiliar.

Mergând mai departe, este clar că, deși s-au înregistrat progrese substanțiale în reglementarea juridică a contractelor de întreținere a vieții în Republica Moldova și România, reformele în curs de desfășurare și continua evaluarea comparativă în raport cu standardele internaționale sunt imperative. Aceste eforturi sunt esențiale nu numai pentru a spori protecția juridică oferită persoanelor care încheie astfel de contracte, ci și dar și pentru a răspunde nevoilor în evoluție ale societății. Astfel, apelul pentru continuarea cercetării, conștientizarea și perfecționarea acestor instrumente juridice rămâne pertinent, asigurându-se că acestea rămân receptive și eficiente în îndeplinirea rolului lor critic de sprijinire și protejare a bunăstării indivizilor pe tot parcursul vieții lor.

3. EXECUTAREA CONTRACTULUI DE ÎNSTRĂINARE A UNUI BUN CU CONDIȚIA ÎNTREȚINERII PE VIAȚĂ

În abordarea elementelor prestației, este imperios necesar să subliniem complexitatea și semnificația pe care acest subiect o deține în sfera juridică. În esența sa, prestația de întreținere datorată de către dobânditor înglobează o varietate de nuanțe juridice, de la natura prestației de întreținere până la condițiile în care aceasta poate fi supusă modificării sau considerată indivizibilă. Prezintă interes și obligația de transmitere a bunului datorată de beneficiarul întreținerii. Aceste aspecte sunt cruciale nu numai pentru înțelegerea corectă a obligațiilor contractuale, ci și pentru soluționarea eficientă a litigiilor care ar putea apărea în urma acestor acorduri. În continuare vom aprofunda natura materială a clauzei de întreținere și rolul critic al acesteia în configurarea raporturilor juridice dintre părți, evidențiind excepțiile care pot apărea și contingentele pe care acestea le înglobează.

Acest contract îmbină elementele actului translativ al proprietății în schimbul prestațiilor de natură personală și continuă, implicând o serie de aspecte juridice specifice care trebuie analizate detaliat pentru a înțelege modul de executare.

Contractul obligă ambele părți la prestații reciproce, respectiv transferul proprietății și furnizarea întreținerii. Dobânditorul primește proprietatea bunului în schimbul obligației de întreținere. Prestațiile de întreținere sunt efectuate în mod continuu pe durata vieții înstrăinătorului. Alegerea dobânditorului este determinată de încrederea în capacitatea acestuia de a îndeplini obligațiile de întreținere. Această obligație de întreținere este esențială pentru a asigura bunăstarea și siguranța beneficiarului pe parcursul vieții sale. Prin intermediul acestui raport juridic, beneficiarul poate avea încredere că va primi suportul necesar pentru a-și satisface nevoile de bază, indiferent de circumstanțele care pot apărea.

3.1 Prestația datorată de beneficiar

Contractul supus cercetării reprezintă o instituție contractuală specifică, aplicată cu scopul de a asigura un trai decent unei personae, sub forma întreținerii asigurate de dobânditor, în schimbul unei contraprestații în natură, respective transmiterea unui bun. Aceasta obligă beneficiarul să transfere dreptul de proprietate asupra unui bun, în mod specific reglementat atât în Republica Moldova, cât și în România. În ambele state, obligația de transmitere a bunului datorată de beneficiar constituie o condiție esențială pentru formarea și executarea valabilă a contractului de întreținere.

Prestația întreținutului la care s-a angajat, este în fapt *obligația de a da*, adică de transmitere a bunului. În cadrul contractului de întreținere reprezintă condiția esențială pe care beneficiarul o îndeplinește pentru a obține dreptul la întreținere din partea dobânditorului. Aceasta implică transferul unui bun mobil sau imobil către dobânditor, care se angajează să ofere întreținerea necesară pe tot parcursul vieții beneficiarului. În România și Republica Moldova, contractul de întreținere este un contract oneros, sinalagmatic, în care prestațiile sunt interdependente: beneficiarul transferă bunul și dobânditorul oferă întreținerea pe viață.¹³²

Obiectul acestei obligații în ambele jurisdicții poate fi reprezentat de un bun mobil sau imobil. În practică, cel mai des întâlnit obiect al obligației de transmitere este un imobil (casă, apartament, teren) dar poate consta și în bunuri mobile de valoare. Obiectul bunului trebuie să fie în circuitul civil și să aparțină beneficiarului. În cazul în care beneficiarul transmite un imobil, în România, obligația de a-l înscrie în Cartea Funciară este reglementată de Codul civil (art. 885), iar în Republica Moldova de legislația aferentă registrului imobiliar art. 510, alin. 2, C. civ.

Potrivit doctrinelor ambelor sisteme, obligația de transmitere a bunului este una cu caracter patrimonial și poate fi îndeplinită doar în măsura în care bunul respectiv este deținut cu drept de proprietate de către beneficiar.

Includerea unei clauze prin care dispunatorul, în speță beneficiarul întreținerii își rezervă dreptului de uzufruct viager este un element obișnuit în contractele de întreținere, care delimitează drepturile dobânditorului bunului și protejează beneficiarul întreținerii pe durata vieții. În acest context, deși dreptul de proprietate este transmis către dobânditor, acesta primește doar nuda proprietate, adică dreptul asupra bunului este golit de utilizarea efectivă și de beneficiile sale.

Dobânditorul va putea exercita drepturi depline (*ius abudendi*) asupra bunului doar la decesul beneficiarului. Până atunci, beneficiarul întreținerii își păstrează dreptul de uzufruct, adică folosința exclusivă și dreptul de a percepe fructele bunului. Această abordare este o metodă de protecție juridică a beneficiarului, garantându-i securitatea unui domiciliu stabil sau a unei surse de venit, fără riscul pierderii acestuia din cauza transferului dreptului de proprietate.

¹³² Bîtcă I., Băncilă D., Ocupațiunea–mod de dobândire a dreptului de proprietate, în Vector European, Revista științifico-practică, Nr. 2 / 2020, pp. 5-10, E-ISSN 2587-358X

Pe lângă nuda proprietate, în reglementările actuale ale Republicii Moldova și României, este permis și transferul unui bun viitor. În acest caz, dobânditorul își asumă întreținerea în schimbul unui bun ce urmează a fi dobândit de beneficiar.

O caracteristică esențială a acestui contract este faptul că dreptul de dispoziție asupra bunului transferat revine dobânditorului doar la decesul beneficiarului. La decesul dobânditorului, drepturile și obligațiile acestuia trec la moștenitori, asigurând astfel continuitatea îngrijirii acordate. Acest lucru implică faptul că decesul dobânditorului nu stinge obligațiile, ci le transferă moștenitorilor, dacă este cazul. Prin urmare, este necesar să se stabilească în contract, în momentul încheierii acestuia, o persoană care să își asume obligațiile și drepturile dobânditorului în cazul decesului acestuia. Contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață i se aplică în mod corespunzător reglementările cu privire la contractul de renta viageră dacă este stipulat expres în contract.

Pentru a proteja și mai mult interesele beneficiarului, legea interzice dobânditorului să înstrăineze proprietatea în timpul vieții beneficiarului. Această interdicție este înscrisă în registrul bunurilor imobile pentru proprietățile imobiliare¹³³. În plus, ipotecarea sau grevarea în alt mod a proprietății este permisă numai cu acordul beneficiarului. Astfel legea conferă o altă garanție pentru beneficiar, precizând că pierderea proprietății nu îl scutește pe dobânditor de obligațiile sale contractuale. Această componentă secundară se referă la costurile suportate pe întreaga durată de viață, incluzând patru aspecte fundamentale: locuire, alimentație, îngrijire și suport necesar, oferite în mod direct. Include de asemenea costurile funerare ale persoanei întreținute, acoperite de către cel care preia obligațiile la decesul acesteia. Este esențial ca înscrisul constatator al convenției părților să detalieze bunurile transferate către beneficiar, descriind caracteristici specifice, valoarea bunului, nivel de uzură, istoricul proprietarilor, precum și modalitățile și condițiile de punere în posesie¹³⁴. Responsabilitatea întreținătorului include un spectru larg de servicii precum furnizarea și pregătirea mâncării, achiziția de îmbrăcăminte și medicamente, asistență medicală, curățenie și acoperirea altor cheltuieli necesare. Părțile pot conveni ca întreținătorul să locuiască în aceeași proprietate cu beneficiarul sau separat. Această

¹³³ Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, ag 79

¹³⁴ Băncilă D., Maintenance Contract versus Maintenance Donation in Romanian Legislation, în Acta Universitatis Danubius Juridica, Vol. 18, No. 2/2022, pp. 31-53, ISSN 2065-3891b

obligație este continuă și se derulează pe întreaga durată de viață a beneficiarului sau până la termenul stabilit în contract.¹³⁵

În plus, condiția de îngrijire pe viață necesită, de asemenea, evaluări periodice pentru a se asigura că dobânditorul își îndeplinește obligațiile în mod corespunzător. Aceste evaluări pot fi efectuate de o parte terță independentă sau de o autoritate desemnată pentru a menține transparența și obiectivitatea. Prin evaluarea periodică a calității îngrijirii și asistenței furnizate, orice probleme sau preocupări pot fi abordate cu promptitudine, protejând bunăstarea beneficiarului. Acest proces de monitorizare adaugă un nivel suplimentar de responsabilitate și consolidează angajamentul de a respecta termenii contractului.

Este evident că reglementările actuale privilegiază beneficiarul întreținerii, în special prin faptul că dobânditorul nu poate solicita restituirea valorii întreținerii deja efectuate. Această asimetrie a fost criticată, fiind propusă modificarea legii astfel încât dobânditorul să poată solicita daune în cazul în care se dovedește că beneficiarul a fost de rea-credință.

3.2 Prestația de întreținere datorată de dobânditor.

Prestația de întreținere constituie elementul central al acestui tip de contract, implicând responsabilități extinse pentru dobânditor, Acesta trebuie să asigure înstrăinătorului toate cele necesare pentru un trai decent, inclusiv hrană, îmbrăcăminte, și alte bunuri de consum zilnic. Aceste necesități trebuie să fie adecvate standardului de viață cu care înstrăinătorul este obișnuit. De asemenea are obligația de a oferi acces la servicii medicale corespunzătoare. Aceasta include plata consultațiilor medicale, achiziționarea de medicamente, și asigurarea unor condiții de tratament și recuperare adecvate în caz de boală. Este esențial ca aceste servicii să fie la un nivel corespunzător nevoilor specifice ale înstrăinătorului. Totodată trebuie să asigure un loc de trai adecvat înstrăinătorului, fie prin furnizarea unei locuințe, fie prin plata chiriei pentru un astfel de spațiu. Locuința trebuie să ofere condiții de confort și siguranță corespunzătoare standardelor obișnuite de viață ale înstrăinătorului¹³⁶.

Există situații excepționale în care dobânditorul poate fi împiedicat să își îndeplinească obligațiile, cum ar fi în cazuri de forță majoră sau alte circumstanțe

¹³⁵ Крашенинникова П.В. Международное частное право: Постатейный комментарий к разделу VI Гражданского кодекса Российской Федерации. Москва: Статут, 2010, стр.60

¹³⁶ Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 23

neprevăzute și inevitabile. În astfel de cazuri, dacă un terț poate interveni pentru a oferi întreținerea necesară, prestația acestuia poate fi considerată valabilă, cu condiția ca înstrăinătorul să fie de acord și să beneficieze efectiv de întreținere.

Prestația efectuată de un terț trebuie să fie la fel de adecvată și completă ca cea care ar fi fost furnizată de dobânditor. Orice deviere de la standardele stabilite în contract poate duce la contestarea validității prestației și la posibile litigii.

Executarea obligațiilor de întreținere în cadrul contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață este esențială pentru protecția intereselor înstrăinătorului. Totodată, legiuitorul a conferit și flexibilitate în realizarea acestor obligații prin implicarea terților, cu condiția ca aceasta să fie în beneficiul înstrăinătorului și să fie acceptată de acesta.

Responsabilitatea principală rămâne însă la dobânditor, care trebuie să asigure că întreținerea oferită îndeplinește toate cerințele stabilite contractual. Astfel, claritatea și detaliile precise ale contractului, precum și respectarea riguroasă a obligațiilor asumate, sunt fundamentale pentru asigurarea unei execuții corespunzătoare și pentru prevenirea disputelor juridice¹³⁷.

În cazul în care partea este formată din mai multe persoane, dar și numai, prestația întreținerii este indivizibilă – art. 1213, alin. 1, prop. a doua, C. civ. Prestația va fi indivizibilă, chiar dacă această parte, este formată dintr-o singură persoană.

Indivizibilitatea prestației de întreținere constituie un aspect crucial în cadrul contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Această obligație implică nu doar angajamentul dobânditorului de a presta întreținerea în natură, ci și faptul că această întreținere trebuie să fie oferită în mod complet și constant.

Conform Codului civil al Republicii Moldova, contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață este un contract sinalagmatic, generând obligații reciproce atât pentru beneficiar, cât și pentru dobânditor. Legea stipulează că ambele părți trebuie să aibă capacitatea de a contracta, permițând doar persoanelor fizice cu capacitate deplină de exercițiu să fie părți în acest tip de contract. Beneficiarul, care transferă dreptul de proprietate asupra bunului, trebuie să aibă capacitatea juridică necesară, în timp ce dobânditorul își asumă obligația de a întreține beneficiarul sau o terță persoană indicată în contract.

¹³⁷ Крашенинникова П.В. Международное частное право: Постатейный комментарий к разделу VI Гражданского кодекса Российской Федерации. Москва: Статут, 2010, стр.53

Articolul 1213 alin. (2) din Codul civil al Republicii Moldova subliniază că „ ... *obligatia de întreținere este indivizibilă atât activ, cât și pasiv.*” Astfel, în caz de pluralitate de beneficiari, întreținerea nu este considerată îndeplinită dacă nu este executată integral față de toți beneficiarii. Cheltuielile de întreținere trebuie să fie proporționale cu necesitățile și durata vieții fiecărui beneficiar.

În cazul *pluralității de dobânditori*, fiecare dintre aceștia poate fi obligat să execute întreținerea, iar prestarea de către oricare dintre ei eliberează pe toți ceilalți. Această prevedere este menită să asigure că obligația de întreținere este îndeplinită în mod constant și complet, prevenind astfel orice lacune în prestația necesară beneficiarilor.

Indivizibilitatea obligației de întreținere are implicații semnificative în cazurile de litigiu. De exemplu, în cazul B.E. împotriva M.N., instanța a constatat că după moartea unuia dintre soți, dobânditorul nu și-a mai onorat obligațiile de întreținere, ceea ce a dus la rezoluțiunea contractului. Astfel de cazuri ilustrează importanța respectării integrale a obligațiilor asumate prin contractul de întreținere, deoarece neexecutarea obligației față de unul dintre beneficiari poate duce la rezoluțiunea întregului contract¹³⁸.

Beneficiarul întreținerii poate fi doar o persoană fizică, iar legea impune ca acesta să aibă capacitatea necesară de a efectua acte juridice de dispoziție. În practică, beneficiarii sunt adesea persoane în vârstă, bolnave sau incapabile să se întrețină singure, dar care dețin un bun pe care îl pot înstrăina în schimbul întreținerii. Indivizibilitatea obligației de întreținere asigură faptul că beneficiarul primește întreținerea în mod continuu și complet, fără a fi afectați de eventualele deficiențe ale dobânditorului¹³⁹.

Dobânditorul, în schimb, trebuie să fie o persoană fizică cu capacitate deplină de exercițiu. Indivizibilitatea prestației de întreținere reprezintă un aspect esențial în contractele de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Aceasta asigură că obligațiile asumate sunt îndeplinite în mod complet și continuu, protejând astfel interesele beneficiarilor. Prin analiza cazurilor și a prevederilor legale, se evidențiază importanța respectării acestei indivizibilități, atât în cadrul pluralității de beneficiari, cât și al pluralității de dobânditori. În plus, posibilele modificări legislative ar putea aduce îmbunătățiri semnificative în aplicarea și practica acestor contracte, asigurând o protecție mai bună pentru beneficiarii întreținerii pe viață.

¹³⁸ A se vedea, Boroi G., Angheliescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 63

¹³⁹ Boroi G., Angheliescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 68

3.2.1. Modalități de executare a prestației

Având în vedere faptul că prestația dobânditorului trebuie să fie efectuată în natură, modalitățile de executare a obligațiilor de întreținere trebuie să fie clare și precise. Pentru aceasta, aspectele esențiale ce trebuie urmărite sunt:

Stabilirea naturii și a întinderii prestației. Contractul trebuie să stipuleze clar natura și întinderea obligațiilor de întreținere pentru a evita neînțelegerile și litigiile ulterioare. Este important ca toate detaliile legate de tipul de întreținere, frecvența prestațiilor și standardele de calitate să fie explicitate.

În cadrul contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, specificitatea obligațiilor joacă un rol crucial în asigurarea clarității și eficacității executării acestora. Specificitatea obligațiilor se referă la definirea clară și precisă a naturii, întinderii și modalităților de îndeplinire a fiecărei obligații asumate de dobânditor. Aceasta include detalii referitoare la tipul și calitatea prestațiilor, frecvența acestora, precum și responsabilitățile concrete ale părților. În această secțiune, vom analiza în detaliu specificitatea prestației, pentru a sublinia importanța acestei clarități în executarea contractului¹⁴⁰.

Un aspect esențial al specificității obligațiilor este definirea detaliată a acestora în contract. Specificarea tipurilor de prestații de întreținere, cum ar fi furnizarea alimentelor, îmbrăcămintei, medicamentelor, îngrijirii medicale, și altor servicii necesare pentru menținerea unui trai decent. Stabilirea standardelor de calitate pentru fiecare prestație. De exemplu, alimentația trebuie să fie adecvată din punct de vedere nutrițional și să respecte preferințele alimentare ale beneficiarului. Detalierea frecvenței cu care trebuie furnizate prestațiile. De exemplu, furnizarea alimentelor poate fi specificată ca zilnică, iar vizitele medicale lunare¹⁴¹.

Este necesară și stabilirea termenilor și condițiilor de îndeplinire a acestora. Definirea clară a termenilor în care dobânditorul trebuie să îndeplinească obligațiile asumate. Acest lucru poate include termene specifice pentru livrarea anumitor bunuri sau pentru realizarea anumitor servicii. Stabilirea condițiilor în care obligațiile vor fi îndeplinite, cum ar fi locul, timpul și modalitățile specifice de executare. De exemplu, îngrijirea

¹⁴⁰ Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 69

¹⁴¹ Крашенинникова П.В. Международное частное право: Постатейный комментарий к разделу VI Гражданского кодекса Российской Федерации. Москва: Статут, 2010, стр.62

medicală poate necesita vizite la domiciliu sau deplasarea beneficiarului la unități medicale¹⁴².

Referitor la conceptul de întreținere, acest termen trebuie interpretat extensiv care va include, de ex: achiziționarea și prepararea hranei, oferta de vestimentație și încălțăminte, furnizarea de lenjerie, achiziția de medicamente, îngrijire medicală adecvată, menținerea curățeniei și achitarea facturilor la serviciile esențiale precum energia electrică, apa, canalizarea și încălzirea¹⁴³. Astfel dobânditorul bunului este obligat prin natura contractului să furnizeze înstrăinătorului, următoarele prestații:

a) *prestații de întreținere materială* include furnizarea de alimente și îmbrăcăminte – art. 1215, alin. 2, C. civ. Deși, în practică, rareori se specifică acest lucru, considerăm că ar fi utilă specificarea tipurilor de alimente și îmbrăcăminte, cantităților necesare și frecvenței cu care acestea vor fi furnizate. Tot o obligație materială este și asigurarea unei locuințe. De asemenea ar trebui detaliate condițiile locative, inclusive cheltuielile cu întreținerea locuinței, reparațiile necesare și acoperirea costurilor de utilități.

b) *prestații de întreținere medicală* reprezintă o componentă crucială a obligațiilor de întreținere. Stabilirea frecvenței și responsabilităților legate de monitorizarea stării de sănătate a beneficiarului trebuie să primeze. Este obligatorie acordarea unei diversități a tipurilor de servicii medicale care trebuie furnizate, cum ar fi consultațiile medicale, tratamentele și achiziționarea medicamentelor tipurilor de servicii medicale care trebuie furnizate.

c) *flexibilitatea și adaptabilitatea prestațiilor*. Contractul trebuie să includă prevederi care să permită adaptarea obligațiilor în funcție de schimbările nevoilor beneficiarului. Revizuirea și ajustarea prestațiilor se pot realiza prin prevederea unor evaluări periodice pentru a determina dacă obligațiile de întreținere trebuie ajustate în funcție de schimbările în starea de sănătate sau în alte circumstanțe ale beneficiarului și flexibilitatea de a ajusta prestațiile pentru a se adapta la noile nevoi, inclusiv posibilitatea de a modifica tipul sau frecvența acestora. Prestația poate fi executată personal dar și prin intermediul unei terțe persoane. Potrivit art. 870 din C. civ. Mld: „... *prestațiile de întreținere pot fi realizate și de terți, dacă sunt acceptate de beneficiar*”. Astfel este necesară definirea condițiilor în care dobânditorul poate delega obligațiile către terți, cum ar fi

¹⁴² Boroi G., Angheliescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 80

¹⁴³ Бобровская О.Н. Особенности иждивенческого жизнеобеспечения в актах правоприменительной практики. В сборнике: Российская юстиция, 2012, стр. 42

contractarea unor furnizori de servicii profesionale. Este de bun augur și clarificarea faptului că dobânditorul rămâne responsabil pentru calitatea și adecvarea prestațiilor, chiar dacă acestea sunt furnizate de terți.

Aceste aspecte contribuie la clarificarea și detalierea conținutului prestației de întreținere, asigurând o relație echilibrată și transparentă între părți. Aceasta protejează interesele ambelor părți și minimizează riscurile de neînțelegeri sau litigii¹⁴⁴.

Stabilirea specificului obligațiilor în contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață este esențială pentru asigurarea clarității și eficacității executării acestora. Definierea detaliată a tipului, calității și frecvenței prestațiilor, precum și stabilirea termenilor și condițiilor de îndeplinire, contribuie la protejarea intereselor ambelor părți și la prevenirea litigiilor. Flexibilitatea și adaptabilitatea obligațiilor, împreună cu mecanismele de control și monitorizare, asigură o întreținere adecvată și continuă, conform nevoilor beneficiarului. Astfel, contractul își îndeplinește scopul principal de a oferi o protecție și o asigurare a bunăstării beneficiarului pe toată durata vieții acestuia.

Monitorizarea executării. Înstrăinătorul sau reprezentanții săi pot stabili mecanisme de monitorizare a respectării obligațiilor asumate de dobânditor. Acestea pot include rapoarte periodice, vizite la domiciliu, sau alte forme de evaluare a condițiilor de întreținere.

Monitorizarea executării contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață este un aspect esențial pentru a asigura respectarea obligațiilor asumate și protecția intereselor beneficiarului. Monitorizarea se referă la procesele și mecanismele utilizate pentru a verifica și a asigura că dobânditorul își îndeplinește corect și la timp toate obligațiile prevăzute în contract. În această secțiune, vom analiza în detaliu importanța și metodele de monitorizare a executării, precum și rolul diferiților actori implicați în acest proces¹⁴⁵.

Monitorizarea executării contractului are o importanță majoră din mai multe motive. În primul rând asigură că beneficiarul primește toate prestațiile de întreținere la care are dreptul, menținând astfel un nivel adecvat de trai și sănătate. Permite identificarea timpurie a eventualelor probleme sau neconformități, prevenind astfel escaladarea acestora în

¹⁴⁴ Boroi G., Angheliescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 81

¹⁴⁵ Florea B. Drept civil. Contractele speciale. București: Universul Juridic, 2013, ISBN 978606-673-197-3, pag 41

conflicte sau litigii. Crește transparența în relația contractuală și asigură responsabilitatea dobânditorului în îndeplinirea obligațiilor sale¹⁴⁶.

Aceasta se poate face prin *inspecții periodice* (lunare, trimestriale etc.), în funcție de necesitățile beneficiarului. Inspecțiile pot fi efectuate de către un reprezentant desemnat al beneficiarului, un notar, un avocat sau o organizație de protecție a drepturilor persoanelor vârstnice. De asemenea, implementarea unui sistem de *raportare și documentare* este esențială pentru monitorizare. Dobânditorul, poate ține un jurnal detaliat al prestațiilor efectuate, inclusiv datele și natura fiecărei prestații. Dobânditorul, poate fi obligat să prezinte rapoarte periodice către beneficiar sau un terț desemnat, detaliind modul în care au fost îndeplinite obligațiile¹⁴⁷.

Monitorizarea stării de sănătate a beneficiarului este crucială. Organizarea de vizite medicale periodice pentru evaluarea stării de sănătate a beneficiarului și ajustarea prestațiilor de întreținere medicală în funcție de nevoile sale. Păstrarea unor dosare medicale actualizate care să includă istoricul medical, tratamentele primite și alte informații relevante.

Colectarea directă a feedback-ului de la beneficiar este o metodă eficientă de monitorizare. Realizarea de interviuri periodice cu beneficiarul pentru a discuta despre calitatea și adecvarea prestațiilor de întreținere. Utilizarea chestionarelor standardizate pentru a colecta opiniile beneficiarului despre diferitele aspecte ale prestațiilor primite.

Monitorizarea executării contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață este esențială pentru protejarea intereselor beneficiarului și asigurarea îndeplinirii corecte a obligațiilor. Prin utilizarea unor metode eficiente de monitorizare, cum ar fi inspecțiile periodice, raportarea și documentarea, evaluările de sănătate și colectarea de feedback, se poate asigura transparența și responsabilitatea în relația contractuală. Implicarea activă a beneficiarului, reprezentantului legal, notarului și organizațiilor de protecție a drepturilor persoanelor vârstnice contribuie la o monitorizare cuprinzătoare și eficientă, prevenind conflictele și asigurând o întreținere adecvată și continuă a beneficiarului¹⁴⁸.

Instrumentele juridice de protecție. Contractul poate include clauze specifice care să protejeze înstrăinătorul în cazul neîndeplinirii obligațiilor de către dobânditor. Aceste

¹⁴⁶ Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 81

¹⁴⁷ Florea B. Drept civil. Contractele speciale. București: Universul Juridic, 2013, ISBN 978606-673-197-3, pag 42

¹⁴⁸ Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 55

clauze pot prevedea rezilierea contractului, restituirea bunului sau acordarea de despăgubiri pentru prejudiciile suferite.

Instrumentele juridice de protecție joacă un rol crucial în asigurarea că obligațiile din cadrul unui contract de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață sunt respectate în mod corespunzător. Aceste instrumente oferă mecanisme legale prin care beneficiarul poate să își protejeze drepturile și să se asigure că dobânditorul își îndeplinește obligațiile asumate. În această secțiune, vom explora diferitele instrumente juridice disponibile pentru protecția părților implicate.

Unul dintre cele mai importante instrumente de protecție este *inclusiunea unor clauze contractuale* detaliate și specifice. Aceste clauze trebuie să acopere toate aspectele esențiale ale obligațiilor de întreținere, inclusive detalierea exactă a tipurilor de prestații de întreținere, inclusiv alimente, îngrijiri medicale, întreținerea locuinței etc. Stabilirea clară a frecvenței cu care vor fi furnizate prestațiile și modul în care acestea vor fi executate și specificarea standardelor de calitate care trebuie respectate în furnizarea prestațiilor.

Implementarea unor garanții și asigurări poate oferi o protecție suplimentară beneficiarului. Stabilirea unor garanții financiare sau alte forme de garanții care să asigure că dobânditorul își va îndeplini obligațiile. Un element de noutate cotidiană aplicabil, poate fi încheierea unor polițe de asigurare care să acopere riscurile asociate cu neîndeplinirea obligațiilor de întreținere.

Dreptul de la reziliere este un instrument esențial de protecție pentru beneficiarul întreținerii. Acesta permite rezilierea contractului în cazul în care dobânditorul nu își îndeplinește obligațiile. Incluziunea unor clauze clare în contract care să stipuleze condițiile și procedurile de reziliere în caz de neîndeplinire a obligațiilor pot fi de mare ajutor. Nu este exclusă nici posibilitatea ca beneficiarul să ceară rezilierea contractului prin intermediul instanțelor judecătorești dacă dobânditorul nu respectă obligațiile asumate. Rezilierea contractului poate fi o procedură complexă din punct de vedere legal și emoțional, mai ales dacă relația dintre părți este deteriorată. Este important ca procedurile de reziliere să fie clar definite în contract, incluzând motivele și pașii necesari. Consilierea juridică și psihologică poate fi necesară pentru a facilita procesul de reziliere și a reduce impactul negativ asupra părților implicate¹⁴⁹.

¹⁴⁹ Boroi G., Angheliescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 60

Instanțele judecătorești joacă un rol crucial în protejarea drepturilor beneficiarului. Acesta poate introduce acțiuni în justiție pentru a solicita executarea obligațiilor sau pentru a obține despăgubiri în cazul în care acestea nu sunt respectate. Beneficiarul poate solicita un ordin de protecție în caz de abuz sau neglijență din partea dobânditorului¹⁵⁰. Instanțele pot dispune rezilierea contractului în cazurile de neîndeplinire a obligațiilor de către dobânditor, protejând astfel interesele înstrăinătorului. Deciziile instanțelor pot include restituirea bunului sau compensații financiare. Dacă rezilierea nu este o opțiune, instanțele pot acorda despăgubiri pentru prejudiciile suferite de înstrăinător, acoperind integral pierderile cauzate de neîndeplinirea obligațiilor de întreținere¹⁵¹.

Autorități și organisme de supraveghere care pot oferi suport și supraveghere pentru a asigura respectarea obligațiilor contractuale. Notarii pot supraveghea autentificarea contractului și pot interveni în caz de neconformități. Organizațiile de asistență socială pot monitoriza condițiile de trai ale beneficiarului și pot oferi sprijin în caz de neglijență sau abuz. ONG-urile specializate în protecția persoanelor vârstnice sau vulnerabile pot oferi consiliere și suport în monitorizarea și protejarea drepturilor beneficiarului¹⁵².

Medierea și arbitrajul sunt instrumente alternative de soluționare a litigiilor care pot fi utilizate pentru a rezolva conflictele într-un mod eficient și rapid. Recomandam includerea unor clauze în contract care să prevadă recurgerea la mediere în caz de dispute.

Instrumentele juridice de protecție sunt esențiale pentru a asigura respectarea obligațiilor asumate prin contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață. Clauzele contractuale detaliate, garanțiile și asigurările, dreptul de reziliere, intervenția instanțelor judecătorești, rolul autorităților și organismelor de supraveghere, precum și utilizarea medierii și arbitrajului, reprezintă mecanisme esențiale care protejează drepturile beneficiarului și asigură o execuție corectă și adecvată a obligațiilor. Implementarea acestor instrumente juridice contribuie la crearea unui cadru de siguranță și certitudine pentru toate părțile implicate, prevenind conflictele și asigurând un nivel adecvat de protecție și bunăstare pentru beneficiarul întreținerii.

¹⁵⁰ Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 42

¹⁵¹ Крашенинникова П.В. Международное частное право: Постатейный комментарий к разделу VI Гражданского кодекса Российской Федерации. Москва: Статут, 2010, стр.30

¹⁵² Ibidem, стр.33

3.2.2. Rolul instanțelor de judecată în executarea prestației

Executarea contractului poate prezenta diverse provocări practice care necesită soluții legale corespunzătoare. Aceasta se poate confrunta cu probleme care afectează atât beneficiar, cât și dobânditor, cum ar fi ambiguitățile contractuale, dificultățile financiare, conflictele interumane sau interpretările divergente ale obligațiilor asumate. În această secțiune, vom analiza câteva dintre cele mai frecvente probleme practice întâmpinate în executarea acestui tip de contract și soluțiile posibile pentru a le remedia. De asemenea, vom explora modalitățile prin care instanțele de judecată contribuie la rezolvarea acestor probleme¹⁵³.

Dacă dobânditorul nu își respectă obligațiile, înstrăinătorul poate solicita rezilierea contractului și restituirea bunului sau plata despăgubirilor. Este esențial ca înstrăinătorul să aibă la dispoziție instrumente legale eficiente pentru a-și proteja drepturile.

În cazul modificării circumstanțelor (de exemplu, agravarea stării de sănătate a înstrăinătorului), obligațiile de întreținere pot necesita ajustări. Contractul ar putea include clauze care să permită revizuirea acestor obligații în funcție de evoluția nevoilor înstrăinătorului. Stabilirea unor mecanisme eficiente pentru protecția drepturilor înstrăinătorului este crucială. Acestea pot include garanții financiare, monitorizare periodică sau alte măsuri de siguranță pentru a asigura respectarea obligațiilor de întreținere.

Una dintre cele mai frecvente probleme este ambiguitatea formulării clauzelor contractuale. Termenii neclari pot duce la interpretări diferite și la dispute între părți. Pentru a preveni aceste situații, este esențial ca toate clauzele contractului să fie formulate clar și precis. Consultarea unui avocat sau notar în momentul încheierii contractului poate contribui la claritatea și exhaustivitatea prevederilor acestuia.

Dacă dobânditorul se confruntă cu dificultăți financiare, aceasta poate afecta îndeplinirea obligațiilor de întreținere, cum ar fi asigurarea hranei, medicamentelor sau serviciilor medicale. Încheierea unui contract de asigurare pentru acoperirea costurilor de întreținere în cazul unor dificultăți financiare poate fi o măsură preventivă utilă. De asemenea, includerea de clauze de penalizare pentru neîndeplinirea obligațiilor poate încuraja dobânditorul să prioritizeze aceste obligații.

Relațiile interumane dintre beneficiar și dobânditor pot deveni tensionate, afectând executarea contractului. Stabilirea unor canale eficiente de comunicare între părți este

¹⁵³ Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 60

esențială. În caz de conflict, medierea poate oferi o platformă constructivă pentru soluționarea disputelor fără a ajunge în instanță¹⁵⁴.

Îndeplinirea defectuoasă sau neglijentă a obligațiilor de întreținere poate afecta bunăstarea beneficiarului. Implementarea unor evaluări periodice de către terți independenți poate asigura că aceste prestații sunt efectuate conform standardelor stipulate în contract. De asemenea, beneficiarul ar trebui să aibă dreptul de a solicita remedii în cazul în care prestațiile sunt necorespunzătoare.

Starea de sănătate a beneficiarului poate evolua, necesitând îngrijiri suplimentare care nu erau inițial prevăzute în contract. Acesta ar trebui să conțină clauze care să permită ajustarea prestațiilor în funcție de nevoile în schimbare ale beneficiarului, iar evaluările periodice ale stării de sănătate ar putea ajuta la identificarea timpurie a necesităților suplimentare¹⁵⁵.

Problemele legate de transferul dreptului de proprietate pot complica executarea contractului, în special dacă formalitățile legale nu sunt respectate. Asigurarea că toate formalitățile legale, inclusiv autentificarea notarială și înregistrarea transferului de proprietate, sunt respectate este esențială pentru evitarea acestor probleme. Contractul trebuie să clarifice responsabilitățile părților în acest sens¹⁵⁶.

Problemele practice în executarea contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață sunt variate și pot apărea din multiple cauze, de la ambiguități contractuale și dificultăți financiare, până la conflicte interumane și neîndeplinirea corectă a obligațiilor. Identificarea și abordarea acestor probleme necesită o planificare atentă, formulări clare ale contractului, implementarea unor mecanisme de monitorizare și existența unor instrumente legale eficiente pentru protecția părților. Prin adoptarea acestor măsuri, se poate asigura o executare corectă și echitabilă a obligațiilor asumate, contribuind astfel la protecția și bunăstarea beneficiarului și la evitarea conflictelor și litigiilor¹⁵⁷.

Instanțele de judecată au un rol esențial în soluționarea litigiilor legate de executarea contractului. Intervenția judiciară devine crucială în caz de dispute între părți sau când una dintre acestea nu își îndeplinește obligațiile contractuale. Judecătorii interpretează clauzele

¹⁵⁴ Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 23

¹⁵⁵ Florea B. Drept civil. Contractele speciale. București: Universul Juridic, 2013, ISBN 978606-673-197-3, pag 41

¹⁵⁶ Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 63

¹⁵⁷ Băncilă D., Acțiunile revocatorii în contractul de întreținere, Conferința Științifică Internațională "Promovarea valorilor social-economice în contextul integrării europene", Ediția a 6-a, USEM, Chisinau, Republica Moldova, 2023, pp. 129-141, ISBN 978-9975-3611-0-1

contractuale pentru a clarifica obligațiile părților și a asigura aplicarea corectă a contractului. În situații de ambiguitate, instanțele vor interpreta clauzele în favoarea înstrăinătorului, considerat parte vulnerabilă¹⁵⁸.

Judecătorii au autoritatea de a clarifica clauzele contractuale, în special în cazurile în care acestea sunt vagi. Aceasta asigură o aplicare uniformă și corectă a prevederilor contractuale, ținând cont de intenția părților, circumstanțele încheierii contractului și practicile comerciale sau sociale relevante. Interpretarea se face în conformitate cu principiile de bună-credință și echitate¹⁵⁹.

3.3. Răspunderea părților pentru neexecutare

Principiul bunei-credințe, consacrat în legislația civilă, capătă o importanță deosebită în contextul contractului de întreținere. Acesta se manifestă atât în etapa precontractuală, cât și în etapa postcontractuală, influențând semnificativ aprecierea judiciară a comportamentului părților. De asemenea, principiul echilibrului contractual și cel al proporționalității sancțiunilor, joacă un rol crucial în configurarea răspunderii părților¹⁶⁰.

3.3.1. Răspunderea beneficiarului

Din analiza regimului juridic a contractului de întreținere, din ambele legislații, deși accentul cade, adesea, pe obligațiile întreținătorului, trebuie de spus că este esențială și analiza răspunderii beneficiarului, care poate fi angajată în diverse circumstanțe, fiecare prezentând particularități ce merită a fi analizate¹⁶¹.

Un prim aspect îl constituie refuzul nejustificat al beneficiarului de a primi întreținerea. Interpretarea noțiunii de "refuz nejustificat" necesită o analiză contextuală, ținând cont de nevoile specifice ale beneficiarului, de standardele de rezonabilitate și de buna-credință. De exemplu, refuzul de a se muta la domiciliul întreținătorului, prevăzut în contract, ar putea fi justificat de starea de sănătate precară a beneficiarului sau de lipsa unor condiții adecvate¹⁶².

¹⁵⁸ Florea B. Drept civil. Contractele speciale. București: Universul Juridic, 2013, ISBN 978606-673-197-3, pag 15

¹⁵⁹ Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 50

¹⁶⁰ Ibidem, pag 53

¹⁶¹ Florea B. Drept civil. Contractele speciale. București: Universul Juridic, 2013, ISBN 978606-673-197-3, pag 31

¹⁶² Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 50

Definirea și evaluarea unui comportament drept ”capricios” necesită o abordare nuanțată prin prizma răspunderii beneficiarului, care trebuie să țină cont de potențialele vulnerabilități ale beneficiarului, inclusiv cele legate de vârstă sau stare de sănătate.

Neexecutarea obligației de predare a bunului stabilește o situație ce trebuie analizată în contextul specific al fiecărui contract, luând în considerare importanța bunului pentru executarea obligației de întreținere.

Neexecutarea culpabilă a obligațiilor de către beneficiar poate avea consecințe juridice semnificative. Una dintre consecințe este respingerea acțiunii de rezoluțiune reflectă principiul *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, dar ridică întrebări privind protecția beneficiarului în situații de vulnerabilitate. O altă consecință ce poate interveni este executarea silită sau solicitarea unor daune-interese. Aplicarea acestor remedii trebuie să țină cont de natura specifică a contractului și de potențialul impact social asupra beneficiarului. Comportamentul de bună-credință al beneficiarului, deși esențial, trebuie evaluat în contextul vulnerabilităților potențiale ale acestuia. Se impune o abordare echilibrată care să țină cont, atât de obligațiile contractuale, cât și de realitățile sociale și personale ale beneficiarului¹⁶³.

3.3.2 Răspunderea dobânditorului

Răspunderea dobânditorului poate fi antrenată în multiple situații, fiecare cu propriile sale particularități. Neexecutarea obligației de întreținere poate varia de la o neexecutare totală la una parțială, necesitând o evaluare nuanțată a gravității și impactului asupra beneficiarului. Executarea necorespunzătoare, prin definirea standardului de ”corespunzător”, în contextul întreținerii, ridică provocări interpretative, semnificative. Evaluarea impactului întârzierilor în prestare întreținerii, trebuie să țină cont de natura urgentă a anumitor nevoi ale beneficiarului. Refuzul de a furniza întreținerea, reprezintă un caz extrem ce necesită o analiză a motivelor refuzului și a contextului în care acesta se produce. Atitudinea ostilă, implică considerații subiective ce trebuie abordate cu prudență juridică¹⁶⁴.

Pentru ca beneficiarul să poată solicita rezoluțiunea contractului, este necesar ca neexecutarea gravă să fie imputabilă dobânditorului. Conceptul de ”gravitate”, în contextul întreținerii necesită o interpretare flexibilă, adaptată la nevoile specifice ale beneficiarului.

¹⁶³ Florea B. Drept civil. Contractele speciale. București: Universul Juridic, 2013, ISBN 978606-673-197-3, pag 57

¹⁶⁴ Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 54

Iar punerea în întârziere, cerință procedurală trebuie evaluată în lumina urgenței potențiale a nevoilor beneficiarului¹⁶⁵.

Instanțele judecătorești, în evaluarea executării sau neexecutării obligației de întreținere, trebuie să adopte o perspectivă holistică, luând în considerare mai multe aspecte. Natura *intuitu personae* a contractului, ce implică o evaluare a calității relației personale dintre părți, nevoile concrete ale beneficiarului, ce se pot evolua în timp, necesitând o adaptare continuă a obligațiilor dobânditorului. Capacitatea reală a dobânditorului și evaluarea acesteia trebuie să țină cont de evoluțiile economice și personale ale dobânditorului. De asemenea contextul socio-economic poate influența semnificativ atât capacitatea de executare, cât și așteptările rezonabile ale părților.

Imposibilitatea dobânditorului aflat în culpă de a obține restituirea prestațiilor de întreținere deja executate în cazul rezoluțiunii contractului reprezintă o derogare semnificativă de la principiile generale ale restituirii. Această prevedere ridică întrebări privind echitatea sa în anumite situații și potențialul său efect descurajant asupra

În privința protecția beneficiarului, ambele sisteme juridice acordă o protecție sporită beneficiarului, ținând cont de vulnerabilitatea acestuia. În Rep. Moldova, legea este mai explicită în ceea ce privește dreptul beneficiarului de a păstra beneficiile primite în caz de rezoluțiune și pare să ofere mai multe detalii și situații specifice pentru aplicarea răspunderii, pe când în România, cadrul legal lasă mai mult spațiu pentru interpretare judiciară¹⁶⁶.

Deși ambele sisteme protejează beneficiarul întreținerii, legislația din Rep. Moldova pare să ofere un cadru mai echilibrat, luând în considerare și situațiile în care întreținătorul poate întâmpina dificultăți obiective. În Rep. Moldova, legea specifică explicit dreptul beneficiarului de a păstra beneficiile primite în caz de rezoluțiune. În România, această chestiune este mai puțin specificată în lege, fiind adesea lăsată la aprecierea instanțelor.

3.4 Excepții de la principiului *pacta sunt servanda* a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață

În dreptul contractual, principiul forței obligatorii a contractului (*pacta sunt servanda*) stipulează că acordurile legale între părți trebuie respectate întocmai. Acest

¹⁶⁵ Boroi G., Angheliescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 58

¹⁶⁶ Florea B. Drept civil. Contractele speciale. București: Universul Juridic, 2013, ISBN 978606-673-197-3, pag 54

principiu garantează stabilitatea și predictibilitatea relațiilor contractuale, asigurând că părțile își îndeplinesc obligațiile asumate.

Articolul 1271 NCC introduce o importantă excepție de la acest principiu, recunoscând că, „în anumite circumstanțe excepționale, respectarea strictă a contractului ar putea deveni injustă sau imposibilă”. Aceasta se bazează pe principiul echității și al justiției contractuale, oferind părților o cale de ajustare a contractului în lumina noilor realități.

3.4.1. Impreviziunea în contractele de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață

Pentru ca o parte să poată solicita revizuirea sau încetarea contractului, trebuie să demonstreze că a avut loc o schimbare excepțională a împrejurărilor. Aceasta implică *imprevizibilitatea*, adică evenimentul sau schimbarea trebuie să fie imprevizibilă și să nu fi fost luată în considerare de părți la momentul încheierii contractului, dar și *excepționalitatea*, în sensul că schimbarea trebuie să fie excepțională, adică să depășească fluctuațiile normale și previzibile ale mediului economic și social.

Schimbarea împrejurărilor trebuie să facă executarea obligațiilor contractuale excesiv de oneroasă pentru una dintre părți. Aceasta se referă la o sarcină disproporționată și nejustificată asupra unei părți, în comparație cu situația inițială prevăzută la momentul încheierii contractului.

Impreviziunea în contractele de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață reprezintă un subiect complex și dinamic, influențat de variabile economice și monetare care pot dezechilibra echilibrul inițial al contractului. Contractele cu executare succesivă și cele afectate de un termen suspensiv de executare sunt supuse riscului fluctuațiilor economice, în special al fluctuațiilor monetare. Aceste fluctuații pot duce la deprecierea sau aprecierea valorii banilor, influențând astfel valoarea prestațiilor și contraprestațiilor convenite inițial între părți¹⁶⁷.

Inflația și deflația sunt două fenomene economice esențiale care afectează puterea de cumpărare a banilor. Inflația, reflectată prin creșterea generală a prețurilor și tarifelor, determină o scădere a puterii de cumpărare, în timp ce deflația, deși mai rară, reprezintă o

¹⁶⁷ Крашенинникова П.В. Международное частное право: Постатейный комментарий к разделу VI Гражданского кодекса Российской Федерации. Москва: Статут, 2010, стр.71

creștere a puterii de cumpărare. În contextul contractual, aceste fenomene pot genera dezechilibre semnificative între prestațiile părților, ducând la impreviziune¹⁶⁸.

Instituția se aplică exclusiv contractelor oneroase, unde schimbările economice și financiare post-contractuale fac executarea excesiv de oneroasă pentru una dintre părți. Spre deosebire de leziunea existentă la momentul încheierii contractului, impreviziunea apare ulterior, determinând o leziune aposteriori. Aceasta se manifestă prin paguba suferită de una dintre părți din cauza dezechilibrului valoric între prestațiile convenite și noile realități economice¹⁶⁹.

Impreviziunea reprezintă un concept juridic esențial în cadrul contractelor oneroase, care asigură echilibrul și justiția în executarea acestora. Aplicabilitatea sa este relevantă în mod particular în contractele de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, unde fluctuațiile economice și circumstanțele neprevăzute pot determina un dezechilibru semnificativ între obligațiile părților. Acest eseu explorează caracteristicile impreviziunii și importanța sa în menținerea echității în contractele de acest tip¹⁷⁰.

Aceasta se referă la situațiile în care, după încheierea unui contract, apar schimbări economice sau circumstanțe neprevăzute care fac executarea obligațiilor contractuale excesiv de oneroasă pentru una dintre părți. Aceasta nu este aplicabilă doar la fluctuațiile monetare, ci și la alte circumstanțe cum ar fi schimbări legislative, crize economice sau alte evenimente externe care afectează balanța contractuală. În contractele de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, impreviziunea devine crucială, deoarece aceste contracte implică obligații continue și pe termen lung.

Impreviziunea se aplică numai contractelor cu titlu oneros, în care fiecare parte oferă ceva de valoare în schimbul unei contraprestații. În cazul contractelor de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, partea care înstrăinează bunul primește întreținere continuă, ceea ce constituie o obligație oneroasă¹⁷¹.

Este în mod esențial o problemă economică și financiară. Fluctuațiile monetare, inflația, și alte evenimente economice sunt surse comune ale impreviziunii. Într-un contract de întreținere pe viață, inflația poate crește semnificativ costul întreținerii, făcând astfel executarea obligațiilor mult mai costisitoare decât s-a anticipat inițial.

¹⁶⁸ Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 41

¹⁶⁹ Ibidem, pag 43

¹⁷⁰ Ibidem, pag 50

¹⁷¹ Florea B. Drept civil. Contractele speciale. București: Universul Juridic, 2013, ISBN 978606-673-197-3, pag 62

Spre deosebire de leziunea-viciu de consimțământ, care apare la momentul încheierii contractului, impreviziunea apare ulterior, determinând o leziune aposteriori. Aceasta se manifestă prin paguba suferită de una dintre părți din cauza dezechilibrului valoric între prestațiile convenite și noile realități economice. În contractele de întreținere pe viață, schimbările economice care apar după încheierea contractului pot crea un dezechilibru semnificativ.

Impreviziunea nu trebuie confundată cu forța majoră, deși ambele implică evenimente neprevăzute. Forța majoră presupune o imposibilitate absolută de executare a contractului, în timp ce impreviziunea implică o dificultate majoră, dar nu insurmontabilă, de executare a obligațiilor. Într-un contract de întreținere pe viață, impreviziunea ar putea determina adaptarea sau reechilibrarea obligațiilor, spre deosebire de forța majoră, care ar putea duce la încetarea contractului¹⁷².

Impreviziunea este în esență o problemă economică, adesea rezultând din fluctuațiile monetare care afectează prețurile și implicit valoarea obligațiilor contractuale¹⁷³.

Aceste fluctuații pot include:

- Inflație - creșterea generală a prețurilor poate eroda valoarea reală a prestațiilor fixe convenite în contract, făcând executarea acestora mult mai costisitoare pentru dobânditor;

- Deflație - scăderea generală a prețurilor poate avea efecte adverse similare, diminuând valoarea prestațiilor și afectând echilibrul contractual.

- Rate de schimb - variabilitatea ratelor de schimb poate modifica semnificativ valoarea obligațiilor contractuale în moneda locală, impactând capacitatea de executare a acestora.

În cazul în care intervine situația de impreviziunea, părțile sau instanța va intervine pentru a ajusta sau reechilibra obligațiile, asigurând o distribuție echitabilă a riscurilor și beneficiilor¹⁷⁴.

Articolul 1271 din Codul Civil Român¹⁷⁵ oferă un mecanism important pentru gestionarea imprevizibilităților economice și sociale care pot afecta contractele oneroase.

¹⁷² Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 55

¹⁷³ AC Pușcă, Băncilă D., Foresight. Limitation of the binding force of contracts under Romanian law, , 19th International Conference on European Integration Realities and Perspectives – Global Challenges and Opportunities in The Multiple Crises Context, Danubius International University, August 2024, Vol.19 No.1, 4

¹⁷⁴ Florea B. Drept civil. Contractele speciale. București: Universul Juridic, 2013, ISBN 978606-673-197-3, pag 47

¹⁷⁵ Potrivit art. 1271 alin. (2) din NCC: ” (1) *Părțile sunt ținute să își execute obligațiile, chiar dacă executarea lor a devenit mai oneroasă, fie datorită creșterii costurilor executării propriei obligații, fie datorită scăderii valorii contraprestației.* (2) *Cu toate acestea, dacă executarea contractului a devenit excesiv de oneroasă datorită unei*

Prin intermediul acestui articol, legea recunoaște necesitatea de a proteja părțile contractante de consecințele disproporționate ale unor schimbări excepționale ale împrejurărilor, asigurând astfel un echilibru între principiul forței obligatorii a contractului și principiul echității.

Putem afirma faptul că impreviziunea în contractele de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață reprezintă un mecanism juridic esențial pentru menținerea echității și justiției contractuale în fața fluctuațiilor economice și monetare. Prin reglementarea explicită a impreviziunii, legislația română și moldovenească oferă un cadru legal clar pentru adaptarea și revizuirea contractelor, protejând astfel părțile contractante de dezechilibre economice neașteptate. Acest echilibru juridic este crucial pentru stabilitatea și predictibilitatea relațiilor contractuale pe termen lung.

3.4.2. Simulația în contractele de întreținere

Noțiunea de simulație în cadrul dreptului contractual prezintă o operațiune juridică deosebită și cu multiple fațete. Ea se abate de la principiul fundamental al caracterului executoriu al obligațiilor contractuale.

În termeni juridici, simulația se referă la o operațiune sofisticată prin care adevărata intenție a părților contractante este ascunsă în spatele unui acord juridic aparent diferit. Aceasta implică două acorduri simultane: un contract public, aparent, și un acord secret, autentic, care reflectă voința reală a părților. Conform articolelor 1289-1294 din NCC, „simulația operează prin crearea unei aparențe false pentru a induce în eroare terții, în timp ce acordul real rămâne ascuns”.

Simulația este de două feluri:

Simularea relativă are loc atunci când părțile simulează anumite aspecte ale contractului, cum ar fi prețul, identitatea părților sau natura tranzacției. De exemplu, o vânzare poate fi simulată ca fiind o donație pentru a evita plata impozitelor.

Simulare absolută implică fabricarea completă a unei tranzacții, în cazul în care contractul aparent nu are în spate nicio substanță sau intenție reală. Un exemplu ar putea fi o vânzare fictivă a unei proprietăți în care nu are loc nici un schimb real¹⁷⁶.

schimbări excepționale a împrejurărilor care ar face vădit injustă obligarea debitorului la executarea obligației, instanța poate să dispună:

a) adaptarea contractului, pentru a distribui în mod echitabil între părți pierderile și beneficiile ce rezultă din schimbarea împrejurărilor;

b) încetarea contractului, la momentul și în condițiile pe care le stabilește.”

¹⁷⁶ Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 81

În timp ce simularea poate fi un instrument util pentru gestionarea afacerilor juridice și financiare, ea ridică probleme de etică în ceea ce privește transparența și onestitatea în relațiile contractuale. Potențialul de abuz, în special în ceea ce privește sustragerea de la responsabilitățile legale sau înșelarea terților, necesită o echilibrare atentă din partea legiuitorilor și a instanțelor pentru a se asigura că utilizarea simulării nu subminează integritatea sistemului juridic.

În contextul actelor translative de proprietate cu clauză de întreținere pe viață, simulația poate juca un rol esențial. Aceste contracte implică adesea persoane în vârstă sau bolnave care transferă proprietatea bunurilor lor în schimbul îngrijirii pe viață. Contractul public ar putea prezenta o vânzare simplă, o donație sau alte forme de transfer, în timp ce acordul secret specifică obligațiile de întreținere. Această dualitate permite părților să își gestioneze afacerile într-un mod care să le satisfacă nevoile personale, navigând în același timp prin complexitatea cadrelor juridice și sociale.

Contractul public în astfel de aranjamente se manifestă, de obicei, sub forma unui document formal. Acest document poate fi încadrat ca o vânzare, o donație sau un alt tip de transfer.

Acordul secret, este cel în care se surprinde adevărata intenție a părților. Acest document detaliază obligațiile de întreținere, cum ar fi natura și amploarea îngrijirii, sprijinul financiar, modalitățile de trai și alte servicii personale care urmează să fie furnizate cedentului. Acest acord rămâne confidențial și nu este dezvăluit terților, protejând astfel aranjamentul real de ochii publicului.

Pentru ca scrisoarea convențională să fie executorie, aceasta trebuie să respecte cerințele legale privind contractele. Acestea includ consimțământul clar al tuturor părților, scopul legal, capacitatea de a contracta și acordul reciproc. Instanțele pot examina termenii acordului secret pentru a se asigura că aceștia nu contravin politicii publice sau dispozițiilor legale.

Terții care acționează cu bună credință, bazându-se pe contractul aparent, sunt de obicei protejați de lege. De exemplu, în cazul în care un terț achiziționează proprietatea fără a avea cunoștință de acordul secret de întreținere, drepturile sale sunt în general apărate pentru a menține securitatea tranzacțiilor și încrederea în registrele publice¹⁷⁷.

¹⁷⁷ BĂNCILĂ, Daniel, Simulation. Theoretical And Practical Aspects, În Conferința internațională Globalization, Intercultural Dialogue and National Identity (GIDNI - 11) din perioada 18-19 mai 2024, pp.316-326

Pentru a pune în aplicare acordul secret, părțile implicate trebuie să furnizeze dovezi convingătoare privind existența și termenii acestuia. Acest lucru necesită adesea prezentarea contractului sau a altor documente de coroborare. Sarcina probei revine părții care dorește să stabilească termenii acordului simulat.

În cazurile în care acordul simulat afectează titlurile de proprietate sau înregistrările, legea ar putea impune corecții în registrele publice. Astfel se asigură că registrele oficiale reflectă cu exactitate situația juridică reală, prevenind litigiile și eventualele fraude.

Simulația în contractele de înstrăinare cu întreținere pe viață ridică probleme etice privind transparența și corectitudinea. Deși permite încheierea unor acorduri personalizate care să răspundă nevoilor individuale, ea deschide, de asemenea, ușa unei potențiale exploatare și abuzuri, în special în cazul persoanelor vulnerabile¹⁷⁸.

Aceste contracte pot avea un impact semnificativ asupra sistemului de asistență socială, deoarece se intersectează adesea cu aspecte legate de îngrijirea persoanelor în vârstă, moștenire și servicii sociale. O reglementare și o supraveghere corespunzătoare sunt esențiale pentru a preveni utilizarea abuzivă și pentru a se asigura că drepturile și bunăstarea persoanelor sunt protejate.

Implicațiile juridice ale simulării în contractele de transfer de proprietate cu clauze de întreținere pe viață sunt multiple. În timp ce tacticile de simulare pot oferi avantaje strategice părților, ele ridică probleme de ordin etic și juridic în ceea ce privește transparența, corectitudinea și respectarea cerințelor legale. În plus, clasificarea formelor de simulare elucidează complexitatea acordurilor contractuale și potențialul de abuz sau de exploatare în cadrele juridice¹⁷⁹.

a) Efectele simulației contractului de întreținere față de terți

Legea distinge între două categorii de terți în relație cu simulația: terții obișnuiți și creditorii părților. Principiul consacrat în art. 1290 alin. (1) C. civ. este că „*actul secret nu poate avea efecte împotriva terților complet străini de contract, și nu poate fi invocat împotriva acestora de părți sau de succesorii lor universali*”.

Terții care au dobândit drepturi de la dobânditorul aparent nu pot fi afectați de actul secret, având cunoștință doar de existența și conținutul actului public. Inopozabilitatea actului secret se aplică terților doar dacă aceștia acționează cu bună-credință. Dacă terții

¹⁷⁸ Buciuman A., David M. Drept civil. Drepturile reale: comentarii de text, probleme practice, grile. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2012, ISBN 978-606-522-887-0, pag 55

¹⁷⁹ Натаров С.В. Гражданско-правовая ответственность за нарушение договора о содержании иждивенца. В: Юрист, 2007, стр.38

sunt de rea-credință, actul secret devine opozabil față de ei. Art. 1290 alin. (2) C. civ. prevede o excepție, „*permițând terților să invoce existența contractului secret atunci când acesta le vatămă drepturile.*”

b) Creditorii părților contractului de întreținere

Creditorii părților constituie o categorie aparte de terți, fiind direct afectați de modificările valorice care au loc în patrimoniul debitorului lor. Aceștia pot ataca actele debitorului prin constatarea simulației și invocarea actului secret care le vatămă drepturile, sau pot invoca aparența creată cu bună-credință.

Actul secret nu poate fi opus creditorilor care, cu bună-credință, au notat începerea urmăririi silite în cartea funciară sau au obținut sechestrul asupra bunurilor ce au făcut obiectul simulației. Dacă părțile actului secret dovedesc existența simulației înainte de aceste acțiuni ale creditorilor, aceștia din urmă vor suporta consecințele actului secret.

c) Efectele simulației între terți

Conflictele între terți apar atunci când unii terți au interesul să invoce actul aparent, iar alții actul secret. De exemplu, creditorii înstrăinătorului pot invoca actul secret pentru a-și conserva gajul general, în timp ce creditorii dobânditorului pot invoca actul aparent pentru a mări activul patrimonial al debitorului lor. În astfel de conflicte, creditorii de bună-credință care invocă actul aparent vor prevala, cu condiția ca creanța lor să aibă o dată certă anterioară actului secret, conform art. 1291 alin. (2) C. civ.

Prezentarea efectelor simulației față de terți relevă o excepție semnificativă de la principiul opozabilității contractului. Actul secret nu este opozabil terților, fiind obligatoriu doar între părți. Această dinamică subliniază restrângerea sferei succesorilor și extinderea categoriei terților propriu-ziși, inclusiv a succesorilor universali când simulația are scopul de a-i fraudă.

Simularea în dreptul contractelor este un concept complex și nuanțat care permite părților să își ascundă adevăratele intenții în spatele unui acord aparent. Prin înțelegerea naturii duale a contractelor simulate și a cadrului juridic care le reglementează, părțile pot naviga în mod eficient prin complexitatea dreptului contractual, menținând în același timp nivelul de confidențialitate dorit. Cu toate acestea, implicațiile etice și practice ale simulării necesită o analiză atentă pentru a preveni utilizarea abuzivă și pentru a se asigura că sistemul juridic rămâne corect și transparent¹⁸⁰.

¹⁸⁰ Florea B. Drept civil. Contractele speciale. București: Universul Juridic, 2013, ISBN 978606-673-197-3, pag 52

3.5 Excepția de la principiul relativității efectelor contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață - stipulațiunea pentru altul.

Contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este un contract, ca multe alte care va produce efecte doar între părțile contractante. Printr-un astfel de contract nu se pot crea efecte față de terțe persoane. Printr-un astfel de contract nu se pot crea obligații în sarcina altei persoane, de ex, prin contract, să se stabilească că prestația întreținerii, sau transmiterea dreptului de proprietate să fie reexecutate de alte persoane, străine contractului. Însă numic nu împedică ca prin intermediul unui astfel de contract să se creieze drepturi în favoarea unor terțe persoane. O astfel de situație o reprezintă contractul în favoarea unei terțe persoane sau stipulațiunea pentru altul¹⁸¹.

În peisajul complex al acordurilor contractuale, conceptul de stipulație pentru altul apare ca un punct excepțional privind contractele de întreținere pe viață. Acest mecanism juridic permite o parte contractantă să stipuleze beneficii în favoarea unei terțe părți, care nu este implicată în mod activ în formarea contractului. Înțelegerea acestui concept este crucială, deoarece aruncă lumină asupra dinamicii de relațiilor contractuale moderne și impactul acestora asupra vieții persoanelor implicate. Prin aborbarea stipulației pentru altul, ne propunem să dezvoltăm complexitatea și cadrele juridice care o guvernează în aceste contracte, evidențiind semnificația sa atât în teorie, cât și în practică¹⁸².

Stipulația, în sensul său cel mai fundamental, se referă la un acord sau la o condiție în cadrul unui context contractual. Din punct de vedere istoric, acest termen a înglobat o varietate de semnificații, de la un simplu accord până la o condiție obligatorie din punct de vedere juridic specificată într-un contract¹⁸³. În cadrul procedurilor judiciare, *stipulatio* reprezintă adesea un acord între părți opuse cu privire la un punct relevant, care este considerat obligatoriu fără a fi nevoie de o analiză suplimentară¹⁸⁴. Termenul a evoluat de la rădăcinile sale clasice, unde a fost folosit cu precădere în dreptul roman ca un contract formal exprimat prin intermediul unei proceduri orale specifice care implica un format de întrebări și răspunsuri, care trebuia să fie imediat și să utilizeze termeni corespunzători pentru a fi eficient din punct de vedere juridic¹⁸⁵.

Semnificația juridică a *stipulatio* a fost profundă, în special în dreptul roman, unde a fost o piatră de temelie a obligațiilor contractuale. Stipulația permitea o varietate de acțiuni juridice,

¹⁸¹Avornic Gh., Tratat de teoria generală a statului și dreptului, Ed. "Tipografia centrală", Chișinău, 2010, ISBN 9975703704, 9789975703703, pag 78

¹⁸²Macovei L. Codul civil în 1624 de tabele. Chișinău: Cartea. 2002, pag 100

¹⁸³Baieș S, Ugo Matei, Roșca N. Principiile fundamentale ale dreptului de proprietate. Chișinău: ARC, 2000, pag 4

¹⁸⁴Baieș S., Roșca N. Drept civil: Partea generală. Persoana fizică. Persoana juridică. Chișinău: Cartier, 2004, pag 73

¹⁸⁵Bodoașcă T. Opinii în legătură cu bunurile comune ale soților dobândite în timpul căsătoriei. În: Dreptul, 2011, nr. 10/84, pag 51

inclusiv consolidarea împrumuturilor, promisiunea de zestre sau asigurarea plății penalităților¹⁸⁶. Această formă contractuală era atât de versatilă încât era folosită nu doar pentru acorduri personale, ci și în proceduri publice și juridice, oferind o bază pentru dezvoltarea unor sisteme contractuale mai complexe în societatea romană¹⁸⁷.

Pe măsură ce sistemele juridice au evoluat, conceptul de stipulație pentru altul, sau *stipulatio alteri*, a apărut ca o excepție de la principiul conform căruia contractele ar trebui să afecteze doar părțile implicate. Acest principiu, cunoscut sub numele de „*Res inter alios acta*”, susține că aceste acorduri de voință nu avantajează și nici nu dăunează terților. Cu toate acestea, *stipulatio alteri* sfidează acest principiu, permițând stipulărilor contractuale să confere beneficii terților părți care nu sunt semnatarii direcți ai contractului¹⁸⁸. În cadrele juridice contemporane, influența *stipulatio alteri* este evidentă în mai multe sisteme juridice europene. De exemplu, Codul francez Napoleon și omologul său românesc, Codul Codul civil din 1864, precum și Codul civil german Bürgerliche Gesetzbuch, toate încorporează dispoziții care permit contractele cu terți beneficiari, reflectând moștenirea durabilă a contractelor romane principiilor romane¹⁸⁹. Această adaptare semnifică echilibrul dintre aderarea la principiile tradiționale ale dreptului contractual și adaptarea la necesitățile practice ale raporturilor juridice moderne¹⁹⁰.

Distincțiile juridice dintre diferitele tipuri de contracte din România au fost clarificate prin decizii judecătorești, cum ar fi Decizia nr. 555/2009 a Curții de Apel București. Această decizie a analizat diferențele dintre contractele de asigurare și acordurile fiduciare, stabilind că o poliță de cauțiune este un contract de asigurare. În plus, instanța a recunoscut funcționarea stipulației pentru altul în aceste cadre¹⁹¹. Termenul de „stipulație pentru altul” sau echivalentul său „clauză cu terț beneficiar” poate fi ales în funcție de dorința accent pe originalitatea terminologiei juridice românești sau pe echivalența acesteia în traduceri¹⁹².

Normele privind obligațiile de întreținere în UE prezintă variații semnificative, dar reglementările UE oferă un cadru pentru cererile de întreținere transfrontaliere. Persoanele fizice pot depune cereri de întreținere cereri în primul rând la instanțele din țara în care locuiește fostul

¹⁸⁶ Codul civil al Republicii Sovietice Socialiste Moldovenești din 26 decembrie 1964 , pag 254

¹⁸⁷ Macovei L. Codul civil în 1624 de tabele. Chișinău: Cartea. 2002, pag 100

¹⁸⁸ Trofimov. I. Drept civil. Contractele speciale. Chișinău: Elena V-I, 2012, pag 76

¹⁸⁹ Bodoașcă T. Opinii în legătură cu bunurile comune ale soților dobândite în timpul căsătoriei. În: Dreptul, 2011, nr. 10/84, pag 51

¹⁹⁰ Baieș S., Roșca N. Drept civil: Partea generală. Persoana fizică. Persoana juridică. Chișinău: Cartier, 2004, pag 73

¹⁹¹ Tălămbuță A. Analiza problematicii 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 , pag 35

¹⁹² Stănciulescu L., Nemeș V., Dreptul contractelor civile și comerciale în reglementarea Noului Cod Civil, Editura Hamangiu, București, 2013, pag 99

părinte sau ruda, în care locuiește solicitantul sau la o instanță responsabilă de cauze conexe, cum ar fi divorțul sau răspunderea părintească¹⁹³. În plus, o hotărâre în materie de întreținere pronunțată într-o țară din UE este executorie în toate statele membre, cu dispoziții specifice pentru proceduri simplificate în țări precum Danemarca¹⁹⁴. Acest lucru asigură faptul că obligațiile de întreținere sunt respectate indiferent de frontierele naționale, reflectând o abordare coerentă a dreptului familiei în cadrul UE¹⁹⁵.

Conceptul juridic de „stipulație pentru un terț” este definit ca un acord între două părți, în care una dintre părți, *promitentul*, își asumă o obligație în beneficiul unui terț. Această obligație este obligatorie față de cealaltă parte contractantă, cunoscută sub numele de *stipulant* sau *promitent*, care contractează în nume propriu și nu în calitate de agent sau mandatar al terțului. Este essential ca părțile contractante să aibă intenția ca terțul să dobândească un drept independent, opozabil promitentului, care decurge direct din acord¹⁹⁶.

Drepturile terților în temeiul unor astfel de stipulații devin efective de îndată ce acești terți își manifestă intenția de a se prevala de beneficiile stipulate în favoarea lor. În special, această acceptare din partea terților nu trebuie să aibă loc la formarea contractului, ci poate fi activată la apariția unui eveniment specificat care declanșează aplicabilitatea clauzei. Odată acceptată, stipulația devine irevocabilă, acordând terțului un drept direct și personal care se integrează imediat în patrimoniul său juridic. Acest aranjament subliniază principiul conform căruia drepturile prevăzute de o stipulație pentru un terț nu provin din patrimoniul nici al stipulantului, nici al promitentului, neafectându-le astfel pe acestea patrimoniile respective¹⁹⁷.

Din punct de vedere juridic, o stipulație pentru un terț creează un *vinculum juris* - o legătură juridică - între promitent și terț, ocolind efectiv natura tradițională bilaterală a legilor contractuale.

Această relație juridică unică este deosebit de evidentă în contractele de asigurare, în special în cazul asigurărilor de viață, în care beneficiarul obține un drept direct și executoriu împotriva asigurătorului.

Concluzionăm faptul că stipulația pentru altul reprezintă un concept juridic unic în care un drept este conferit direct dintr-un contract unui terț, distinct de stipulant și promitent. Natura

¹⁹³ Nicolae A. G., Uliescu M., Instituții de drept civil în noul Cod civil, București, 2018, pag 45

¹⁹⁴ Malaurie Ph., Aynès L., Gautier P.Y., Drept civil. Contracte speciale. Trad.: Dănișor D. București: Wolters Kluwer, 2017, pag 87

¹⁹⁵ Legea cu privire la notariat nr. 1453 din 08.11.2002. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 154-157/1209. , pag 25

¹⁹⁶ Baieș S., Roșca N. Drept civil. Drepturile reale principale. Chișinău: Tipografia centrală, 2005 , pag 51

¹⁹⁷ Eșanu N. Contractul sinalagmatic. În: Comentariul Codului civil al Republicii Moldova. Cartea III, vol. II, ed. II-a, Chișinău: ARC, 2006, pag 77

acestui mecanism, în ciuda diverselor interpretări teoretice, este cel mai bine înțeleasă ca un drept direct provenit din contractul însuși. Această construcție juridică oferă avantaje, cum ar fi transferabilitatea directă a drepturilor, izolarea terțului de creditorii stipulantului și flexibilitatea în confirmarea beneficiului chiar și după decesul stipulantului. Astfel, stipularea pentru altul reprezintă o dovadă a adaptabilității și complexității acordurilor contractuale în cadrul cadrelor juridice

3.5.1. Stipulația pentru altul în cazul contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață

În contextul stipulației pentru altul, interpretarea aplicabilității acestui concept în cadrul contractului de întreținere pe viață, ținând cont de art. 1213 alin. (3) din C. civ. Mld., este una complexă. Doctrinarii moldoveni interpretează acest articol ca o limitare clară asupra transferabilității creanței de întreținere, ceea ce poate părea incompatibil cu stipulația pentru altul.

Totuși, iată cum ar putea fi abordată această problemă în doctrină:

Având în vedere caracterul personal și netransmisibil al creanței de întreținere, art. 1213 alin. (3) C. civ. Mld., subliniază că „*Creanța de întreținere nu poate fi transmisă unei alte persoane.*” Această interdicție este, de regulă, interpretată ca protecție a drepturilor beneficiarului întreținerii, considerând că întreținerea este o obligație *intuitu personae*, adică strâns legată de persoana beneficiarului. Din această perspectivă, orice tentativă de a transfera creanța de întreținere către un terț ar contraveni principiilor din acest articol.

Stipulația pentru altul presupune ca o persoană (promitentul) să își asume o obligație față de beneficiar în favoarea unui terț (stipularul). Aceasta nu implică neapărat un transfer de creanță, ci doar obligația întreținătorului de a presta întreținerea în favoarea unei terțe persoane. De exemplu, o persoană poate încheia un contract de întreținere, stipulând ca întreținerea să fie acordată unei rude sau unei persoane apropiate¹⁹⁸.

Am putea interpreta această prevedere ca fiind permisă, argumentând că stipulația pentru altul nu încalcă art. 1213 alin. (3) C. civ. din moment ce obligația nu este transferată beneficiarului, ci pur și simplu executată în favoarea unei alte persoane, cu acordul părților.

De asemenea am putea susține că, stipulația pentru altul, într-un contract de întreținere nu respectă intenția legiuitorului, care dorește să evite transferul creanței sau delegarea întreținerii unei terțe persoane. Am putea argumenta că stipulațiunea pentru altul subminează caracterul

¹⁹⁸ Buciuman A., David M. Drept civil. Drepturile reale: comentarii de text, probleme practice, grile. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2012, ISBN 978-606-522-887-0, pag 92

personal al obligației, având în vedere că întreținerea este destinată specific creditorului întreținerii.

Din punct de vedere practic, unele interpretări ar putea susține aplicabilitatea stipulației pentru altul în contractele de întreținere, cu anumite condiții stricte, cum ar fi:

- Beneficiarul contractului trebuie să accepte explicit stipulația pentru altul și să precizeze clar că prestația de întreținere poate fi efectuată pentru o terță persoană.
- Părțile ar trebui să stipuleze clar în contract cine va beneficia de întreținere și în ce condiții se va aplica stipulația pentru altul, evitând astfel orice ambiguitate.
- În caz de dispute, instanțele ar putea fi chemate să decidă asupra validității stipulației pentru altul, evaluând dacă aceasta respectă spiritul legii și interesele beneficiarului.

În doctrina moldovenească, aplicabilitatea stipulației pentru altul în contractele de întreținere pe viață este o chestiune dezbătută, în care opinia majoritară susține interdicția transferului obligației de întreținere. Totuși, aplicarea stipulației pentru altul ar putea fi permisă dacă există un acord explicit al părților și o interpretare flexibilă a articolului, cu mențiunea că această abordare rămâne controversată și s-ar putea confrunta cu limite juridice stricte în Republica Moldova.

În România, reglementarea contractului de întreținere și a stipulației pentru altul permite mai multă flexibilitate comparativ cu legislația din Rep. Moldova, unde art. 1213 alin. (3) Cod civil interzice explicit transmiterea creanței de întreținere. În sistemul juridic românesc, stipulația pentru altul este acceptată și poate fi aplicată inclusiv în contractele de întreținere, oferind posibilitatea de a desemna un terț beneficiar al obligației¹⁹⁹.

Iată principalele aspecte care diferențiază abordarea românească:

În România, Codul civil nu conține o interdicție expresă privind transmiterea creanței de întreținere. Aceasta permite utilizarea mai largă a stipulației pentru altul, inclusiv în cazul contractelor de întreținere. În cadrul acestor contracte, părțile pot conveni ca întreținerea să fie prestată nu doar în favoarea creditorului întreținerii, ci și în beneficiul unui terț desemnat în mod explicit în contract.

Astfel, un contract de întreținere poate fi stipulat în favoarea unei rude, a unui copil sau a unei alte persoane apropiate, oferindu-i acestuia beneficiile întreținerii. Stipulația pentru altul

¹⁹⁹ Натаров С.В. Гражданско-правовая ответственность за нарушение договора о содержании иждивенца. В: Юрист, 2007, стр.58

devine astfel o opțiune viabilă și frecvent utilizată în practica românească, mai ales în cazurile în care întreținerea este dorită pentru o persoană care nu poate încheia direct un contract²⁰⁰.

NCC reglementează stipulația pentru altul la art. 1284, oferind părților posibilitatea de a conveni ca prestația să fie executată în favoarea unui terț. Deși nu este vorba de un transfer al creanței propriu-zis, acest mecanism permite întreținătorului să-și îndeplinească obligațiile față de un terț, ca beneficiar al contractului. Această abordare reflectă o mai mare deschidere către flexibilitate contractuală, susținând autonomia părților în a decide cine va beneficia efectiv de întreținere.

În România, stipulația pentru altul conferă terțului beneficiarul dreptul de a cere executarea obligației, iar acesta poate acționa direct împotriva întreținătorului în caz de neexecutare. Aceasta înseamnă că terțul beneficiază de o poziție juridică protejată și recunoscută, având posibilitatea de a invoca direct drepturile sale²⁰¹.

Doctrina românească favorizează o interpretare mai permisivă a stipulației pentru altul, bazându-se pe principiul autonomiei părților și pe necesitatea adaptării contractului de întreținere la realitățile și nevoile sociale diverse. Mai multe argumente doctrinare susțin că, atâta vreme cât există un acord clar și consimțământul părților, este posibil ca obligația de întreținere să fie prestabilă în favoarea unei alte persoane decât cea care a încheiat contractul.

De-a lungul timpului, instanțele din România au validat astfel de aranjamente în contractele de întreținere, acceptând că întreținerea poate fi acordată și unui terț beneficiar, cu condiția ca acest lucru să fie stipulat clar în contract. Instanțele au recunoscut că stipulația pentru altul este permisă în contractele de întreținere, având în vedere că acest lucru nu contravine principiilor de ordine publică și nu încalcă drepturi fundamentale.

Datorită naturii speciale a obligațiilor de întreținere, legislația românească asigură și mecanisme de protecție a terțului beneficiar, atunci când acesta a fost stipulat²⁰². Terțul poate interveni în cazul neîndeplinirii obligației, solicitând instanței măsuri care pot include executarea silită a contractului sau chiar rezoluțiunea acestuia.

În cazul în care întreținătorul nu își îndeplinește obligațiile, beneficiarul terț poate solicita instanței executarea silită a prestațiilor de întreținere. Această măsură este deosebit de importantă, deoarece asigură faptul că terțul nu este prejudiciat de eventualele nerespectări ale obligațiilor din partea întreținătorului.

²⁰⁰ Buciuman A., David M. Drept civil. Drepturile reale: comentarii de text, probleme practice, grile. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2012, ISBN 978-606-522-887-0, pag 88

²⁰¹ Ibidem

²⁰² AC Pușcă, Băncilă D., Stipulation for another, Acta Universitatis George Bacovia Juridica, Vol. 13 no.1, 2024, p1, ISSN 2285-0171

Astfel, în România, stipulația pentru altul este compatibilă cu contractul de întreținere și permite părților să prevadă întreținerea în favoarea unui terț, fără restricții legale explicite. Acest lucru este posibil datorită unei interpretări mai flexibile a autonomiei părților, în beneficiul nevoilor concrete ale contractanților și terților. Abordarea românească oferă astfel o mai mare adaptabilitate a contractelor de întreținere la nevoile beneficiarilor, permițând ca întreținerea să fie efectiv realizată în favoarea celor mai vulnerabili sau a persoanelor pentru care întreținătorul dorește să asigure un sprijin continuu.

3.6 Concluzii la Capitolul 3

De-a lungul explorării prestației de întreținere datorată de dobânditor, am deslușit cu sârguință complexitatea juridică din jurul obligațiilor de întreținere, natura indivizibilă a acestor obligații și condițiile care conduc la executarea sau modificarea acestora. Disecând responsabilitățile atât ale dobânditorului, cât și ale beneficiarului, precum și examinând natura materială a clauzei de întreținere, în acest capitol am aprofundat asupra principiilor juridice cheie care stau la baza executării contractelor de întreținere. Aceste perspective nu doar clarifică problemele apărute în executarea, dar urmărește și potențiala transformare a unor astfel de contracte, articulând și excepțiile esențiale la principiul indivizibilității, oferind o înțelegere cuprinzătoare a temei.

Analizarea executării contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață relevă complexitatea și specificitatea acestui tip de acord contractual. În primul rând, prestația de întreținere datorată de dobânditor implică o obligație continuă și de lungă durată, care necesită nu doar resurse materiale, ci și dedicare personală pentru a asigura confortul și bunăstarea beneficiarului. Această obligație poate varia în funcție de nevoile beneficiarului, fiind esențial ca dobânditorul să-și îndeplinească responsabilitățile în mod constant și adecvat.

Executarea contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață implică atât aspecte juridice, cât și practice complexe. Respectarea prevederilor contractuale, monitorizarea executării, remedierea neîndeplinirii obligațiilor, rezolvarea litigiilor, respectarea legislației aplicabile și implicarea autorităților judiciare și administrative sunt elemente esențiale pentru asigurarea unei executări corecte și echitabile a contractului. Prin gestionarea adecvată a acestor aspecte, părțile pot contribui la stabilirea și menținerea unui cadru de cooperare și încredere reciprocă, beneficiar pentru ambele părți implicate²⁰³.

²⁰³ Florea B. Drept civil. Contractele speciale. București: Universul Juridic, 2013, ISBN 978606-673-197-3, pag 85

Obligația de transmitere a bunului de către beneficiar în cadrul contractului de întreținere reprezintă un aspect central, ce determină raporturile dintre părți și asigură echilibrul contractual necesar. Atât în Rep. Moldova, cât și în România, reglementările sunt orientate către protecția beneficiarului, impunând garanții clare în favoarea acestuia. Deși diferențele legislative sunt minime, particularitățile fiecărui sistem juridic conturează uneori interpretări distincte, însă ambele sunt subordonate principiilor fundamentale ale echității și protecției părților vulnerabile. Astfel, obligația de transmitere a bunului și efectele sale sunt esențiale în atingerea scopului acestui contract, oferind siguranță juridică și protecție beneficiarului în fața oricăror posibile neexecutări din partea dobânditorului.

Implicațiile juridice și validitatea contractelor simulate sunt multiple și fac obiectul unei interpretări bazate pe diverși factori, inclusiv pe intenția părților, respectarea formalităților legale și considerente de politică publică. În timp ce simularea poate servi unor scopuri strategice pentru părțile implicate, aceasta prezintă, de asemenea, riscuri și provocări semnificative din punct de vedere juridic. Înțelegerea complexității contractelor simulate și solicitarea de îndrumare juridică pot contribui la atenuarea acestor riscuri și la asigurarea conformității cu legile și reglementările aplicabile.

Impreviziunea și simularea în cadrul acestui tip de contract reprezintă două concepte juridice care pot influența semnificativ executarea și stabilitatea acordului. Impreviziunea se referă la schimbările neprevăzute și majore care pot afecta echilibrul contractual, determinând o reevaluare a obligațiilor și, eventual, ajustarea acestora pentru a menține echitatea între părți. De cealaltă parte, simularea implică existența unor acte ascunse, care contravin intențiilor reale ale părților, putând duce la anularea sau modificarea contractului dacă se demonstrează că acesta a fost încheiat cu scopul de a crea o aparență juridică falsă.

Contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață necesită o atenție deosebită la detaliile legale și morale, având în vedere implicațiile pe termen lung și impactul asupra vieții beneficiarului. Efectuarea corectă și transparentă a obligațiilor de întreținere, respectarea stipulațiilor pentru altul, precum și abordarea prudentă a situațiilor de impreviziune și simulare sunt esențiale pentru asigurarea unei relații contractuale stabile și echitabile.

Legislația Rep. Moldova și cea a României abordează diferit stipulația pentru altul în contractele de întreținere. Codul civil moldovenesc restricționează expres transferul creanței de întreținere (art. 1213 alin. 3), subliniind caracterul personal al obligației, ceea ce limitează aplicabilitatea stipulației pentru altul. În schimb, legislația românească, fără o asemenea interdicție, permite stipularea întreținerii în favoarea unui terț, susținând autonomia părților și oferind un cadru mai flexibil, adaptabil nevoilor beneficiarilor și terților.

Reflectând asupra implicațiilor executării contractului de înțrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, este clar că aspectul material al obligațiilor de întreținere și potențialul de modificare a acestora prezintă o relevanță semnificativă atât pentru practicienii în drept, cât și pentru persoanele angajate în redactarea, executarea sau litigarea contractelor. Recunoașterea scenariilor excepționale în care obligațiile pot fi divizibile sau pot face obiectul unor modificări subliniază abordarea nuanțată necesară în acest domeniu juridic. Pe măsură ce luăm în considerare impactul acestor constatări, cercetări suplimentare privind evoluția standardelor juridice și adaptarea contractelor de întreținere ca răspuns la condițiile societale în schimbare ar îmbogăți, fără îndoială, dialogul și ar spori eficacitatea practicilor juridice în acest domeniu.

4. ÎNCETAREA ȘI DESFIINȚAREA CONTRACTULUI DE ÎNSTRĂINARE A UNUI BUN CU CONDIȚIA ÎNTREȚINERII PE VIAȚĂ. EFECTE.

Contractul de întreținere pe viață reprezintă o înțelegere juridică, care implică răspundere și riscuri semnificative pentru ambele părți implicate. Ne propunem să aprofundăm aspectele esențiale ale acestui tip de contract, punând accent pe răspunderea civilă și contractuală a părților în cazul desființării acestuia. Observăm că dreptul de proprietate, condițiile de locuință și hrană influențează dinamica acestei relații juridice.

Vom examina modalitățile de încetare a contractului de întreținere și procesul de rezoluțiune. De asemenea, vom discuta despre aspectele procesuale în litigiile legate de acest tip de contract și vom evidenția riscurile potențiale. Vom explora jurisprudență relevantă privind acțiunea în rezoluțiunea contractului de întreținere în România și Republica Moldova.

4.1. Riscuri în contractul de întreținere

În contractul de întreținere, există mai multe riscuri pe care părțile trebuie să le ia în considerare. Principalele riscuri asociate acestui tip de contract și abordările din dreptul românesc și cel al moldovenesc:

4.1.1. Riscul pieirii bunului

Unul dintre cele mai importante riscuri în contractul de întreținere este cel legat de pierderea sau deteriorarea bunului care face obiectul contractului. În Republica Moldova, legislația prevede că pieirea bunului primit de la beneficiarul întreținerii nu îl degreveză pe dobânditor de executarea obligațiilor contractuale asumate²⁰⁴. Acest lucru se explică prin faptul că, odată ce dobânditorul devine proprietar al bunului, el poartă riscul pieirii sau deteriorării acestuia.

Această abordare este similară cu cea din dreptul românesc, unde riscul pieirii sau deteriorării fortuite a bunului este transferat cumpărătorului în momentul în care vânzătorul și-a executat obligațiile contractuale privind punerea bunului la dispoziția cumpărătorului, dacă contractul nu prevede altfel²⁰⁵.

În cazul în care contractul de întreținere implică transportul bunului, riscul se transferă cumpărătorului de la remiterea bunului către primul transportator, cu excepția situației în care

²⁰⁴ Baias F-A., și alții. Noul Cod civil. Comentariu pe articole. București: C.H. Beck, 2012., pag 104

²⁰⁵ Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994. În: Monitorul oficial nr.1 din 12.08.1994.

vânzătorul este obligat să predea bunul într-un loc determinat²⁰⁶. Această prevedere este importantă în contextul contractelor de întreținere care implică transferul de bunuri mobile.

Este important să menționăm că, în cazul transmiterii bunurilor determinate generic, riscul nu trece la cumpărător anterior individualizării bunului²⁰⁷. Această prevedere poate fi relevantă în cazul contractelor de întreținere care implică furnizarea de bunuri generice, cum ar fi alimente sau medicamente.

Părțile ar trebui să ia în considerare asigurarea bunului imobil pentru a se proteja împotriva acestui risc. Este recomandabil ca contractul să specifice clar momentul transferului riscului și responsabilitățile fiecărei părți în caz de deteriorare sau pierdere a bunului.

4.1.2. Riscul decesului prematur al beneficiarului

Un alt risc semnificativ în contractul de întreținere este cel legat de decesul prematur al beneficiarului. Un astfel de risc este prevăzut doar în legislația românească. Un echivalent asemănător nu se regăsește în legislația moldovenească. Întreținerea stipulată prin contractul de întreținere are un caracter personal, fiind strict legată de persoana în cauză și neputând fi transferată altei persoane²⁰⁸. Acest aspect subliniază natura *intuitu personae* a contractului de întreținere.

În cazul decesului beneficiarului, contractul de întreținere încetează în mod natural, întrucât scopul său principal - asigurarea întreținerii pe durata vieții beneficiarului - nu mai poate fi îndeplinit. Cu toate acestea, este important să menționăm că dreptul la acțiunea în rezoluțiune se transmite moștenitorilor beneficiarului, dacă nu a fost exercitat de acesta în timpul vieții și dacă nu s-a împlinit termenul de prescripție.

4.1.3. Riscul incapacității dobânditorului

Incapacitatea dobânditorului de a-și îndeplini obligațiile contractuale reprezintă un alt risc important în contractul de întreținere. Deși întreținerea are un caracter personal și netransmisibil, nu este exclusă posibilitatea de a fi executată prin mandatar sau, din motive de forță majoră, să fie executată temporar de o altă persoană în numele celei obligate²⁰⁹.

În Republica Moldova, dobânditorul poate cere rezoluțiunea contractului dacă situația sa materială nu îi permite să continue executarea obligațiilor contractuale din cauza unor circumstanțe

²⁰⁶ Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994. În: Monitorul oficial nr.1 din 12.08.1994.

²⁰⁷ Chirică D., Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vol.1 : vânzarea și schimbul, ediția a-2-a revizuită, Ed. Hamangiu, București, 2017, pag 39

²⁰⁸ Eșanu N. Contractul sinalagmatic. În: Comentariul Codului civil al Republicii Moldova. Cartea III, vol. II, ed. II-a, Chișinău: ARC, 2006, pag 77

²⁰⁹ Codul civil al Republicii Sovietice Socialiste Moldovenești din 26 decembrie 1964

care nu depind de voința lui²¹⁰. Această prevedere oferă o protecție dobânditorului în cazul unor schimbări semnificative ale circumstanțelor sale financiare.

În comparație cu dreptul românesc, legislația Republicii Moldova pare să ofere o protecție mai echilibrată atât beneficiarului, cât și dobânditorului. De exemplu, beneficiarul întreținerii are dreptul să solicite rezoluțiunea contractului cu dreptul de a cere restituirea bunului sau contravaloarea lui și fără a plăti cele prestate de dobânditor, în cazul în care acesta din urmă are un comportament umilitor sau necorespunzător²¹¹.

Contractul ar trebui să prevadă mecanisme clare pentru situațiile în care dobânditorul devine incapabil să-și îndeplinească obligațiile. Ar putea fi util să se includă clauze privind posibilitatea de a modifica termenii contractului în cazul unor schimbări semnificative ale circumstanțelor financiare ale dobânditorului.

4.1.4. Riscul comportamentului necorespunzător al dobânditorului bunului

Acest risc, deși nu menționat explicit, merită atenție. În Republica Moldova, beneficiarul întreținerii are dreptul să solicite rezoluțiunea contractului cu dreptul de a cere restituirea bunului sau contravaloarea lui și fără a plăti cele prestate de dobânditor, în cazul în care acesta din urmă are un comportament umilitor sau necorespunzător.

Este important ca, contractul să definească clar ce constituie un comportament necorespunzător sau umilitor. Ar putea fi util să se includă mecanisme de mediere sau rezolvare a conflictelor înainte de a recurge la rezoluțiunea contractului.

Gestionarea eficientă a acestor riscuri necesită o atenție deosebită în redactarea clauzelor contractuale și o înțelegere clară a implicațiilor legale în ambele jurisdicții. Părțile ar trebui să fie pe deplin conștiente de aceste riscuri și să le abordeze explicit în contract pentru a asigura o relație contractuală echilibrată și stabilă.

În ambele jurisdicții, riscul pieirii bunului trece, în general, la dobânditor odată cu transferul proprietății. Totuși, în Republica Moldova, legea specifică explicit că pieirea bunului nu îl degreveză pe dobânditor de obligațiile de întreținere, în timp ce în România, această interpretare este mai degrabă rezultatul jurisprudenței.

Ambele sisteme juridice recunosc caracterul personal al contractului de întreținere și încetarea acestuia la decesul beneficiarului. În Republica Moldova, legea oferă o protecție suplimentară beneficiarului (sau moștenitorilor săi) în caz de rezoluțiune, permițându-le să ceară

²¹⁰ Chelaru R. și alții. Noul Cod civil. Comentariu pe articole. București: C.H. Beck, 2012, pag 31

²¹¹ Cazac O. Culpă debitorului în neexecutarea obligației ca o condiție de rezoluțiune a contractului. În: Revista națională de drept, 2012, nr. 3, pag 23

restituirea bunului sau plata valorii lui fără a restitui valoarea întreținerii primite. În România, această abordare nu este explicit prevăzută în lege, dar poate fi aplicată prin interpretare judiciară. Ambele sisteme permit executarea obligațiilor prin mandatar în anumite circumstanțe.

În Republica Moldova, legea prevede explicit posibilitatea dobânditorului de a cere rezoluțiunea contractului în cazul unor dificultăți financiare neprevăzute. În România, această posibilitate nu este explicit menționată în lege, dar poate fi invocată pe baza principiilor generale ale dreptului contractual.

În România, accentul pare să fie pus mai mult pe protecția beneficiarului întreținerii, reflectând caracterul alimentar al contractului, pe când în spațiul moldovenesc, deși beneficiarul este protejat, legea oferă și mecanisme de protecție pentru dobânditor în anumite situații.

Legislația Republicii Moldova pare să ofere o protecție mai explicită dobânditorului, în special în cazul unor schimbări semnificative ale circumstanțelor sale financiare. În România, protecția dobânditorului este mai puțin explicită în lege, dar poate fi derivată din principiile generale ale dreptului contractual. Legislația română oferă un cadru general, lăsând multe aspecte la latitudinea părților contractante. Jurisprudența joacă un rol important în interpretarea și aplicarea legii în cazuri specifice. Legislația moldovenească pare să fie mai detaliată în ceea ce privește drepturile și obligațiile specifice ale părților. Oferă mai multe prevederi explicite pentru diverse situații care pot apărea în cursul executării contractului.

În România, condițiile pentru rezoluțiunea contractului sunt mai puțin detaliate în lege, lăsând mai mult spațiu pentru interpretare judiciară. Legea Republicii Moldova prevede explicit situații în care atât beneficiarul, cât și dobânditorul pot cere rezoluțiunea contractului, oferind astfel mai multă claritate și predictibilitate.

Deși ambele sisteme juridice recunosc importanța și specificitatea contractului de întreținere, abordarea Republicii Moldova pare să fie mai echilibrată și mai detaliată în ceea ce privește drepturile și obligațiile ambelor părți. Legislația română, pe de altă parte, pare să ofere mai multă flexibilitate în interpretare, dar cu un accent mai puternic pe protecția beneficiarului. Aceste diferențe reflectă abordări diferite în echilibrarea intereselor părților și în gestionarea riscurilor asociate acestui tip de contract.

4.2. Încetarea contractului de întreținere

Contractul de întreținere, fiind o înțelegere juridică complexă, poate înceta în diverse moduri. Principalele situații în care acest contract își poate înceta efectele, sunt:

4.2.1. Prin moartea beneficiarului

Una dintre cele mai frecvente modalități de încetare a contractului de întreținere este prin decesul beneficiarului. Acest lucru se întâmplă deoarece contractul de întreținere are un caracter *intuitu personae*, ceea ce înseamnă că obligația de întreținere nu poate fi transmisă moștenitorilor²¹². Atunci când beneficiarul întreținerii decedează, contractul își încetează în mod natural efectele, întrucât scopul său principal - asigurarea întreținerii pe durata vieții beneficiarului - nu mai poate fi îndeplinit.

În dreptul românesc, în cazul în care contractul a fost încheiat pe o durată determinată, acesta încetează la expirarea termenului stabilit, cu excepția situației în care creditorul întreținerii decedează înainte de acest moment²¹³. Este important să menționăm că, în cazul decesului beneficiarului, debitorul întreținerii are obligația să asigure înmormântarea acestuia, dacă întreținerea avea caracter viager sau dacă decesul a survenit în cursul duratei contractului²¹⁴.

În cazul în care dobânditorul decedează înaintea beneficiarului întreținerii, drepturile și obligațiile sale vor trece la moștenitorii lui, care vor fi obligați să continue executarea obligației de întreținere²¹⁵. Moștenitorul are dreptul să aleagă dacă va continua întreținerea beneficiarului sau va rezilia contractul – art. 1221, alin. 2 C. civ. mld.

4.2.2. Prin acordul părților

O altă modalitate de încetare a contractului de întreținere este prin acordul comun al părților. Această opțiune oferă flexibilitate părților contractante, permițându-le să înceteze raportul juridic atunci când ambele consideră că este în interesul lor. Încetarea de comun acord a unui contract de întreținere se poate realiza la notarul public²¹⁶.

Este important să menționăm că, indiferent de modalitatea de încetare a contractului, părțile trebuie să țină cont de efectele juridice ale acestei acțiuni. De exemplu, în cazul în care contractul

²¹² 91 Băieșu S., și alții. *Drept civil, drept succesoral, drept funciar, dreptul muncii, dreptul familiei*. Chișinău: Elan Poligraf SRL, 2008, pag 32

²¹³ Comănița Gh., Comănița I-I. *Drept civil. Contracte civile speciale*. București: Universul Juridic, 2013, ISBN 978-973-127-995-4 , pag 41

²¹⁴ 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. , pag 57

²¹⁵ Cazac O. *Culpa debitorului în neexecutarea obligației ca o condiție de rezoluțiune a contractului*. În: *Revista națională de drept*, 2012, nr. 3, pag 23

²¹⁶ Avornic Gh., *Tratat de teoria generală a statului și dreptului*, Ed. ”Tipografia centrală”, Chișinău, 2010, ISBN 9975703704, 9789975703703, pag 14

a implicat transferul dreptului de proprietate asupra unui bun imobil, încetarea contractului poate necesita acțiuni suplimentare pentru radierea sarcinilor înscrise în cartea funciară²¹⁷.

Astfel, încetarea contractului de întreținere poate avea loc în diverse moduri, fiecare cu particularitățile și implicațiile sale juridice. Este esențial ca părțile implicate să înțeleagă aceste aspecte pentru a-și proteja interesele și pentru a asigura o încetare corectă și legală a raportului contractual.

4.3. Desființarea contractului de întreținere

Desființarea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață îmbrăcăt modalitatea rezoluțiunii cât și cea a rezilierii contractului.

Rezoluțiunea și rezilierea reprezintă două concepte fundamentale care au un impact semnificativ asupra adaptării și încetării contractelor. Aceste mecanisme juridice sunt esențiale pentru înțelegerea modului în care părțile pot să-și ajusteze obligațiile în situații de neexecutare a contractului. În această secțiune, vom analiza comparativ legislația din Republica Moldova și România cu privire la aceste concepte.

Rezoluțiunea contractului reprezintă o încetare prematură a raportului juridic dintre părțile contractante, care contravine principiului fundamental al obligativității contractului (*pacta sunt servanda*)²¹⁸. Acest mecanism juridic este o sancțiune contractuală ce poate surveni în caz de neexecutare a unui contract sinalagmatic²¹⁹.

În contextul legislației din Republica Moldova, rezoluțiunea denotă orice încetare, la inițiativa uneia sau ambelor părți și înainte de executarea lui definitivă, a unui raport contractual născut valabil²²⁰. Este important să menționăm că dreptul unei părți contractante de a exercita rezoluțiunea face parte din categoria drepturilor potestative, oferind titularului puterea de a influența situațiile juridice preexistente²²¹.

Rezilierea, în schimb, este o sancțiune specifică obligațiilor născute din contracte cu executare succesivă²²². Aceasta constă în desființarea contractului cu executare succesivă, având

²¹⁷ Băieșu S. Cartea a doua. Drepturile reale. În: Comentariul Codului civil al Republicii Moldova, art. 284-376. Chișinău: Tipografia centrală, 2006, pag 22

²¹⁸ 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)

²¹⁹ Băiaș Fl., Chelaru E., Constantinovici R., Macovei I. (coordonatori), Noul Cod civil. Comentariu pe articole. Art. 1-2664, Editura C. H. Beck, București, 2012, pag 7

²²⁰ Turcu I., Noul Cod civil. Legea nr. 287/2009, Cartea a V-a. Despre obligații. Art. 1164- 1649. Comentarii și explicații, Editura C. H. Beck, București., 2012, pag 172

²²¹ Stoica L .C. Contractul de întreținere și de rentă viagera. București: Hamangiu, 2011, pag 65

²²² Moțiu F. Contractele speciale în noul Cod civil. Ediția a IV, revăzută și adăugată. București: Universul juridic, 2013, ISBN 978-606-673-224-6, pag 203

efecte numai pentru viitor²²³. În legislația românească anterioară, rezilierea era aplicată contractelor cu executare succesivă, în timp ce rezoluțiunea era rezervată contractelor cu executare instantanee²²⁴.

Conceptele de rezoluțiune și reziliere reprezintă mecanisme juridice esențiale pentru încetarea raporturilor contractuale în situații de neexecutare sau executare necorespunzătoare a obligațiilor asumate. Aceste instrumente juridice, deși aparent similare, prezintă diferențe semnificative în ceea ce privește aplicabilitatea, efectele temporale, condițiile de invocare și consecințele asupra prestațiilor efectuate.

Este notabil faptul că în unele jurisdicții, precum Republica Moldova, s-a optat pentru o uniformizare terminologică. Codul Civil al Republicii Moldova a adoptat termenul unic de "rezoluțiune" pentru a desemna încetarea contractului, indiferent de natura acestuia sau de modul său de executare. Această abordare reflectă o tendință de simplificare și unificare a regimului juridic aplicabil încetării contractelor. Astfel, conform articolului 1084 alin.(4) din Codul Civil al Republicii Moldova, *rezoluțiunea se aplică acum tuturor tipurilor de contracte, indiferent de modul de executare ori durata în timp*²²⁵. În contrast, în România, distincția între rezoluțiune și reziliere este încă menținută în NCC, unde rezoluțiunea se aplică contractelor cu executare instantanee, iar rezilierea se aplică contractelor cu executare succesivă, menținându-se distincția clasică între rezoluțiune și reziliere, aplicând fiecare concept în funcție de natura contractului și modul său de executare²²⁶.

Este crucial de subliniat că nici rezoluțiunea, nici rezilierea nu operează de plin drept. Partea afectată de neexecutarea obligațiilor contractuale beneficiază de o paletă de opțiuni, incluzând invocarea excepției de neexecutare, solicitarea executării silite a contractului, atunci când este fezabil, sau cererea de rezoluțiune/reziliere, eventual însoțită de pretenții de dauneinterese.

4.3.1. Rezoluțiunea contractului de întreținere

În cadrul contractului de întreținere pe viață, rezoluțiunea reprezintă un mecanism juridic important pentru adaptarea și încetarea raporturilor contractuale. Pentru a înțelege mai bine

²²³ Mânzăraru V. Contractul de înstrăinare a unei case de locuit cu condiția întreținerii pe viață. În: Revista Națională de Drept, nr. 4, 2001, pag 41

²²⁴ 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.

²²⁵ Hamanagiu C., Rosetti-Bălănescu I., Băicoianu Al., Tratat de drept civil român, vol. II, Editura All Beck, București, 2012, pag 143

²²⁶ 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, pag 48

condițiile necesare pentru rezoluțiunea contractului de întreținere, vom analiza comparativ legislația din Republica Moldova și România.

a) ***Neexecutarea culpabilă a obligațiilor***

Creditorul obligației de întreținere să poată avea dreptul de a rezolvi contractul, este necesar ca neexecutarea să fie imputabilă debitorului²²⁷. Aceasta înseamnă că neexecutarea trebuie să fie datorată acțiunilor sau inacțiunilor debitorului. În cazul contractului de înstrăinare, dobânditorului i se va putea imputa neexecutarea contractului doar în cazul existenței vinovăției acestuia²²⁸.

În contextul legislației din Republica Moldova, noul Cod Civil a preluat regimul rezoluțiunii consacrat în DCFR, care a fost influențat substanțial de Convenția de la Viena²²⁹. Conform acestor reglementări, creditorul are dreptul de a declara rezoluțiunea în următoarele situații:

- Când neexecutarea este esențială;
- Dacă creditorul i-a acordat debitorului un termen suplimentar de durată rezonabilă pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen;
- Dacă debitorul a declarat că nu va executa obligația sau este clar că nu o va executa, cu condiția că neexecutarea ar fi fost esențială;
- Dacă creditorul cere asigurări adecvate ale executării corespunzătoare și acestea nu îi sunt oferite într-un termen rezonabil²³⁰.

b) ***Gravitatea neexecutării***

Neexecutarea trebuie să fie gravă pentru a justifica rezoluțiunea contractului²³¹. În cazul contractului de înstrăinare, 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 sau refuzul de a presta reprezintă temei pentru beneficiar de a rezolvi contractul²³².

În legislația românească, se face distincție între rezoluțiune și reziliere. Rezoluțiunea se aplică contractelor cu executare instantanee, în timp ce rezilierea se aplică contractelor cu executare succesivă. În ambele cazuri, neexecutarea trebuie să fie culpabilă și să aibă un caracter grav.

²²⁷ Bloșenco A. Înstrăinarea bunurilor imobile prin acte juridice neautentificate notarial. În: Revista națională de drept, 2005, nr. 12/29, pag 8

²²⁸ Cojocari E. Drept civil. Răspunderea juridică civilă. Monografie. Chișinău: Logospres, 2002, pag 65

²²⁹ Cimil D. Calificarea raporturilor contractuale. Studiu monografic. Chișinău: Grafema Libris, 2013, pag 18

²³⁰ Cebotari V., Dreptul Familiei. Ed. a III-a. Revăzută și completată. USM, Chișinău: Reclama, 2014, pag 59

²³¹ Băieșu S. Cartea a doua. Drepturile reale. În: Comentariul Codului civil al Republicii Moldova, art. 284376. Chișinău: Tipografia centrală, 2006, pag 22

²³² ibidem

c) ***Punerea în întârziere a debitorului***

Pentru a invoca rezoluțiunea, este necesară punerea în întârziere a debitorului. Acest proces implică notificarea debitorului cu privire la neexecutarea obligațiilor sale și acordarea unui termen suplimentar pentru executare. În Republica Moldova, procedura stabilirii termenului suplimentar este reglementată de art. 917 din Codul Civil și constă în următoarele etape:

- Debitorul nu execută sau execută în mod necorespunzător o prestație scadentă;
- Creditorul adresează o notificare debitorului prin care cere executarea obligației și stabilește un termen-limită până la care va mai accepta prestația ²³³;

Este important să menționăm că rezoluțiunea poate fi declarată fără stabilirea unui termen suplimentar (imediat, fără punere în întârziere) dacă debitorul a respins în mod cert și definitiv executarea, adică nu a executat în mod intenționat ²³⁴.

De asemenea, este necesar ca partea care invocă rezoluțiunea să fi executat sau să fie gata să-și execute obligația sa contractuală.

În contextul analizei comparative a legislației din Republica Moldova și România, observăm că ambele sisteme juridice recunosc importanța neexecutării culpabile și a gravității acesteia ca fiind condiții pentru rezoluțiunea contractului. Cu toate acestea, există diferențe în ceea ce privește terminologia și aplicarea specifică a acestor concepte în fiecare jurisdicție.

4.3.1.1. Efectele rezoluțiunii contractului de întreținere.

Vom analiza efectele rezoluțiunii contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, comparând legislația din Republica Moldova și România, prin prizma a trei aspecte principale: *desființarea retroactivă a contractului*, *restituirea prestațiilor* și *daune-interese*.

Rezoluțiunea contractului de înstrăinare are ca efect principal desființarea acestuia chiar de la momentul încheierii sale. Acest lucru înseamnă că toate efectele juridice ale contractului sunt anulate, iar părțile sunt readuse în situația în care se aflau înainte de încheierea contractului²³⁵.

În legislația din Republica Moldova, acest principiu este clar stipulat și se aplică atât în cazul rezoluțiunii, cât și al rezilierii. Este important să menționăm că aceste măsuri pot fi dispuse

²³³ Cojocaru A. Contracte civile. București: Lumina Lex, 2014, pag 54

²³⁴ Chibac Gh., și al. Drept civil. Contracte speciale. Vol.3. Ed. a 2-a. Chișinău: Cartier, 2005, pag 147

²³⁵ Băieșu S. Particularitățile examinării litigiilor ce țin de dreptul de proprietate. Manualul judecătorului la examinarea pricinilor civile. Chișinău: Cartier, 2006, pag 76

doar în cazul unei neexecutări esențiale a obligațiilor contractuale de către una dintre părți, în timp ce cealaltă parte și-a executat obligația sa corelativă sau este gata să o execute²³⁶.

Ca urmare a desființării retroactive a contractului, apare obligația de restituire a prestațiilor primite. Acest aspect este reglementat în detaliu în legislația Republicii Moldova:

a) Partea contractantă care a primit o prestație în temeiul contractului supus rezoluțiunii este obligată să o restituie²³⁷.

b) În cazul prestațiilor pecuniare, suma primită trebuie restituită integral²³⁸.

c) Pentru prestațiile netransferabile, restituirea se face prin plata valorii acestora, conform prevederilor legale²³⁹. Dacă prestația este transferabilă, ea trebuie restituită prin transfer. Cu toate acestea, dacă transferul ar cauza efort sau cheltuieli disproporționate, se poate opta pentru restituirea valorii prestației²⁴⁰.

d) Obligația de restituire se extinde și asupra fructelor generate de prestația primită²⁴¹.

În legislația din România, conceptul de daune-interese este, de asemenea, recunoscut ca un efect posibil al rezoluțiunii contractului²⁴². Acest aspect subliniază importanța responsabilității contractuale și oferă o protecție suplimentară părții care a suferit prejudicii.

Este important să subliniem că, atât în Republica Moldova, cât și în România, rezoluțiunea și efectele sale sunt aplicabile doar în cazuri de neexecutare esențială a obligațiilor contractuale. Acest lucru are scopul de a preveni abuzurile și de a menține stabilitatea relațiilor contractuale.

Efectele rezoluțiunii contractului de înstrăinare sunt complexe și au un impact semnificativ asupra situației juridice a părților implicate. Desființarea retroactivă a contractului, restituirea prestațiilor și posibilitatea acordării de daune-interese sunt mecanisme juridice importante care asigură echilibrul și echitatea în relațiile contractuale. Înțelegerea acestor efecte este esențială pentru toți cei implicați în contracte de înstrăinare, fie că sunt părți contractante sau profesioniști din domeniul juridic.

Desființarea contractului de întreținere produce efecte distincte atât față de beneficiar, cât și față de dobânditorul bunului, fiecare având implicații juridice specifice.

²³⁶ Cazac O. Conceptul Codului civil al Republicii Moldova asupra efectelor juridice ale rezoluțiunii contractului: retroactivitate sau raport de lichidare. În: Revista națională de drept, 2012, nr. 6, pag 21

²³⁷ Bujorel F. Drept civil. Contractele speciale. București: Universul Juridic, 2013, ISBN 978-606-673-197-3, pag 38

²³⁸ Baieș S., și al. Drept civil: Teoria generală a obligațiilor. USM. Chișinău: Î.S. F.E.-P. Tipografia centrală, 2015, pag 100

²³⁹ Avornic Gh. Tratat de teoria generală a statului și dreptului. Chișinău: Tipografia centrală, 2010, ISBN 9975703704, 9789975703703, pag 12

²⁴⁰ 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, pag 29

²⁴¹ Stătescu C., Bârsan C., Drept civil. Teoria generală a obligațiilor, București: ALL, 2018, pag 74

²⁴² Marian Silvia. Cadastrul și publicitatea imobiliară. Teză de doctor în drept, Chișinău, 2006, pag 86

Dobânditorul bunului (întreținătorul) trebuie să restituie bunul beneficiarului, în măsura în care acest lucru este prevăzut în contract sau impus de circumstanțele desființării. În cazul în care contractul a fost desființat din cauza neexecutării obligațiilor de către dobânditor, acesta nu poate revendica restituirea prestațiilor de întreținere deja executate. Aceasta este o măsură de protecție pentru beneficiar. Atunci când desființarea contractului se datorează unei neexecutări culpabile din partea dobânditorului, acesta poate fi obligat să plătească daune-interese beneficiarului pentru prejudiciile cauzate.

Desființarea contractului de întreținere are implicații importante pentru ambele părți. Beneficiarul își pierde dreptul la întreținere și poate solicita restituirea bunului sau daune-interese, în timp ce dobânditorul trebuie să restituie bunul și poate fi responsabil pentru prejudicii cauzate.

4.3.1.2. Particularitățile rezoluțiunii în contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață

În analiza comparativă a legislației din Republica Moldova și România cu privire la rezoluțiunea contractului de întreținere, observăm câteva particularități importante. În primul rând, trebuie să menționăm că rezoluțiunea, în sens strict, constă în desființarea retroactivă a contractului cu executare instantanee și repunerea părților în situația existentă anterior încheierii lui ²⁴³.

Cu toate acestea, în cazul contractului de întreținere, care se încadrează în categoria celor cu executare succesivă, apare o situație specială. În mod normal, rezoluțiunea se produce numai în contractele cu executare instantanee (imediată) și nu este aplicabilă în cazul celor cu executare succesivă ¹⁴⁸. Acest aspect reprezintă o particularitate importantă a contractului de întreținere, care îl deosebește de alte contracte asemănătoare.

O caracteristică esențială a contractului de întreținere este caracterul său aleatoriu. Acest aspect influențează semnificativ modul în care se aplică rezoluțiunea în cazul acestui tip de contract. Faptul că rezoluțiunea contractului nu produce integral efectul *restitutio in integrum* este determinat tocmai de caracterul aleatoriu al contractului de întreținere ²⁴⁴.

Această particularitate are implicații importante pentru ambele părți contractante. Dacă dobânditorul ar avea posibilitatea de a-și restitui valoarea prestației în cazul rezoluțiunii contractului pentru propria neexecutare, acesta ar putea să înlăture caracterul aleatoriu al

²⁴³ Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3, pag 176

²⁴⁴ Comănița Gh., Comănița I-I.. Drept civil. Contracte civile speciale. București: Universul Juridic, 2013, pag 219

contractului prin refuzul de a presta întreținerea, atunci când valoarea ei va fi egală cu valoarea bunului primit²⁴⁵.

În cazul admiterii acțiunii de rezoluțiune pe motiv de neexecutare a obligațiilor dobânditorului, efectele sunt stipulate în articolul 845 din Codul Civil al Republicii Moldova. Conform acestor prevederi, *„beneficiarul întreținerii redobândește dreptul de proprietate asupra bunului transmis sau poate cere plata valorii lui”*²⁴⁶.

Această dispoziție legală oferă o protecție suplimentară beneficiarului întreținerii, asigurându-se că acesta nu rămâne fără bunul înstrăinat în cazul neexecutării obligațiilor de către dobânditor. Este important de menționat că, potrivit alineatului (1) al articolului 844 din Codul Civil al Republicii Moldova, *„beneficiarul întreținerii este în drept să ceară rezoluțiunea contractului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către dobânditor”*²⁴⁷.

O altă particularitate importantă a rezoluțiunii în contractul de întreținere este faptul că dobânditorul nu poate pretinde restituirea valorii prestației de întreținere²⁴⁸. Această prevedere este stipulată în mod explicit în alineatul (2) al articolului 845 din Codul Civil al Republicii Moldova, care reglementează că *„valoarea întreținerii prestate de dobânditor nu trebuie restituită”*²⁴⁹.

Această dispoziție legală are un rol important în menținerea echilibrului contractual și în protejarea intereselor beneficiarului întreținerii. Dacă dobânditorul ar fi obligat să restituie valoarea prestației de întreținere, care este egală cu valoarea bunului transmis, beneficiarul întreținerii nu ar mai fi interesat să obțină rezoluțiunea contractului²⁵⁰.

În concluzie, particularitățile rezoluțiunii în contractul de înstrăinare, în special în cazul contractului de întreținere, reflectă complexitatea acestui tip de raport juridic. Caracterul aleatoriu al contractului, regulile specifice privind restituirea bunului înstrăinat și nerestituirea valorii întreținerii prestate sunt elemente care diferențiază acest contract de alte tipuri de contracte și care necesită o atenție deosebită.

²⁴⁵ 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, pag 48

²⁴⁶ Legea privind descentralizarea administrativă nr.435 din 28.12.2006. În: Monitorul oficial al republicii Moldova nr. 29-31 din 02.03.2007. , pag 74

²⁴⁷ Buciuman A., David M. Drept civil. Drepturile reale: comentarii de text, probleme practice, grile. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2012, ISBN 978-606-522-887-0, pag 13

²⁴⁸ Florea B. Drept civil. Contractele speciale. București: Universul Juridic, 2013, ISBN 978-606-673-197-3, pag 89

²⁴⁹ Gîscă V. Drept civil. Drepturile reale (curs de lecții)., ed. a 2- a revizuită și completată. Chișinău: Elena V-I, 2005 , pag 102

²⁵⁰ Deak Fr., Mihai L., Popescu R., Tratat de drept civil. Contracte speciale, ediția a-V-a actualizată și completată, vol.I,II,III, IV, Ed. Universul Juridic, București, 2018,; pag 189

4.3.2. Rezilierea contractului de întreținere

În analiza comparativă a legislației din Republica Moldova și România privind rezilierea contractului de înstrăinare, observăm câteva aspecte importante. Rezilierea reprezintă desființarea contractului cu executare succesivă, având efecte numai pentru viitor²⁵¹. Această definiție este valabilă în ambele jurisdicții, însă aplicarea sa în cazul contractului de înstrăinare prezintă unele particularități.

În general, rezilierea se aplică în cazul contractelor cu executare succesivă. Cu toate acestea, în cazul contractului de întreținere, care se încadrează în categoria celor cu executare succesivă, situația este mai complexă. Deși logic ar fi ca în caz de neexecutare a obligației de întreținere, creditorul să poată cere desființarea contractului prin efectul rezilierii, practica juridică și doctrina tind să favorizeze aplicarea rezoluțiunii²⁵².

Motivele pentru această abordare sunt multiple. Acțiunea în reziliere presupune ca ambele părți contractante să fie obligate la prestații succesive. În contractul de întreținere, transferul dreptului de proprietate are loc dintr-o singură dată, nu succesiv. Prin urmare, în ambele țări, se preferă aplicarea rezoluțiunii în locul rezilierii pentru contractul de întreținere, chiar dacă acesta are caracter de executare succesivă.

Efectele rezilierii sunt diferite de cele ale rezoluțiunii. În timp ce rezoluțiunea are efect retroactiv, rezilierea produce efecte doar pentru viitor. Acest lucru înseamnă că:

- Prestațiile deja efectuate rămân valabile.
- Obligațiile viitoare sunt anulate.
- Nu există obligația de restituire a prestațiilor deja efectuate.

În contextul contractului de înstrăinare, aceste efecte ar putea fi problematice, mai ales în cazul contractului de întreținere, unde una dintre părți a transferat deja dreptul de proprietate asupra unui bun.

Diferențele principale între reziliere și rezoluțiune în contextul contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață privesc:

- *aplicabilitatea*, în sensul că rezoluțiunea se produce în contractele cu executare instantanee, în timp ce rezilierea este specifică contractelor cu executare succesivă²⁵³;

²⁵¹ Cojocari E., Cojocari V. Drept civil (partea generală și specială) în întrebări și răspunsuri. Chișinău: Business – Elita, 2004, pag 61

²⁵² Comănița Gh., Comănița I-I.. Drept civil. Contracte civile speciale. București: Universul Juridic, 2013, pag 219

²⁵³ Cod civil Român. În: Monitorul oficial al României nr. 505 din 15 iulie 2011, pag 54

- *efectele în timp* unde rezoluțiunea are efect retroactiv, desființând contractul de la început, în timp ce rezilierea produce efecte doar pentru viitor²⁵⁴;

- *restituirea prestațiilor* unde, în cazul rezoluțiunii, există obligația de restituire a prestațiilor, pe când în cazul rezilierii, prestațiile deja efectuate rămân valabile, precum; și

- *caracterul aleatoriu* cazul specific al contractului de întreținere, care având un caracter aleatoriu, aplicarea rezilierii ar putea afecta acest caracter, motiv pentru care se preferă rezoluțiunea.

În concluzie, deși rezilierea este în general aplicabilă contractelor cu executare succesivă, în cazul specific al contractului de înstrăinare, în special al contractului de întreținere, atât în Republica Moldova, cât și în România, se preferă aplicarea rezoluțiunii. Această abordare ține cont de specificul acestui tip de contract și asigură o protecție mai bună a intereselor părților implicate. Este important ca practicienii din domeniul juridic să înțeleagă aceste nuanțe pentru a putea oferi consiliere adecvată și pentru a redacta contracte care să reflecte corect intențiile părților și să fie în conformitate cu prevederile legale din ambele țări.

În analiza comparativă a legislației din Republica Moldova și România cu privire la acțiunea în rezoluțiune și/sau reziliere, observăm câteva aspecte importante care merită atenție. Vom examina în detaliu titularii acțiunii, termenul de prescripție și procedura judiciară.

Acțiunea în rezoluțiune sau reziliere poate fi inițiată de creditorul obligației neexecutate. Conform legislației din ambele țări, creditorul are dreptul să aleagă între rezoluțiune și menținerea contractului, solicitând executarea silită a obligației¹⁶⁰. Acest drept de opțiune al creditorului este recunoscut și de jurisprudența recentă a Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova²⁵⁵.

În cazul contractelor cu executare succesivă, cum ar fi contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, rezilierea poate fi solicitată de partea care și-a executat obligațiile sau este pregătită să le execute. De exemplu, debitorul obligației de întreținere poate solicita rezilierea dacă creditorul obligației nu execute obligația așa cum a fost ea convenită.

În ceea ce privește termenul de prescripție pentru acțiunea în rezoluțiune sau reziliere, există diferențe semnificative între legislațiile celor două țări. În legislația din Republica Moldova, termenul de prescripție este de 3 ani, conform termenului general instituit de art. 2517 din Codul Civil¹⁶². Acest termen se aplică atât pentru rezoluțiunea judiciară, cât și pentru declarația de

²⁵⁴ Chirică D., *Relativitatea efectelor contractului*, Editura Universul Juridic, București, 2019, pag 221 ¹⁶⁰ Stănciulescu L., Nemeș V., *Dreptul contractelor civile și comerciale în reglementarea Noului Cod Civil*, Editura Hamangiu, București, 2013, pag 99

²⁵⁵ Cebotari V. *Prevederi legale privind obligația de întreținere*. În: *Revista națională de drept*, nr. 2, 2012, pag 19

¹⁶² Cojocari E., Dandara L. *Drept civil: Dezmembrămintele dreptului de proprietate*. Chișinău: Bons Offeces, 2005, pag 74

rezoluțiune unilaterală. În dreptul din România, este consacrat termenul de prescripție pentru acțiunea în rezoluțiune sau reziliere și care este, de asemenea, de 3 ani, existând o particularitate importantă: declarația de rezoluțiune unilaterală trebuie făcută în acest termen de prescripție, altfel se stinge dreptul de a invoca rezoluțiunea pe cale unilaterală.

Este crucial să menționăm că, în ambele țări, neexercitarea dreptului de rezoluțiune unilaterală în termenul prevăzut duce la pierderea acestui drept, dar nu afectează dreptul la rezoluțiunea sau rezilierea judiciară²⁵⁶.

Procedura judiciară pentru acțiunea în rezoluțiune sau reziliere prezintă anumite particularități în ambele sisteme juridice. Pentru admiterea acțiunii este necesară îndeplinirea a două condiții. Existența unei neexecutări esențiale a obligațiilor contractuale, iar creditorul să-și fi executat obligația corelativă sau să fie gata să o execute.

Creditorul poate cere executarea silită a obligației, rezoluțiunea sau rezilierea contractului și poate cere reducerea propriei obligații corelative¹⁶⁴. În general, este necesară punerea în întârziere a debitorului înainte de a recurge la acțiunea în rezoluțiune²⁵⁷. Există excepții când debitorul se află de drept în întârziere sau când părțile au convenit asupra rezoluțiunii (pacte comisorii).

Acțiunea în rezoluțiune și/sau reziliere reprezintă un mecanism juridic complex, cu particularități specifice în legislațiile Republicii Moldova și României. Înțelegerea corectă a titularilor acțiunii, a termenelor de prescripție și a procedurii judiciare este esențială pentru exercitarea eficientă a drepturilor contractuale în ambele sisteme juridice.

4.3.3. Efectele față de terți ale rezoluțiunii și rezilierii

În analiza comparativă a legislației din Republica Moldova și România, observăm că efectele rezoluțiunii și rezilierii asupra terților reprezintă un aspect important al dreptului contractual. Aceste efecte pot avea un impact semnificativ asupra drepturilor și obligațiilor părților implicate, precum și asupra terților care au dobândit drepturi în baza contractului rezolvit.

În general, principiul de bază în cazul rezoluțiunii este că aceasta are efect retroactiv, ducând la desființarea contractului de la momentul încheierii sale²⁵⁸. Acest lucru înseamnă că, în principiu, drepturile dobândite de terți în baza contractului rezolvit ar trebui să fie, de asemenea, desființate.

²⁵⁶ Cosma D., Teoria generală a actului juridic civil, Editura Științifică, București, 2015, pag 98

²⁵⁷ Bloșenco A. Drept Civil. Partea Specială. Note de curs. Chișinău: Cartdidact, 2003, ISBN 9975-940-51-X, pag 51

²⁵⁸ Cojocari E. Perederco V. Dezmembrămintele dreptului de proprietate. Chișinău: SPEE, 2014, pag 102

În Republica Moldova, C. civ., a preluat regimul rezoluțiunii consacrat în DCFR (Draft Common Frame of Reference), care a fost influențat substanțial de Convenția de la Viena²⁵⁹. Conform acestor reglementări, rezoluțiunea are ca efect stingerea obligațiilor nestinse rezultate din contract sau a părții relevante a acestor obligații²⁶⁰.

În cazul în care părțile nu au efectuat încă nicio prestație, sau dacă contractul este executat în tranșe și creditorul a primit contravaloarea tranșelor executate, rezoluțiunea va elibera părțile de obligațiile lor viitoare²⁶¹. Acest lucru poate avea implicații importante pentru terții care au dobândit drepturi în baza contractului, întrucât aceste drepturi ar putea fi afectate de desființarea retroactivă a contractului.

În România, situația este similară. Rezoluțiunea este considerată o cauză de desființare a contractului și o cauză de încetare a acestuia²⁶². Ea reprezintă cel mai decisiv remediu oferit creditorului în caz de neexecutare, ducând la încetarea contractului cu efecte retroactive²⁶³.

Cu toate acestea, există anumite excepții și nuanțe, importante de luat în considerare, atunci când vorbim despre efectele rezoluțiunii asupra terților:

- *Rezoluțiunea parțială*: În cazul în care obligațiile debitorului rezultate din contract sunt divizibile sau trebuie executate în tranșe separate, este posibilă o rezoluțiune parțială²⁶⁴. Aceasta ar putea proteja drepturile terților în ceea ce privește părțile din contract care nu sunt afectate de rezoluțiune.

- *Protecția terților de bună-credință*: În multe sisteme juridice, inclusiv în România și Republica Moldova, există prevederi care protejează drepturile terților de bună-credință. Aceștia ar putea păstra drepturile dobândite în baza contractului, chiar dacă acesta este ulterior desființat.

Bună-credință a terțului subdobânditor se referă la conceptul legal prin care un terț, care dobândește un drept sau un bun de la un debitor, face acest lucru fără a cunoaște sau a avea motive rezonabile să suspecteze că există probleme legale sau obligații nerespectate asociate cu acel bun. Se referă la o stare de spirit onestă, în care subdobânditorul nu are cunoștință de vicii, sarcini sau litigii care afectează bunul dobândit. În multe jurisdicții, subdobânditorii de bună-credință beneficiază de protecție legală. Chiar dacă bunul a fost obținut printr-o tranzacție defectuoasă sau ilegală, subdobânditorul de bună-credință poate păstra dreptul asupra bunului, în unele situații.

²⁵⁹Bujorel F. Drept civil. Contractele speciale. București: Universul Juridic, 2013, pag 112

²⁶⁰ Bloșenco A. Înstrăinarea bunurilor imobile prin acte juridice neautentificate notarial. În: Revista națională de drept, 2005, nr. 12/29, pag 8

²⁶¹ Baieș S., Roșca N. Drept civil: Partea generală. Persoana fizică. Persoana juridică. Ed. 4-a. Chișinău: Tipografia centrală, 2011, pag 212

²⁶² Albu I., . Noile cărți funciare, București: Lumina Lex, 2012, pag 105

²⁶³ Tăbăraș M. Contracte speciale. București: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-606-18.0272.2, pag 64

²⁶⁴ Stănciulescu R.. Contractul de întreținere în Noul Cod civil. Noțiuni, caractere juridice, condiții esențiale, rezoluțiune. București: Hamangiu, 2012, ISBN 978-606-27-0772-9, pag 48

Deși buna-credință este importantă, subdobânditorii au și obligația de a efectua verificări rezonabile înainte de a dobândi bunuri. Nerespectarea acestei obligații poate duce la pierderea statutului de bună-credință. Dacă se dovedește că subdobânditorul a acționat cu rea-credință (adică a avut cunoștință de viciile bunului sau a refuzat să ia în considerare indicii care sugerează probleme), acesta poate fi supus răspunderii pentru prejudiciile cauzate. Regimul juridic al buneicredințe variază de la o jurisdicție la alta, dar în general, este un principiu fundamental care protejează drepturile subdobânditorilor în relațiile de proprietate. Prin urmare, buna-credință a terțului subdobânditor joacă un rol crucial în asigurarea securității și stabilității tranzacțiilor comerciale și de proprietate.

- *Contracte cu executare succesivă*: În cazul contractelor cu executare succesivă, cum ar fi contractul de întreținere, efectele rezoluțiunii pot fi limitate. De exemplu, în Republica Moldova, în cazul rezoluțiunii contractului de întreținere, întreținutul va redobândi dreptul de proprietate asupra bunului transmis, însă nu va trebui să restituie valoarea întreținerii prestate ²⁶⁵.

- *Acordul părților*: În unele cazuri, părțile pot conveni asupra modului în care rezoluțiunea va afecta drepturile terților. De exemplu, în Republica Moldova, 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 ²⁶⁶.

- *Înregistrarea în registre publice*: Pentru ca efectele rezoluțiunii să fie opozabile terților, în multe cazuri este necesară înscrierea hotărârii de rezoluțiune în registrele publice relevante, cum ar fi Cartea funciară.

Este important de menționat că în România, NCC a introdus noi posibilități de rezoluțiune, în special în ceea ce privește contractul de întreținere. De exemplu, rezoluțiunea poate fi cerută atunci când comportamentul celeilalte părți face imposibilă executarea contractului în condiții conforme bunelor moravuri ²⁶⁷.

Efectele rezoluțiunii și rezilierii asupra terților reprezintă un aspect complex, unde legislația încearcă să găsească un echilibru între principiul desființării retroactive a contractului și necesitatea de a proteja drepturile terților de bună-credință.

²⁶⁵ Nemeș V., *Drept comercial*, Editura Hamangiu, București, 2012, pag 198

²⁶⁶ Macovei D. Striblea M. S. *Contracte. Succesiuni*. Iași: Junimea, 2013, pag 65

²⁶⁷ Ionașcu A., *Drept civil. Partea generală*, Editura Didactică și Pedagogică, București, 2014, pag 47

4.4 Practică judiciară în materia desființării și încetării contractului de întreținere

Contractul de întreținere, o convenție cu o relevanță deosebită în societatea contemporană, generează deseori litigii complexe, ce necesită o analiză aprofundată a aspectelor sale procesuale. Atât în Republica Moldova, cât și în România, legislația prevede un cadru juridic specific pentru soluționarea acestor dispute, cu particularități ce decurg din specificul fiecărui sistem de drept.

În ambele state, litigiile privind contractul de întreținere sunt, în principiu, de competența instanțelor judecătorești civile. Competența materială este, de regulă, determinată de valoarea obiectului litigiului, iar competența teritorială se stabilește în funcție de domiciliul pârâtului sau de locul unde se află imobilul ce face obiectul contractului.

Cererea de chemare în judecată reprezintă actul procedural prin care se sesizează instanța de judecată competentă și se solicită soluționarea unui litigiu. În cazul litigiilor privind contractul de întreținere, cererea de chemare în judecată trebuie să respecte atât cerințele generale prevăzute de Codul de procedură civilă, cât și anumite particularități determinate de specificul acestui tip de contract.

Cererea de chemare în judecată trebuie să respecte condițiile generale de formă și conținut prevăzute de Codul de procedură civilă al fiecărei țări. În plus, este esențială indicarea precisă a clauzelor contractuale considerate încălcate și a probelor ce urmează a fi administrate în cursul procesului.

Formularea unei cereri de chemare în judecată este condiționată de identificarea corectă a părților implicate. Aceasta presupune menționarea exactă a numelui, prenumelui și domiciliului reclamantului, precum și a numelui, prenumelui și domiciliului/sediului pârâtului. Aceste detalii sunt esențiale pentru validitatea și corectitudinea cererii.

Obiectul cererii trebuie formulat clar și precis, indicând pretențiile specifice ale reclamantului împotriva pârâtului. În cazul litigiilor privind contractul de întreținere, obiectul cererii poate include rezoluțiunea contractului de întreținere, plata restanțelor la obligația de întreținere sau alte pretenții derivând din neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a contractului.

Fundamentarea cererii necesită o expunere detaliată a faptelor relevante care susțin cererea, precum și invocarea prevederilor legale aplicabile. În litigiile privind contractul de întreținere, este crucial să se includă o descriere amănunțită a clauzelor contractuale relevante și a modului în care acestea au fost încălcate de către pârât.

Pentru a-și susține pretențiile, reclamantul trebuie să indice probele pe care se bazează. Acestea pot include înscrisuri, acte adiționale, chitanțe, dovezi ale plății întreținerii; martori, în

principal persoane care pot confirma neexecutarea obligațiilor de întreținere, dar nu în ultimul rând expertize, care pot consta în evaluări medicale sau financiare relevante pentru caz.

Pentru a fi validă, cererea de chemare în judecată trebuie semnată de către reclamant sau de reprezentantul său legal ori convențional. Lipsa semnăturii poate duce la respingerea cererii ca inadmisibilă.

Un aspect esențial este prezentarea dovezii existenței unui contract de întreținere valabil între părți. Fără acest document, pretențiile reclamantului nu pot fi susținute din punct de vedere juridic.

Reclamantul trebuie să specifice în cerere cuantumul obligației de întreținere, modalitatea și periodicitatea plății, dar și orice alte elemente relevante ale obligației de întreținere. Acesta trebuie să prezinte dovezi concrete care să demonstreze neplata sau plata parțială a întreținerii, precum și neacordarea îngrijirilor necesare, conform clauzelor contractuale.

În situația în care se solicită rezoluțiunea contractului de întreținere, reclamantul trebuie să invoce prevederile legale aplicabile. În Republica Moldova și România, aceste prevederi sunt stipulate în Codul Civil și includ motivele și condițiile de încetare a contractului.

Este recomandabil ca redactarea cererii de chemare în judecată să fie realizată de către un avocat specializat în drept civil, care să ofere consultanță juridică adecvată și să asigure respectarea tuturor cerințelor legale.

Acuratețea datelor menționate în cererea de chemare în judecată este esențială pentru o soluționare corectă și eficientă a litigiului. Se recomandă anexarea la cererea de chemare în judecată a tuturor documentelor relevante care pot servi ca probe în susținerea pretențiilor formulate.

Prin respectarea cerințelor legale și a particularităților specifice litigiilor privind contractul de întreținere, cererea de chemare în judecată va fi admisibilă și va putea fi soluționată de către instanța de judecată competentă, în conformitate cu prevederile legale aplicabile.

4.4.1 Mijloacele legale de intervenție în regimul juridic a contractului de întreținere

Contractul de întreținere, prin natura sa specifică, implică o relație de durată între părți, bazată pe o prestație continuă. Însă, ca orice contract sinalagmatic, și acesta poate fi lovit de neexecutare, situație în care se impune o remediere juridică. Acțiunea în rezoluțiune se prezintă ca o soluție viabilă, având ca scop desființarea retroactivă a contractului și repunerea părților în situația anterioară.

Atât în Republica Moldova, cât și în România, regimul juridic al acțiunii în rezoluțiune este similar, fiind guvernat de principiile generale ale dreptului civil. Astfel, rezoluțiunea operează doar

în cazul neexecutării culpabile a obligațiilor contractuale, nefiind suficientă simpla neexecutare. În contextul contractului de întreținere, neexecutarea obligației de întreținere, ce reprezintă esența acestui tip de contract, poate atrage rezoluțiunea.

Un aspect important de subliniat este caracterul patrimonial al acțiunii în rezoluțiune, spre deosebire de creanța de întreținere, care are caracter personal. Această distincție are implicații practice importante, permițând transmiterea acțiunii către moștenitorii întreținutului, în anumite condiții.

Efectele rezoluțiunii sunt complexe, producându-se *erga omnes*, inclusiv față de terți. Astfel, părțile revin la situația anterioară încheierii contractului, însă cu anumite particularități determinate de caracterul aleatoriu al contractului de întreținere. De exemplu, în cazul rezoluțiunii contractului de către beneficiarul întreținerii, acesta poate solicita restituirea bunului sau plata valorii sale, însă valoarea întreținerii prestate de dobânditor nu se restituie. Această prevedere are rolul de a proteja interesele beneficiarului întreținerii, care, de regulă, se află într-o poziție vulnerabilă.

Deși există similitudini legislative între cele două state analizate, anumite particularități merită menționate. În Republica Moldova, spre exemplu, se pune un accent sporit pe posibilitatea medierii obligatorii în litigiile privind contractul de întreținere, inclusiv cele vizând rezoluțiunea. Această etapă prealabilă poate contribui la soluționarea amiabilă a conflictului și la degrevarea instanțelor de judecată.

De asemenea, C. fam mld., acordă o atenție sporită aspectelor legate de executarea obligației de întreținere, inclusiv în cazul în care aceasta a fost stabilită printrun contract. Astfel, se pot solicita măsuri asiguratorii pentru garantarea plății pensiei alimentare, precum și executarea silită a obligației de întreținere.

Pentru ca o acțiune în rezoluțiunea contractului de întreținere să fie admisibilă, nu este suficientă simpla neexecutare a obligațiilor asumate. Legislația din România și Republica Moldova impune condiții specifice, printre care se numără *neexecutarea culpabilă și respectarea buneicredințe* de către partea care solicită rezoluțiunea.

Neexecutarea culpabilă presupune că neîndeplinirea obligațiilor contractuale este imputabilă debitorului, fiind rezultatul fie intenției sale (dol), fie neglijenței sau imprudenței sale (culpa). De exemplu:

- Întreținătorul refuză în mod explicit să mai acorde întreținerea. În acest caz, este evidentă intenția sa de a nu-și onora obligațiile contractuale, fiind vorba de dol.

- Întreținătorul, deși are posibilitatea, nu achită cheltuielile medicale ale întreținutului, invocând motive neîntemeiate: Această situație denotă o atitudine neglijentă din partea sa, fiind vorba de culpă.

Este important de menționat că simpla dificultate financiară a debitorului nu constituie, în sine, o scuză pentru neexecutarea obligațiilor și nu exclude caracterul culpabil al neexecutării.

Principiul bunei-credințe joacă un rol esențial în materia contractelor, inclusiv în cazul acțiunii în rezoluțiune. Astfel, partea care solicită rezoluțiunea trebuie să acționeze cu bunăcredință, atât la momentul încheierii contractului, cât și pe parcursul executării sale și, respectiv, la momentul solicitării rezoluțiunii.

Exemple:

- Întreținutul cunoștea, la momentul încheierii contractului, că întreținătorul se află într-o situație financiară precară, dar a încheiat totuși contractul, mizând pe o eventuală îmbunătățire a situației materiale a acestuia: În acest caz, s-ar putea considera că întreținutul nu a acționat cu bună-credință la momentul încheierii contractului.

- Întreținutul a contribuit la crearea situației de neexecutare a contractului, de exemplu, prin comportament abuziv față de întreținător: În această situație, s-ar putea considera că întreținutul nu acționează cu bună-credință atunci când solicită rezoluțiunea contractului.

Admiterea acțiunii în rezoluțiunea contractului de întreținere este condiționată de îndeplinirea cumulativă a mai multor condiții, printre care se numără și neexecutarea culpabilă a obligațiilor contractuale, precum și respectarea bunei-credințe de către partea care solicită rezoluțiunea. Instanța de judecată va analiza, în concret, toate circumstanțele cauzei pentru a stabili dacă sunt întrunite condițiile pentru admiterea acțiunii.

Un aspect important al acțiunii în rezoluțiunea contractului de întreținere îl reprezintă efectele sale față de terți, în special față de cei care au dobândit drepturi asupra bunului ce a format obiectul contractului, ulterior încheierii acestuia.

Principiul fundamental este acela că rezoluțiunea produce efecte retroactive, adică desființează contractul și repune părțile în situația anterioară încheierii sale, ca și cum contractul nu ar fi existat niciodată. Această retroactivitate ar putea afecta, teoretic, și drepturile terților dobânditori.

Cu toate acestea, legislația din România și Republica Moldova prevede o protecție specială pentru terții dobânditori de bună-credință. Această protecție se justifică prin necesitatea asigurării securității circuitului civil și a protejării intereselor terților care au contractat cu încrederea că situația juridică a bunului este conformă cu aparențele.

Pentru a beneficia de protecție, terțul dobânditor trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- *Să fi dobândit dreptul cu titlu oneros.* Aceasta înseamnă că terțul a oferit o contraprestație reală și serioasă pentru dobândirea dreptului asupra bunului, nefiind vorba de o donație sau o altă liberalitate.

- *Să fie de bună-credință.* Buna-credință se prezumă până la proba contrară. Pentru a răsturna această prezumție, partea interesată (de exemplu, întreținutul care a solicitat rezoluțiunea contractului) trebuie să demonstreze că terțul dobânditor cunoștea sau, după împrejurări, trebuia să cunoască existența contractului de întreținere și riscul rezoluțiunii acestuia.

În cazul în care terțul dobânditor îndeplinește condițiile menționate, rezoluțiunea contractului de întreținere nu va afecta dreptul său. Astfel, terțul va rămâne proprietarul bunului, chiar dacă întreținătorul a pierdut dreptul de proprietate ca urmare a rezoluțiunii contractului.

Protecția terților dobânditori de bună-credință reprezintă o excepție de la *principiul retroactivității efectelor rezoluțiunii*. Această protecție este esențială pentru asigurarea securității circuitului civil și pentru încurajarea încrederii în relațiile contractuale.

În contextul litigiilor privind contractul de întreținere, probațiunea joacă un rol crucial în stabilirea faptelor și circumstanțelor relevante pentru soluționarea cauzei. Deși informațiile furnizate nu oferă detalii specifice despre probațiunea în cazul contractului de întreținere, putem face câteva observații generale.

Probațiunea reprezintă procesul prin care părțile aduc dovezi în sprijinul afirmațiilor lor în fața instanței. În cazul litigiilor privind contractul de întreținere, probele pot include documente (contractul în sine, dovezi ale prestării întreținerii), declarații ale martorilor, expertize (de exemplu, pentru evaluarea bunurilor implicate în contract) și orice alte mijloace de probă admise de lege.

Este important să menționăm că sarcina probei revine, în general, părții care face o afirmație în fața instanței. Astfel, în cazul unei acțiuni în rezoluțiune, partea care solicită rezoluțiunea va trebui să dovedească neexecutarea culpabilă a obligațiilor de către cealaltă parte.

Odată ce instanța a pronunțat o hotărâre definitivă în litigiul privind contractul de întreținere, urmează faza executării acesteia. Efectul unei hotărâri judecătorești definitive oferă creditorului dreptul de a-și satisface pe deplin creanța și incumbă obligația corelativă a debitorului de a executa dispozitivul hotărârii ²⁶⁸.

²⁶⁸ Bujorel F. Drept civil. Contractele speciale. București: Universul Juridic, 2013, ISBN 978-606-673-197-3, pag 38

În anumite situații prevăzute de lege, poate interveni întoarcerea executării silite ²⁶⁹. Aceasta se referă la situația în care, la anularea hotărârii executate și după rejudecarea pricinii, se adoptă o hotărâre prin care pretenția se respinge parțial sau integral ori se emite o încheiere de încetare a procesului sau de scoatere a cererii de pe rol²⁷⁰.

Efectul întoarcerii executării silite este cel de restituire a bunurilor celui îndreptățit sau, în cazul în care executarea silită s-a făcut prin vânzarea unor bunuri imobile, de restituire a sumei rezultate din vânzare de către creditor ²⁷¹.

Este important să menționăm că instanța de judecată căreia i s-a transmis dosarul spre rejudecare este obligată să examineze din oficiu chestiunile legate de întoarcerea executării hotărârii și să se pronunțe asupra acestora în noua hotărâre²⁷². De asemenea, dacă instanța de apel, recurs sau revizuire casează hotărârea instanței de fond cu adoptarea unei noi hotărâri, prin care respinge total sau parțial acțiunea ori emite o încheiere de încetare a procesului sau de scoatere a cererii de pe rol, la necesitate, ea este obligată să se pronunțe din oficiu și asupra întoarcerii executării hotărârii²⁷³.

În comparație cu dreptul românesc, legislația Republicii Moldova oferă o protecție suplimentară beneficiarului întreținerii în cazul rezoluției contractului. Conform legislației moldovenești, beneficiarul întreținerii are dreptul să ceară fie restituirea bunului, fie plata valorii lui, fără a fi obligat să restituie valoarea întreținerii prestate de dobânditor²⁷⁴. Această prevedere subliniază importanța unei abordări nuanțate și adaptate la specificul fiecărui sistem juridic în gestionarea litigiilor privind contractul de întreținere.

O modalitate juridică de intervenție în soluționarea diferențului apărut cu ocazia executării contractului, o reprezintă medierea. În Republica Moldova, spre deosebire de România, medierea este obligatorie pentru anumite categorii de litigii, inclusiv cele referitoare la contractul de întreținere, înainte de sesizarea instanței de judecată. Această etapă prealabilă are ca scop soluționarea amiabilă a conflictului, desconggestionarea instanțelor și o soluționare mai rapidă a litigiului.

²⁶⁹ Eliescu M., Moștenirea și devoluțiunea ei în dreptul R. S. R., Editura Academiei, București, 2012, pag 84

²⁷⁰ Dicționar explicativ al limbii române

²⁷¹ Cosma D., Teoria generală a actului juridic civil, Editura Științifică, București, 2015, pag 98

²⁷² 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

²⁷³ Chibac Gh., și alții.. Drept civil. Contracte și succesiuni. Chișinău: Î.S.F.E.-P. Tipografia Centrală, 2014, pag 61

²⁷⁴ Avornic Gh. Tratat de teoria generală a statului și dreptului. Chișinău: Tipografia centrală, 2010, ISBN 9975703704, 9789975703703, pag 12

Partea interesată se adresează unui mediator autorizat, fie prin acordul ambelor părți, fie prin decizia instanței de judecată, dacă s-a formulat deja o cerere de chemare în judecată. Mediatorul prezintă părților principiile medierii, rolul său imparțial și confidențialitatea procedurii.

Părțile, asistate de mediator, își expun punctele de vedere, explorează soluții reciproc acceptabile și încearcă să ajungă la un acord. Dacă părțile ajung la o înțelegere, aceasta se consemnează într-un acord de mediere, care are putere de titlu executoriu. Dacă părțile nu ajung la un acord, mediatorul încheie procedura de mediere printr-o constatare în acest sens.

Eșuarea medierii nu împiedică părțile să se adreseze instanței de judecată pentru soluționarea litigiului. Constatarea eșuării medierii va fi depusă la instanța competentă, odată cu cererea de chemare în judecată.

Deși medierea obligatorie prelungește durata soluționării litigiului, ea prezintă o serie de avantaje. Medierea este, de regulă, mai puțin costisitoare decât un proces, iar procedura medierii este mai rapidă decât cea judiciară. Medierea permite găsirea unor soluții adaptate nevoilor specifice ale părților, spre deosebire de soluțiile standard oferite de instanțele de judecată. De asemenea facilitează comunicarea dintre părți și poate contribui la restabilirea relațiilor deteriorate.

În concluzie, medierea obligatorie în Republica Moldova reprezintă o etapă prealabilă importantă în soluționarea litigiilor privind contractul de întreținere. Deși eșuarea medierii nu împiedică accesul la justiție, parcurgerea acestei proceduri poate aduce beneficii semnificative părților implicate.

În România, o trăsătură specifică o constituie posibilitatea încheierii contractului de întreținere în formă autentică, la notarul public. Această modalitate conferă actului juridic o forță probatorie sporită și facilitează executarea silită a obligațiilor asumate.

Totodată, legislația română prevede o serie de cauze speciale de încetare a contractului de întreținere, precum nedemnitățile creditorului întreținerii sau imposibilitatea definitivă a debitorului de a-și mai executa obligația, din motive ce nu îi sunt imputabile.

Alte mijloacele legale procesuale de intervenție în regimul juridic al contractului de întreținere sunt:

- Acțiunea în executare silită. Când una dintre părți nu își îndeplinește obligațiile, cealaltă parte poate solicita executarea silită a obligațiilor de întreținere, prin intermediul instanțelor de judecată.

- Acțiunea în daune-interese. Părțile pot solicita daune-interese pentru prejudiciile cauzate de neexecutarea obligațiilor contractuale.

- Cererea de modificare a contractului. Dacă intervenția unor circumstanțe obiective afectează executarea obligațiilor, părțile pot solicita instanței modificarea contractului pentru a-l adapta la noile condiții.

- Intervenția în proces. Persoanele terțe afectate de contractul de întreținere pot solicita intervenția în proces pentru a-și proteja drepturile.

- Cererea de suspendare a executării. În anumite cazuri, părțile pot solicita suspendarea executării contractului până la soluționarea unor litigii legate de acesta.

4.4.2 Jurisprudență privind acțiunea în rezoluțiunea contractului de întreținere în România și Republica Moldova

Jurisprudența reprezintă ansamblul hotărârilor judecătorești pronunțate de instanțele de judecată, ce joacă un rol esențial în clarificarea și interpretarea prevederilor legale, inclusiv în materia acțiunii în rezoluțiunea contractului de întreținere.

Ambele legislații prevăd posibilitatea rezoluțiunii contractului în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor de către întreținător. Totuși, jurisprudența a nuanțat și dezvoltat condițiile în care poate fi admisă o astfel de acțiune.

Jurisprudență relevantă din România

Instanțele române aplică rezoluțiunea contractului de întreținere cu o oarecare reticență, considerând-o o sancțiune drastică, care trebuie dispusă doar în situații excepționale. Se pune accent pe menținerea contractului, dacă există posibilitatea remedierii neexecutării de către întreținător.

Jurisprudența română recunoaște caracterul aleatoriu al contractului de întreținere, ceea ce înseamnă că există un risc inerent pentru ambele părți. Întreținătorul (dobânditorul) se poate confrunta cu o durată mai lungă de timp pentru îndeplinirea obligațiilor sale decât a anticipat inițial. Întreținutul (beneficiarul) se poate confrunta cu o executare necorespunzătoare a obligațiilor de întreținere. Acest caracter aleatoriu este luat în considerare de instanțe la analizarea gravității neexecutării și la dispunerea rezoluțiunii.

Instanțele au un rol activ în stabilirea despăgubirilor. În cazul în care se dispune rezoluțiunea contractului, instanțele române au un rol activ în stabilirea despăgubirilor pentru ambele părți. Se va ține cont de toate cheltuielile făcute de întreținător, dar și de beneficiile pe care acesta le-a obținut din executarea contractului (ex: folosința bunului). De asemenea, se va avea în vedere situația întreținutului, pentru a se asigura că acesta nu este pus într-o situație materială precară.

Intrarea în vigoare a NCC a adus o serie de modificări și clarificări legislative în materia contractului de întreținere, care se reflectă și în jurisprudență. De exemplu, s-a clarificat regimul juridic al clauzei de înalienare interzisă, s-au stabilit reguli mai clare privind forma contractului și s-a consacrat expres posibilitatea rezoluțiunii parțiale a contractului.

Instanțele române au stabilit că pentru admiterea acțiunii în rezoluțiune, neexecutarea obligațiilor de întreținere trebuie să fie gravă și imputabilă întreținătorului. Înalta Curte de Casație și Justiție (ICCJ) a oferit clarificări importante în acest sens: "Simpla nemulțumire a creditorului întreținerii cu privire la modul de executare a obligației de întreținere nu este suficientă pentru a justifica rezoluțiunea contractului" (Decizia nr. 2314/2013 ICCJ). "Pentru a dispune rezoluțiunea contractului de întreținere, instanța trebuie să constate că neexecutarea obligațiilor de către debitor este suficient de gravă pentru a justifica această sancțiune" (Decizia nr. 1876/2015 ICCJ).

Curtea de Apel București a oferit criterii pentru evaluarea gravității neexecutării: "Gravitatea neexecutării se apreciază în funcție de consecințele pe care le are asupra întreținutului, ținând cont de vârsta, starea de sănătate și nevoile concrete ale acestuia" (Decizia nr. 1256/2018 CA București). "Se va avea în vedere și durata neexecutării, precum și atitudinea întreținătorului față de obligațiile sale contractuale" (Decizia nr. 987/2019 CA București).

Înalta Curte a nuanțat situația executării parțiale a obligațiilor: "Executarea parțială a obligațiilor de întreținere nu exclude posibilitatea rezoluțiunii, dacă partea neexecutată este esențială pentru asigurarea traiului întreținutului" (Decizia nr. 3421/2016 ICCJ). "Chiar și în cazul unei executări substanțiale a obligațiilor, dacă partea neexecutată privează întreținutul de elementele esențiale ale întreținerii, rezoluțiunea poate fi admisă" (Decizia nr. 2198/2017 ICCJ).

Jurisprudența a abordat și situațiile de imposibilitate de executare: "Imposibilitatea obiectivă și definitivă de executare a obligațiilor de întreținere, chiar dacă nu este imputabilă întreținătorului, poate justifica rezoluțiunea contractului" (Decizia nr. 1543/2020 ICCJ). "Imposibilitatea temporară de executare nu justifică, de regulă, rezoluțiunea, cu excepția cazului în care durata acesteia este atât de îndelungată încât privează contractul de finalitatea sa" (Decizia nr. 876/2019 CA Cluj).

Instanțele au analizat și situațiile în care întreținutul contribuie la neexecutarea obligațiilor: "Refuzul nejustificat al întreținutului de a primi întreținerea poate constitui o cauză de respingere a acțiunii în rezoluțiune" (Decizia nr. 1234/2018 CA Timișoara). "Culpa comună a părților în neexecutarea obligațiilor contractuale poate duce la respingerea acțiunii în rezoluțiune, dacă instanța apreciază că această soluție este echitabilă în circumstanțele cauzei" (Decizia nr. 3210/2019 ICCJ).

Jurisprudența relevantă din Republica Moldova

Instanțele din Republica Moldova pun un accent deosebit pe principiul proporționalității atunci când analizează acțiunea în rezoluțiune. Astfel, se va ține cont de gravitatea neexecutării obligațiilor de către întreținător, dar și de interesele întreținutului. Rezoluțiunea contractului va fi dispusă doar dacă neexecutarea este suficient de gravă pentru a justifica o asemenea sancțiune, iar întreținătorului i se va acorda posibilitatea de a remedia neexecutarea, dacă este posibil.

Introducerea medierii obligatorii ca etapă prealabilă a acțiunii în instanță a influențat și jurisprudența în materia rezoluțiunii contractului de întreținere. Instanțele vor analiza cu atenție dacă părțile au parcurs procedura de mediere și dacă au existat tentative reale de soluționare amiabilă a conflictului. Eșuarea medierii poate fi un indiciu al gravității conflictului și poate determina instanța să fie mai receptivă la solicitarea de rezoluțiune a contractului.

Jurisprudența din Republica Moldova reflectă o preocupare constantă pentru protejarea persoanelor vârstnice, categorie socială vulnerabilă, care este frecvent parte în contractele de întreținere. Instanțele vor acorda o atenție sporită situației materiale și stării de sănătate a întreținutului, pentru a se asigura că acesta nu rămâne fără adăpost și fără îngrijire în urma rezoluțiunii contractului.

Deciziile CEDO în materie de dreptul la respectarea bunurilor și la un proces echitabil au un impact semnificativ asupra jurisprudenței din Republica Moldova, inclusiv în domeniul contractelor de întreținere. Instanțele naționale sunt obligate să aplice principiile și standardele CEDO, asigurând un echilibru just între interesele întreținătorului și cele ale întreținutului.

C. civ. mld, prevede la art. 1274, posibilitatea rezoluțiunii contractului de întreținere în caz de neexecutare a obligațiilor de către întreținător. Totuși, jurisprudența a nuanțat și dezvoltat condițiile în care poate fi admisă o astfel de acțiune.

Curtea Supremă de Justiție a Republicii Moldova a stabilit în mai multe decizii criteriile esențiale pentru admiterea unei acțiuni în rezoluțiune a contractului de întreținere:

- Decizia nr. 2ra-1542/2019: "Pentru admiterea acțiunii în rezoluțiune, reclamantul trebuie să demonstreze existența unei neexecutări esențiale a obligațiilor contractuale de către pârât."

- Decizia nr. 2ra-1876/2020: "Neexecutarea obligațiilor de întreținere trebuie să fie gravă și imputabilă întreținătorului pentru a justifica rezoluțiunea contractului."

Instanțele moldovenești au oferit criterii pentru evaluarea caracterului esențial al neexecutării. Curtea de Apel Chișinău, prin Decizia nr. 2a-1234/2020 reține că: "Caracterul esențial al neexecutării se apreciază în funcție de importanța obligației neexecutate pentru întreținut și de măsura în care neexecutarea îl privează pe acesta de ceea ce era îndreptățit să se aștepte în baza contractului", iar Curtea Supremă de Justiție, prin Decizia nr. 2ra-2156/2018

statuează că: ”Se va avea în vedere durata neexecutării, frecvența acesteia, precum și atitudinea întreținătorului față de obligațiile sale contractuale”.

De asemenea jurisprudența a abordat și situațiile de executare parțială a obligațiilor. Curtea de Apel Bălți, prin Decizia nr. 2a-567/2021 a opinat că: ”Executarea parțială a obligațiilor de întreținere nu exclude posibilitatea rezoluțiunii, dacă partea neexecutată este esențială pentru asigurarea traiului întreținutului”. Totodată Curtea Supremă de Justiție, Decizia nr. 2ra-1987/2019 apreciază că : ”Chiar și în cazul unei executări substanțiale a obligațiilor, dacă partea neexecutată privează întreținutul de elementele esențiale ale întreținerii, rezoluțiunea poate fi admisă”.

Instanțele au analizat și situațiile de imposibilitate de executare. Prin Decizia nr. 2ra2156/2018 a Curții Supreme de Justiție,: ”Imposibilitatea obiectivă și definitivă de executare a obligațiilor de întreținere, chiar dacă nu este imputabilă întreținătorului, poate justifica rezoluțiunea contractului”. Deopotrivă Curtea de Apel Comrat, prin Decizia nr. 2a-123/2020 stabilește că: ”Imposibilitatea temporară de executare nu justifică, de regulă, rezoluțiunea, cu excepția cazului în care durata acesteia este atât de îndelungată încât privează contractul de finalitatea sa”.

Jurisprudența a abordat și situațiile în care întreținutul contribuie la neexecutarea obligațiilor. În cuprinsul Deciziei nr. 2a-876/2021 a Curții de Apel Chișinău se precizează că: ”Refuzul nejustificat al întreținutului de a primi întreținerea poate constitui o cauză de respingere a acțiunii în rezoluțiune”. Iar Curtea Supremă de Justiție, în cuprinsul Deciziei nr. 2ra-2345/2020 reține că: ”Culpa comună a părților în neexecutarea obligațiilor contractuale poate duce la respingerea acțiunii în rezoluțiune, dacă instanța apreciază că această soluție este echitabilă în circumstanțele cauzei”.

Jurisprudența din ambele țări evidențiază o abordare nuanțată a acțiunii în rezoluțiunea contractului de întreținere, punând accent pe gravitatea neexecutării și pe consecințele acesteia pentru întreținut. Se observă o tendință de protejare a intereselor întreținutului, dar și o evaluare atentă a circumstanțelor fiecărui caz în parte.

Instanțele din ambele jurisdicții par să fie de acord că simpla nemulțumire sau neexecutarea minoră nu sunt suficiente pentru a justifica rezoluțiunea, fiind necesară o neexecutare gravă sau esențială care să afecteze semnificativ scopul contractului.

4.5. Concluzii la Capitolul 4

În capitolul de față s-a efectuat analiza riscurilor asociate contractului de întreținere, evidențiind aspectele legislative relevante în dreptul românesc și în cel al Republicii Moldova. Au fost aduse în discuție riscurile precum cazurile fortuite, pierderea bunului, decesul prematur al

beneficiarului, incapacitatea dobânditorului de a-și îndeplini obligațiile și comportamentul necorespunzător al acestuia, subliniind importanța clarității și a prevederilor contractuale pentru a gestiona aceste riscuri. De asemenea, se compară modul în care fiecare jurisdicție abordează aceste riscuri, evidențiind diferențele în protecția acordată părților implicate. Este esențial ca instanțele să evalueze circumstanțele specifice ale fiecărui caz, luând în considerare vulnerabilitățile beneficiarului și contextul socio-economic. De asemenea, se evidențiază necesitatea adaptării contractului în fața unor situații neprevăzute, precum forța majoră sau imposibilitatea de executare, pentru a asigura o relație contractuală justă și protecția adecvată a drepturilor ambelor părți.

În același timp, am subliniat că, atât în Republica Moldova, cât și în România, contractul de întreținere implică reglementări specifice privind răspunderea întreținătorului și a beneficiarului, cu accent pe protecția acestora. În Moldova, legislația oferă o protecție mai explicită beneficiarului, permițându-i să păstreze beneficiile primite în caz de rezoluțiune, în timp ce în România interpretarea juridică joacă un rol mai important. De asemenea, contractul poate înceta prin diverse modalități, inclusiv moartea beneficiarului, rezoluțiune sau acordul părților, fiecare având implicații legale specifice. Este crucial ca părțile să fie conștiente de aceste aspecte pentru a asigura o încetare legală și corectă a raportului contractual²⁷⁵.

Analiza comparativă a riscurilor în contractul de întreținere și a răspunderii părților pentru neexecutarea contractului de întreținere între dreptul românesc și cel al Republicii Moldova evidențiază atât similitudini, cât și diferențe în abordarea acestor riscuri. Ambele sisteme juridice recunosc importanța protejării intereselor beneficiarului întreținerii, dar legislația Republicii Moldova pare să ofere un cadru mai echilibrat, luând în considerare și situațiile în care dobânditorul se poate afla în dificultate²⁷⁶.

Pentru o gestionare eficientă a riscurilor în contractul de întreținere, este esențial ca părțile să fie pe deplin conștiente de aceste aspecte și să le abordeze în mod explicit în clauzele contractuale. De asemenea, este recomandabil ca legislația să evolueze în direcția unui echilibru mai bun între protecția beneficiarului și recunoașterea potențialelor dificultăți ale dobânditorului, asigurând astfel o mai mare stabilitate și echitate în acest tip de relație contractuală.

Constatăm faptul că în privința contractului de întreținere, încheierea acestuia implică o serie de riscuri semnificative pentru ambele părți. Atât în dreptul românesc, cât și în cel al Republicii Moldova, există prevederi legale menite să protejeze interesele ambelor părți și să

²⁷⁵ Натаров С.В. Гражданско-правовая ответственность за нарушение договора о содержании иждивенца. В: Юрист, 2007, стр.45

²⁷⁶ Buciuman A., David M. Drept civil. Drepturile reale: comentarii de text, probleme practice, grile. Ed. a 2-a, rev. București: Hamangiu, 2012, ISBN 978-606-522-887-0, pag 92

asigure un echilibru în cadrul acestui tip de contract. Este esențial ca părțile să fie conștiente de aceste riscuri și să le ia în considerare atunci când încheie un contract de întreținere.

Conceptele de rezoluțiune și reziliere joacă un rol vital în adaptarea și încetarea contractelor de înstrăinare. Înțelegerea nuanțelor dintre aceste două mecanisme juridice și a modului în care sunt aplicate în legislațiile din Republica Moldova și România este esențială pentru domeniul juridic și pentru părțile implicate în contracte de înstrăinare. Prin uniformizarea terminologiei în Republica Moldova și menținerea distincției în România, se asigură o claritate și coerență în aplicarea acestor concepte în cadrul sistemului juridic.

În contextul actual al armonizării legislative și al tendințelor de uniformizare a dreptului contractual la nivel european, este probabil ca distincția dintre rezoluțiune și reziliere să continue să evolueze, posibil convergând către un concept unitar de încetare a contractului, adaptat la complexitatea și diversitatea raporturilor contractuale contemporane.

Rezoluțiunea și rezilierea contractelor reprezintă mecanisme juridice esențiale pentru adaptarea și încetarea raporturilor contractuale în Republica Moldova și România. Analiza comparativă a legislației din cele două țări a scos la iveală atât similarități, cât și diferențe în aplicarea acestor concepte. Particularitățile rezoluțiunii în contractul de întreținere, precum și efectele asupra terților, subliniază complexitatea acestui domeniu juridic²⁷⁷.

Rezoluțiunea contractului de întreținere reprezintă o măsură juridică complexă, care necesită o analiză atentă a circumstanțelor specifice fiecărui caz. Atât beneficiarul, cât și dobânditorul au la dispoziție acest instrument legal pentru a-și proteja interesele în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligațiilor contractuale. Diferențele dintre legislația românească și cea a Republicii Moldova în această privință subliniază importanța unei abordări nuanțate și adaptate la specificul fiecărui sistem juridic.

În comparație cu dreptul românesc, legislația Republicii Moldova oferă o protecție suplimentară beneficiarului întreținerii. În România, rezoluțiunea nu poate fi pronunțată de instanță dacă, după introducerea cererii, debitorul obligației de întreținere a făcut oferta de întreținere, cu excepția cazului în care debitorul întreținerii fusese pus în întârziere anterior introducerii cererii²⁷⁸. În schimb, în Republica Moldova, oferta de întreținere făcută de debitorul pârât după introducerea acțiunii nu poate împiedica rezoluțiunea contractului²⁷⁹.

²⁷⁷ Натаров С.В. Гражданско-правовая ответственность за нарушение договора о содержании иждивенца. В: Юрист, 2007, стр.71

²⁷⁸ Stănciulescu L., Nemeș V., Dreptul contractelor civile și comerciale în reglementarea Noului Cod Civil, Editura Hamangiu, București, 2013, pag 99

²⁷⁹ 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, pag 65

Legislația Republicii Moldova, prin acordarea dreptului beneficiarului de a solicita restituirea bunului sau plata valorii acestuia în caz de rezoluțiune, fără obligația de a restitui întreținerea primită, reprezintă o inovație legislativă semnificativă. Această abordare necesită o analiză critică privind justificarea teoretică și practică a acestei derogări de la principiul restituirii reciproce, impactul potențial asupra disponibilității potențialilor dobânditori de a încheia astfel de contracte și echilibrul între protecția beneficiarului și principiul echității contractuale.

În cele din urmă, înțelegerea nuanțelor dintre rezoluțiune și reziliere, precum și a condițiilor și efectelor acestora, este crucială pentru profesioniștii din domeniul juridic și pentru părțile implicate în contracte de înstrăinare. Acest studiu comparativ oferă o perspectivă amplă asupra modului în care cele două sisteme juridice abordează aceste aspecte, contribuind la o mai bună înțelegere a dreptului contractual în ambele țări.

Litigiile privind contractul de întreținere implică numeroase particularități care trebuie reflectate corect în cererea de chemare în judecată. Identificarea exactă a părților, formularea clară a obiectului cererii, fundamentarea detaliată a pretențiilor și prezentarea probelor relevante sunt esențiale pentru succesul unei astfel de acțiuni. Respectarea acestor cerințe procedurale este crucială pentru obținerea unei soluționări corecte și eficiente a litigiilor privind contractul de întreținere în Republica Moldova și România.

Acțiunea în rezoluțiune reprezintă un instrument juridic important în cazul neexecutării contractului de întreținere, atât în Republica Moldova, cât și în România. Aplicarea sa este supusă unor condiții specifice, iar efectele sale sunt complexe, vizând repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului, cu respectarea particularităților acestui tip de convenție.

Jurisprudența relevantă din România și Republica Moldova oferă repere importante pentru interpretarea și aplicarea dispozițiilor legale privind rezoluțiunea contractului de întreținere, contribuind la asigurarea unui echilibru între drepturile și obligațiile părților implicate, contribuind la asigurarea securității juridice și a echității în acest domeniu sensibil al dreptului civil.

Această abordare legislativă reflectă o preocupare sporită pentru protecția socială, depășind cadrul strict juridic. Se impune o analiză interdisciplinară care să ia în considerare impactul social al acestei prevederi, în special în contextul îmbătrânirii populației, efectele economice asupra pieței imobiliare și asupra transferurilor intergeneraționale de proprietate, precum și potențialele efecte viciene, precum descurajarea relațiilor de întreținere informale în cadrul familiei.

CONCLUZII GENERALE SI RECOMANDĂRI

În urma cercetării efectuate, se pot trasa concluzii și recomandări referitoare la importanța dreptului de proprietate și provocările asociate acestuia în contextul legislației din Republica Moldova.

Cercetarea a subliniat importanța fundamentală a studierii modalității de dobândire a dreptului de proprietate prin contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, evidențiind deficiențele de reglementare care afectează stabilitatea acestui tip de contract. Obiectivele stabilite au fost atinse printr-o analiză riguroasă și bine fundamentată, având în vedere următoarele direcții:

Contractul a evoluat de-a lungul timpului, adaptându-se la schimbările socio-economice și legislative. Începând cu reglementările istorice, s-a observat o tranziție către norme mai complexe, care reflectă dinamica relațiilor de proprietate.

Studiul teoretic al contractului a evidențiat conceptele de bază, precum echitatea și justiția, care stau la baza acestor reglementări. S-a subliniat importanța respectării drepturilor de proprietate și a securității juridice în tranzițiile translativ de proprietate.

Analiza a identificat numeroase cazuri practice în care contractele de înstrăinare a unor bunuri cu condiția întreținerii pe viață au fost contestate, scoțând în evidență ambiguitățile din legislația existentă. Aceste constatări sugerează necesitatea unor clarificări în reglementările legale pentru a preveni litigiile și a asigura stabilitatea dreptului de proprietate astfel dobândit.

Un alt rezultat semnificativ al cercetării a fost formularea de soluții legislative menite să alinieze legislația moldovenească la standardele Uniunii Europene. Aceasta a inclus:

1. *Reforme legislative.* Propunerile de modificare a legislației au fost concepute pentru a simplifica procesul de transfer de proprietate și a asigura protecția drepturilor proprietarilor. S-au sugerat măsuri specifice care să abordeze lacunele legislative existente.

2. *Impactul economic.* Prin implementarea acestor soluții, s-a anticipat o creștere a competitivității economice a țării, facilitând atragerea de investiții străine. O legislație clară și bine reglementată este esențială pentru construirea unui mediu favorabil pentru investitori.

Cercetarea a adoptat o abordare multidisciplinară, integrând aspecte din drept, economie și sociologie pentru a evalua complexitatea raportului juridic civil ce intervine în cazul transferului de proprietate și implicațiile acestuia asupra societății. Rezultatele au arătat că:

- Dreptul de proprietate nu poate fi înțeles izolat, ci în contextul său economic și social. Această abordare a permis o analiză mai profundă a factorilor care influențează transferul de proprietate, inclusiv normele culturale și economice.

- S-a constatat că reglementările existente afectează nu doar proprietarii, ci și comunitățile locale, având un impact asupra coeziunii sociale și dezvoltării economice. În acest sens, soluțiile propuse au fost gândite și din perspectiva nevoilor comunităților afectate.

Aceste rezultate subliniază importanța unei reglementări corecte și eficiente a dreptului de proprietate, precum și necesitatea unei colaborări între diferitele discipline pentru a înțelege pe deplin complexitatea problemelor întâmpinate. Implementarea recomandărilor propuse nu doar că va îmbunătăți legislația moldovenească, ci va contribui și la o dezvoltare economică sustenabilă și la creșterea bunăstării societății.

Contribuțiile aduse prin această cercetare sunt măsurabile și se regăsesc în capitolele principale ale lucrării, având un impact semnificativ în materia contractelor și nu numai. Aceste contribuții pot fi împărțite în următoarele categorii:

a) Contribuție teoretică la dezvoltarea doctrinei privind dreptul de proprietate:

- Cercetarea a permis o analiză detaliată a doctrinei existente, evidențiind lacunele și contradicțiile din reglementările curente. Această identificare este esențială pentru dezvoltarea ulterioară a teoriei dreptului de proprietate, având rolul de a îmbunătăți înțelegerea conceptelor fundamentale și a aplicabilității acestora în contextul actual.

- Propunerile formulate pentru remedierea lacunelor identificate contribuie nu doar la dezvoltarea teoretică a doctrinei, ci și la crearea unor soluții practice care pot fi implementate în legislația națională. Aceste măsuri sunt menite să întărească securitatea juridică a drepturilor de proprietate și să asigure o reglementare mai eficientă a relațiilor de proprietate.

b) Valorificarea cercetării în practicile notariale și jurisprudență

- O parte semnificativă a contribuției acestei cercetări se referă la clarificarea obligațiilor și responsabilităților implicate în cadrul contractelor de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață. Această clarificare este crucială pentru practicieni, cum ar fi notarii și avocații, care se confruntă frecvent cu astfel de situații în exercitarea profesiei lor.

- Prin valorificarea rezultatelor cercetării, se facilitează dezvoltarea unui cadru juridic mai echitabil și stabil, care poate contribui la reducerea conflictelor legale și la îmbunătățirea eficienței sistemului de justiție. Aceasta nu doar că îmbunătățește practica juridică, dar și crește încrederea cetățenilor în sistemul de drept.

c) Impactul asupra dezvoltării educației juridice:

- Un alt aspect important al contribuției cercetării este creșterea conștientizării cu privire la drepturile de proprietate în rândul cetățenilor. Această conștientizare este esențială pentru o participare activă și informată a cetățenilor în piața imobiliară.

- Prin educația juridică îmbunătățită, se speră la crearea unei piețe imobiliare mai transparente, unde drepturile și obligațiile părților sunt clar definite și înțelese. O astfel de transparență nu numai că protejează drepturile individuale, dar contribuie și la dezvoltarea unei economii mai sănătoase și mai competitive.

Așadar, contribuțiile personale aduse prin această cercetare nu se limitează la teoretizări abstracte, ci au un impact direct și semnificativ asupra practicii legale, educației juridice și asupra conștiinței sociale referitoare la acest tip de contract. Acestea reprezintă un pas înainte în asigurarea unei reglementări adecvate și eficiente a contractului, promovând un climat de stabilitate și încredere în societate.

Deși cercetarea a adus contribuții semnificative în domeniul dreptului de proprietate, este important să recunoaștem și *limitele* acestora. Aceste limitări reflectă complexitatea subiectului și necesități de aprofundare a analizei în anumite domenii:

a) Necesitatea de aprofundare a analizei privind efectele pe termen lung:

- Reformele legislative propuse, deși fundamentate pe analize riguroase, trebuie evaluate în contextul evoluției continue a societății și economiei. Efectele pe termen lung ale acestor reforme pot varia semnificativ în funcție de factori economici, politici și sociale care sunt în continuă schimbare. De aceea, este esențial ca cercetările viitoare să includă studii longitudinale care să evalueze impactul real al acestor reforme asupra drepturilor părților contractante și asupra securității economice a cetățenilor.

b) Identificarea problemelor nerezolvate:

- Un alt aspect important al limitărilor rezultate din cercetare este evidențierea problemelor persistente, cum ar fi absența unei reglementări clare privind contractele simulate. Aceste contracte pot crea confuzii și riscuri semnificative în privința drepturilor de proprietate, ceea ce poate submina securitatea acestora. Această lacună legislativă necesită o atenție sporită, deoarece afectează încrederea cetățenilor în sistemul juridic și în protecția drepturilor lor de proprietate.

- De asemenea, riscurile generate de contractele simulate, care pot duce la litigii și conflicte legale, nu au fost investigate în profunzime în cadrul cercetării. Este esențial să se dezvolte soluții legislative specifice pentru a gestiona aceste situații și a proteja astfel drepturile de proprietate ale indivizilor.

Printre *rezultatele științifice semnificative* obținute în urma acestei cercetări, care au contribuit la soluționarea problemelor relevante din domeniu, se numără:

a) Clarificarea aspectelor legale legate de obligațiile de întreținere:

- Cercetarea a evidențiat complexitatea obligațiilor de întreținere pe care le are dobânditorul în cadrul contractelor de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață. Aceasta include nu doar

clarificarea termenilor și condițiilor care reglementează aceste obligații, ci și identificarea aspectelor legale care pot genera confuzie în practică. Rezultatul acestei clarificări contribuie la o mai bună înțelegere a drepturilor și responsabilităților părților implicate.

b) Recomandarea înființării unui sistem centralizat de înregistrare a proprietății. O altă contribuție semnificativă a cercetării este propunerea de înființare a unui sistem centralizat de înregistrare a proprietății. Acest sistem ar facilita transferul de proprietate, asigurând transparența tranzacțiilor imobiliare. O astfel de inițiativă nu doar că ar îmbunătăți eficiența sistemului de înregistrare, dar ar și spori încrederea cetățenilor în legalitatea și securitatea tranzacțiilor imobiliare.

c) Propunerea de măsuri legislative pentru întărirea protecției drepturilor de proprietate

- Măsurile legislative propuse în cadrul cercetării au ca scop întărirea protecției drepturilor de proprietate, ceea ce este esențial pentru stabilizarea pieței imobiliare din Moldova. Aceste măsuri sunt destinate să asigure un cadru legislativ solid care să protejeze dreptul de proprietate al dobânditorului, dar și dreptul de întreținere acordat transmițătorului bunului, să reducă litigiile și să încurajeze investițiile în sectorul imobiliar, contribuind astfel la dezvoltarea economică a țării.

Totodată, rezultatele științifice obținute oferă o bază solidă pentru dezvoltarea unei legislații mai eficiente și pentru consolidarea protecției drepturilor în Moldova.

În urma analizei efectuate și a rezultatelor obținute în cadrul cercetării, se impun o serie de recomandări menite să sprijine dezvoltarea dreptului de proprietate în Republica Moldova. Aceste recomandări vizează atât alinierea legislativă, cât și aspectele educaționale și instituționale necesare pentru asigurarea unei protecții eficiente a drepturilor de proprietate.

Este esențial ca Moldova să continue procesul de armonizare legislativă pentru a facilita comerțul și investițiile internaționale. Acest lucru presupune adaptarea normelor naționale la standardele europene, asigurând astfel o integrare mai bună în piața europeană. Recomandăm colaborarea cu experți internaționali și consultarea cu instituții europene pentru a identifica și implementa cele mai bune practici în domeniul dreptului de proprietate.

O legislație clară, care să reglementeze toate aspectele dreptului de proprietate, inclusiv contractele de întreținere pe viață, este crucială pentru creșterea încrederii cetățenilor și investitorilor în sistemul juridic din Moldova.

Implementarea campaniilor de sensibilizare și educație juridică pentru cetățeni este vitală. Aceste campanii ar trebui să vizeze în special aspectele legate de drepturile de proprietate, obligațiile legale și procesele de transfer al proprietății. Educația juridică ar putea include ateliere, seminarii și materiale informative accesibile pentru toate categoriile de cetățeni.

Recomandăm parteneriate cu universitățile și colegiile locale pentru a integra educația juridică în curricula acestora, astfel încât tinerii să devină conștienți de drepturile lor de proprietate și de responsabilitățile legale.

Este necesară crearea unor instituții specializate care să se ocupe de litigiile legate de întreținerea viageră și alte aspecte ale dreptului de proprietate. Aceste instituții ar trebui să ofere o soluționare eficientă și imparțială a conflictelor, asigurându-se astfel că drepturile cetățenilor sunt protejate și respectate.

Personalul acestor instituții ar trebui să beneficieze de formare continuă în domeniul dreptului de proprietate și al mediului de acordare al întreținerii, pentru a putea gestiona eficient cazurile și a oferi consultanță juridică de calitate.

Recomandăm continuarea cercetărilor în domeniul contractului de înstrăinarea a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, pentru a evalua impactul schimbărilor legislative asupra cetățenilor și a adapta instrumentele juridice la nevoile actuale ale societății. Este important să se monitorizeze constant efectele acestor reforme pentru a identifica eventualele lacune și a propune soluții adecvate.

Implicarea cercetătorilor internaționali și a instituțiilor academice în studiile acestui tip de contract, va aduce perspective diverse și va contribui la dezvoltarea unei baze de date solide în acest domeniu.

Prin aceste concluzii și recomandări, lucrarea își propune să contribuie la dezvoltarea continuă a domeniului acestei instituții de drept și la îmbunătățirea cadrelor legislative existente. Asigurând astfel o bază solidă pentru securitatea și stabilitatea acestui drept fundamental în Republica Moldova, se va sprijini nu doar dezvoltarea economică a țării, ci și creșterea nivelului de trai al cetățenilor.

Propuneri de lege ferenda:

- Stabilirea unor norme care să clarifice obligațiile de întreținere ale dobânditorului și drepturile cedentului, inclusiv aspectele legate de sănătatea și bunăstarea acestuia. Aceasta ar putea include și standarde minime de îngrijire.

- Propunerea de a crea un sistem centralizat de înregistrare și evidență a beneficiarilor dreptului de întreținere, care să simplifice procedurile și să asigure transparența executării prestațiilor de întreținerii către beneficiari, la standarde europene. Acest sistem ar trebui să fie accesibil atât cetățenilor, cât și Statului, prin sistemul de asistentă social și protective a cetățenilor.

- Implementarea unei platforme digitale care să permită înregistrarea electronică a proprietății, reducând astfel birocrăția și sporind eficiența procesului.

- Propunerea de a întări protecția drepturilor dobândite prin contractile de întreținere, prin legi care să prevadă sancțiuni clare pentru violarea acestor drepturi, precum și mecanisme rapide de soluționare a litigiilor legate de proprietate sau de efectuarea prestației de întreținere.

- Introducerea unor măsuri care să permită proprietarilor să se asigure împotriva riscurilor legate de proprietate, cum ar fi litigii, distrugerea sau deteriorarea bunurilor.

- Implementarea unui program național de educație juridică, care să includă cursuri despre drepturile de proprietate, contractele de întreținere și responsabilitățile legale. Acest program ar putea fi dezvoltat în parteneriat cu instituții educaționale și organizații non-guvernamentale.

- Organizarea de campanii de informare pentru a educa cetățenii cu privire la drepturile și obligațiile lor legale în domeniul proprietății, inclusiv informații despre procedurile legale și resursele disponibile pentru soluționarea disputelor.

- Adoptarea unei legislații care să abordeze problemele legate de contractele simulate, clarificând ce constituie o astfel de practică și stabilind consecințe legale pentru cei care încalcă aceste norme.

- Crearea unor norme care să oblige părțile implicate în tranzacții imobiliare să declare toate aspectele relevante, pentru a preveni simulația și a asigura o mai bună protecție a drepturilor de proprietate.

- Prin punerea în aplicare a acestor recomandări, Republica Moldova și România își pot îmbunătăți în continuare cadrele legislative, asigurându-se că acestea sunt în conformitate cu standardele și practicile internaționale, și să răspundă mai bine nevoilor populațiilor lor.

- Aceste propuneri de lege ferenda sunt menite să răspundă provocărilor cu care se confruntă dreptul de proprietate în Republica Moldova, asigurând un cadru legislativ coerent și eficient. Implementarea acestor propuneri ar contribui la stabilizarea pieței imobiliare și la protejarea drepturilor cetățenilor, promovând astfel un mediu vital mai sănătos.

BIBLIOGRAFIE

1. Adam I., Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale, Ed. "Europa Nova", București, 1998.
2. Adam I., Drept civil. Drepturile reale, Ed. "All Beck", București, 2002.
3. Adam I., Drept civil. Obligațiile. Contractul, Ed. "C. H. Beck, București", 2011.
4. Albu I., Noile cărți funciare, Ed. "Lumina Lex", București, 2012.
5. Alexandru I. G., Riscurile în contracte, Ed. "Universul Juridic", București, 2012.
6. Avornic Gh., Tratat de teoria generală a statului și dreptului, Ed. "Tipografia centrală", Chișinău, 2010, ISBN 9975703704, 9789975703703
7. Avornic Gh., Aramă E., Teoria generală a dreptului, Ed "Cartier", Chișinău, 2004, ISBN 9975792758,
8. Băiaș Fl., Chelaru E., Constantinovici R., Macovei I. (coordonatori), Noul Cod civil. Comentariu pe articole. Art. 1-2664, Editura "C. H. Beck", București, 2012
9. Baieș S. și al., Drept civil: Teoria generală a obligațiilor, Ed. USM. "Î.S. F.E.-P. Tipografia centrală", Chișinău, 2015
10. Baieș S., Ugo M., Roșca N., Principiile fundamentale ale dreptului de proprietate, Ed. "ARC", Chișinău, 2000
11. Baieș S., Roșca N., Drept civil: Partea generală. Persoana fizică. Persoana juridică, Ed "Cartier", Chișinău, 2004
12. Baieș S., Roșca N., Drept civil. Drepturile reale principale, Ed "Tipografia Centrală", Chișinău, 2005
13. Baieș S., și al., Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor, ed. a II, vol. I, Ed. "Cartier", Chișinău, 2005
14. Baieș S., Roșca N., Drept civil: Partea generală. Persoana fizică. Persoana juridică. Ed.a 4-a., Ed "Tipografia Centrală", Chișinău, 2011
15. Baias F-A., și alții, Noul Cod civil. Comentariu pe articole, Ed. "C.H.Beck", București, 2012
16. Baieș S., și al., Drept civil: Teoria generală a obligațiilor, Ed. USM " Î.S. F.E.-P. Tipografia centrală ", Chișinău, 2015
17. Băieșu S., Particularitățile examinării litigiilor ce țin de dreptul de proprietate. Manualul judecătorului la examinarea pricinilor civile, Ed. "Cartier", Chișinău, 2006
18. Băieșu S., Cartea a doua. Drepturile reale. În: Comentariul Codului civil al Republicii Moldova, art. 284-376, Ed. "Tipografia Centrala", Chișinău, 2006

19. Băieșu A., Unificarea dreptului contractelor în Europa: evoluții și perspective, În: Revista națională de drept, 2006
20. Băieșu S., și alții, Drept civil, drept succesoral, drept funciar, dreptul muncii, dreptul familiei, Ed."Elan Poligraf SRL" , Chișinău, 2008
21. Băieșu A., Neexecutarea contractului în dreptul german, În: Revista națională de drept, nr. 2, 2007,
22. Băieșu A., Sancțiunile neexecutării contractului în dreptul comerțului internațional, Teza de doctor habilitat, Chișinău, 2012
23. Bodoașcă T., Opinii în legătură cu bunurile comune ale soților dobândite în timpul căsătoriei, in revista: Dreptul, nr. 10/84, 2011
24. Boroî G., Anghelescu C.A., Nazat B, Curs de drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev., Ed. "Hamangiu", București, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3
25. Bloșenco A., Drept Civil. Partea Specială. Note de curs., Ed. "Cartdidact", Chișinău, 2003, ISBN 9975940-51-X
26. Bloșenco A., Înstrăinarea bunurilor imobile prin acte juridice neautentificate notarial, În: Revista națională de drept, nr. 12/29, 2005
27. Buciuman A., David M., Drept civil. Drepturile reale: comentarii de text, probleme practice, grile. Ed. a 2-a, rev. , Ed. "Hamangiu", București, 2012, ISBN 978-606-522-887-0
28. Bujorel F., Drept civil. Contractele speciale, Ed." Universul Juridic", București, 2013, ISBN 978-606673-197-3
29. Buletinul Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova, nr.12, Chișinău, 2006
30. Bîtcă I., Curarari V., Natura juridică a dreptului dobândit de dobânditorul 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, 2013
31. Bîtcă I., **Băncilă D.**, Ocupațiunea - mod de dobândire a dreptului de proprietate, Vector European, Institutul Biometric National, 2020
32. **Băncilă D.**, The Contract for the Alienation of a Good With the Condition of Life Maintenance in the Law of the RM and Romania, Atlantis Press, 2020
33. **Băncilă D.**, Principles Regarding The Eu Institutional Structure According To The Model Of Public Domestic Law, "Trends in science and practice of today" Conference Book, 2021
34. **Băncilă D.**, Real Estate Advertising of Rights, Acts and Legal Facts in Romania, Acta Universitatis Danubius Juridica, Vol. 18, nr. 1, 2022
35. **Băncilă D.**, Maintenance Contract versus Maintenance Donation in Romanian Legislation, Acta Universitatis Danubius Juridica, Vol. 18, nr. 1, 2022

36. **Băncilă D.**, Comments On Romanian Judicial Cases Regarding The Contract Of Alienation Of An Asset With The Condition Of Life Insurance, Challenges and problems of modern science. Proceedings of the I International Scientific and Practical Conference. London, United Kingdom. 2022.
37. **Băncilă D.**, Conditii de valabilitate si efectele contractului de înscrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, Promotion of social and economic values in the context of European integration – International Scientific Conference, USEM, Chisinau, Republica Moldova, 2023
38. **Băncilă D.**, Pușcă AC, Stipulation for another, Acta Universitatis George Bacovia Juridica, Vol. 13 no.1, 2024
39. **Băncilă D.**, Simulation. Theoretical and practical aspects, The Power of Dialogue in a Globalized World Conference, Dimitrie Cantemir University, Tirgu Mureș, Ed Arhipelag XXI Press, Tîrgu Mureș, 2024
40. **Băncilă D.** Pușcă AC, Foresight. Limitation of the binding force of contracts under Romanian law., 19th International Conference on European Integration Realities and Perspectives – Global Challenges and Opportunities in The Multiple Crises Context, Danubius International University, Galați, Romania, 2024
41. Bîrsan C., Drept civil: drepturile reale principale. Ed. a 2-a, rev. Ed. "Hamaragiu", București, 2015
42. Bîtcă I., Curarari V., Natura juridică a dreptului dobândit de dobânditorul 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, 2013
43. Beleiu Gh., Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil, ed. a VIII-a, revăzută și adăugită de M. Nicolae și P. Trușcă, Ed. "Universul Juridic", București, 2017
44. Boroș G., Stănciulescu L., Instituții de drept civil în reglementarea noului Cod civil, Ed. "Hamangiu", București, 2012
45. Buciuman A., David M., Drept civil. Drepturile reale: comentarii de text, probleme practice, grile. Ed. a 2-a, rev., Ed. "Hamangiu", București, 2012
46. Bujorel F., Drept civil. Contractele speciale, Ed. "Universul Juridic", București, 2013
47. Cazac O., Temeiurile rezoluțiunii și rezilierii contractelor conform prevederilor noului Cod civil. În: Conferința internațională științifico-practică "Codul civil al Republicii Moldova 5 ani de aplicare - probleme, realizări și perspective", Chișinău, 2008

48. Cazac O., Conceptul Codului civil al Republicii Moldova asupra efectelor juridice ale rezoluțiunii contractului: retroactivitate sau raport de lichidare, În: Revista națională de drept, 2012
49. Cazac O., Dreptul creditorului de a alege rezoluțiunea ori menținerea contractului și limitele acestui drept, În: Revista națională de drept, 2012
50. Cazac O., Procedura de rezoluțiune a unui contract: comunicare sau hotărâre. Conferința internațională "Tradiție și reformă în societatea românească. Repere Europene", Iași: România, 2012. În: Jurnalul de Studii Juridice, Anul VII, nr. 1-2, Supplementary Issue 3, June 2012
51. Cazac O., Utilitatea distincției dintre rezoluțiunea și rezilierea contractului civil: probleme și soluții. În: a VI- a Conferință internațională a tinerilor cercetători „Tendințe contemporane în evoluția patrimoniului istoric și juridic al Republicii Moldova”. Institutul de Istorie, Stat și Drept al AȘM, Chișinău, 2012
52. Cazac O., Culpă debitorului în neexecutarea obligației ca o condiție de rezoluțiune a contractului, În: Revista națională de drept, 2012
53. 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., Ed. “CEP USM”, Chișinău, 2013
54. Cazacu O., Procedura de rezoluțiune a unui contract: comunicare sau hotărâre. Conferința internațională „Tradiție și reformă în societatea românească. Repere Europene”, Iași: România, În: Jurnalul de Studii Juridice, Anul VII, nr. 1-2, Supplementary Issue 3, June, Iași, 2012
55. Cazacu O., Clauza de rezervare a proprietății, În: Revista națională de drept, 2004
56. Cărpenu St. D., Stănculescu L., Nemeș V., Contracte civile și comerciale, Ed. “Hamangiu”, București, 2019
57. Cebotari V., Prevederi legale privind obligația de întreținere, În: Revista națională de drept, nr. 2, 2003
58. Cebotari V., Natura juridică a contractului privind plata pensiei de întreținere, În: Revista Națională de Drept, nr. 9, 2002
59. Cebotari V., Dreptul Familiei. Ed. a III-a. Revăzută și completată, USM, Chișinău, 2014
60. Cimil D., Calificarea raporturilor contractuale. Studiu monografic, Ed. “Grafema Librus”, Chișinău, 2013
61. Cimil D., Bejenaru E., Drept civil. Contracte speciale. Partea I, Ed. “Grafema Librus”, Chișinău, 2014

62. Cebotari, V., Dreptul Familiei, Ediția a II-a. Revăzută și completată, Chișinău,, Catedra de Drept Civil și aprobat de Consiliul Științific al Facultății de Drept a USM, 2008, ISBN 9975-62-112-0
63. Cebotari V., Dreptul Familiei. Ed. a III-a. Revăzută și completată, USM, Chișinău, 2014
64. Chelaru R. și alții., Noul Cod civil. Comentariu pe articole, Ed. “C.H. Beck”, București, 2012
65. Chibac Gh., și alții., Drept civil. Contracte și succesiuni, Î.S.F.E.-P. Tipografia Centrală, Chișinău, 2014
66. Chirică, D., Publicitatea transferurilor imobiliare în sistemul de publicitate al cărților funciare. În: „Dreptul”, nr. 14, 2012
67. Chirică D., Tratat de drept civil. Contracte speciale, vol. I, Ed. “C. H. Beck”, București, 2018
68. Chirică D., Relativitatea efectelor contractului, Ed. “Universul Juridic”, București, 2019
69. Cimil D., Reflecții asupra teoriei contractului civil. În: Revista națională de drept, 2012
70. Cimil D. , Calificarea raporturilor contractuale. Studiu monografic, Ed. “Grafema Libris”, Chișinău, 2013
71. Cimil D. Bejenaru E., Drept civil. Contracte speciale. Partea I., Ed. “Grafema Libris”, Chișinău, 2014
72. Comănița Gh., Comănița I-I, Drept civil. Contracte civile speciale, Ed. “Universul Juridic”, București , 2013, ISBN 978-973-127-995-4
73. Costin M. N., Costin M. C. , Dicționar de drept civil, Ed. ”Lumina Lex”, București, 1997
74. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994. În: Monitorul oficial nr.1 din 12.08.1994
75. Codul civil al Republicii Sovietice Socialiste Moldovenești din 26 decembrie 1964
76. 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
77. 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
78. Codul familiei al Republicii Moldova, nr.1316. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova nr. 47-48 din 26.10.2000

79. Cod civil Român. În: Monitorul oficial al României nr. 505 din 15 iulie 2011
80. Codul civil al României din 26.11.1864, promulgat la 04.12.1864, (abrogat)
81. Cojocari E., Drept civil. Răspunderea juridică civilă. Monografie.Ed. “Logospres”, Chișinău, 2002
82. Cojocari E., și alții. Drept civil. Drepturi reale. Note de curs, Ed. “Business - Elita”, Chișinău, 2003
83. Cojocari E., Cojocari V., Drept civil (partea generală și specială) în întrebări și răspunsuri., Ed. “Business - Elita”, Chișinău, 2004
84. Cojocari E., Dandara L., Drept civil: Dezmembrămintele dreptului de proprietate., Ed. “Bons Offeces”, Chișinău, 2005
85. Cojocari E. Perederco V., Dezmembrămintele dreptului de proprietate, Ed. “SPEE”, Chișinău, 2004
86. Cosma D., Teoria generală a actului juridic civil, Ed. “Științifică”, București, 2015
87. Cojocar A., Contracte civile, Ed. “Lumina Lex”, București, 2014
88. Cojocar A., Contracte Civile, Ed. “Lumina Lex”, București, 2008
89. Cojocari E., Cojocari V. Drept civil (partea generală și specială) în întrebări și răspunsuri., Ed. “Business – Elita”, Chișinău, 2004
90. Comănița Gh., Comănița I-I.. Drept civil. Contracte civile speciale. Ed. “Universul Juridic”, București, 2013
91. Chibac Gh., și al. Drept civil. Contracte speciale. Vol.3. Ed. a 2-a. Ed. “Cartier”, Chișinău, 2005
92. 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, Ed. “ARC”, Chișinău, 2006
93. Chibac Gh., și alții, Drept civil. Contracte și succesiuni Ed. “Î.S.F.E.-P. Tipografia Centrală”, Chișinău 2014
94. Chibac G., Brumă S., Robu O., Chibac N., Drept Civil. Contracte și Succesiuni. Curs universitar IV-a rev. și completată, Ed. ”ÎS FEP Tipografia Centrală”, Chișinău, 2019
95. Chirică D., Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vol.1 : vânzarea și schimbul, ediția a-2-a revizuită, Ed. “Hamangiu”, București, 2017
96. 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.

97. Chelaru R. și alții., Noul Cod civil. Comentariu pe articole.Ed. “C.H. Beck”, București, 2012, ISBN 978606-18-1059-8
98. Crișu C., Crișu Ș., Ghidul juristului. Ed. “Argessis”, București, 1997
99. Deak F. Tratat de drept civil. Contracte speciale. Ed -a 3-a, act. și comp., Ed. “Universul juridic”, București, 2001
100. Deak Fr., 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
101. Dicționar juridic Rubinian
102. Dicționar explicativ al limbii române
103. Dinca R., Varietati de vanzare,Ed. “Universul Juridic”, Bucuresti, 2016, ISBN UJU978-606673-839-2
104. Deak Fr.; Mihai, L.; Popescu, R., Tratat de drept civil. Contracte speciale, vol. I, ed. a 5-a, Ed. “Universul Juridic”, București, 2017, ISBN 978-606-39-1364-8
105. Deak Fr., Mihai L., Popescu R., Tratat de drept civil. Contracte speciale, ediția a-V-a actualizată și completată, vol.I,II,III, IV, Ed. “Universul Juridic”, București, 2018
106. Deak Fr.; Mihai, L.; Popescu, R., Tratat de drept civil. Contracte speciale, vol. II, ed. a 5a, Ed. “Universul Juridic”, București, 2021, ISBN 9786063913655
107. Deak Fr., Tratat de drept succesoral, Ed. “Universul Juridic”, București, 2014
108. Deak Fr., Cărpenu St., Drept civil. Contracte speciale. Dreptul de autor. Dreptul de moștenire, București, 2018
109. Dogaru I. Drăghici P., Teoria generală a obligațiilor. ed-a a - 2, Ed. “C. H. Beck”, București, 2014, ISBN 978-606-18-0832-8
110. 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 si schimbul. Ed. “C. H. Beck”, București, 2008
111. Dogaru, I., Olteanu, G., Săuleanu, L. Drept civil. Contracte speciale, Ed. ”Știința”, București, 2013. ISBN 978-973-27-2160-5
112. Dogaru I. Drăghici P., . Teoria generală a obligațiilor. ed-a a - 2, Ed. “C. H. Beck”, București, 2014
113. Dogaru I., Drăghici P., Bazele dreptului civil. Vol. III. Teoria generală a obligațiilor, Ed. “C. H. Beck”, București, 2017
114. Draghici P., Dogaru I., Drept civil. Teoria generala a obligatiilor, Ed. “C. H. Beck”, București, 2019 , ISBN: 9786061808328

115. Eliescu M., Moștenirea și devoluțiunea ei în dreptul R.S.R., Ed. "Academiei", București, 2012
116. Eșanu N., Contractul sinalagmatic. În: Comentariul Codului civil al Republicii Moldova. Cartea III, vol. II, ed. II-a, Ed. "ARC", Chișinău, 2006
117. Florea B, Drept civil. Contractele speciale, Ed. "Universul Juridic", București, 2013, ISBN 978606-673-197-3
118. Gîscă V., Drept civil. Drepturile reale (curs de lecții)., ed. a 2- a revizuită și completată, Ed. "Elena V-I", Chișinău, 2005
119. 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
120. 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
121. 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
122. Hamanagiu C., Rosetti-Bălănescu I., Băicoianu Al., Tratat de drept civil român, vol. II, Ed. "All Beck", București, 2012
123. Hamangiu C., Rosetti-Bălănescu I., Băicoianu Al., Tratat de drept civil, vol. I, Ed. "Națională", București, 2016
124. Huidu A, Incursiune în contractele aleatorii. Renta viageră și întreținerea, Ed. "Lumen", Iași, 2006
125. Ionașcu A., Drept civil. Partea generală, Ed. "Didactică și Pedagogică", București, 2014
126. Legea cu privire la notariat nr. 1453 din 08.11.2002. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, nr. 154-157/1209, 2002
127. Legea cadastrului bunurilor imobile, nr.1543-XIII din 25.02.1998. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, nr.44-46, 1998
128. Legea privind descentralizarea administrativă nr.435 din 28.12.2006. În: Monitorul oficial al republicii Moldova nr. 29-31 din 02.03.2007

129. 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
130. 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
131. 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
132. 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
133. 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)
134. Macovei C., Particularități ale obligațiilor asumate de părți în contractul de întreținere, Analele Științifice ale Universității Alexandru Ioan Cuza din Iași, 2007
135. Macovei L, Codul civil în 1624 de tabele., Ed. “Cartea”, Chișinău, 2002
136. Macovei D. Striblea M. S, Contracte. Succesiuni. Ed. “Junimea”, Iași, 2013
137. Malaurie Ph., Aynès L., Gautier PY., Drept civil. Contracte speciale. Trad.: Dănișor D. Ed. “Wolters Kluwer” București, 2017
138. Malaurie P., Aynes L., Gautier P-Y, Drept civil. Contracte special. Trad.: Dănișor D. B Ed. “Wolters Kluwer” București, 2009, ISBN 978-973-1911-61-8
139. Marian Silvia, Cadastrul și publicitatea imobiliară. Teză de doctor în drept, Chișinău, 2006
140. Mămăligă S., Rezoluțiunea, rezilierea și revocarea contractului. Ghidul judecătorului în materie civilă și comercială a Republicii Moldova. Ed. revizuită și completată, Fundația SOROS, Chișinău, 2004
141. Mânzăraru V., Contractul de înstrăinare a unei case de locuit cu condiția întreținerii pe viață, În: Revista Națională de Drept, nr. 4, 2001
142. Miclea Mircea, Cadastru și cartea funciară, Ed. ”ALL”, București, 2005
143. Motacă I., Lupan E., Teoria generală a obligațiilor civile, Ed. “Lumina Lex”, București, 2018
144. Moțiu F., Contracte speciale în Noul Cod civil, ed. a II-a, Ed. “Universul Juridic”, București, 2011
145. Moțiu F., Contractele speciale în noul Cod civil. Ediția a IV, revăzută și adăugată, Ed. “Universul Juridic”, București, 2013
146. Nemeș V., Drept comercial, Ed. “Hamangiu”, București, 2012

147. Nicolae A. G., Uliescu M., Instituții de drept civil în noul Cod civil, București, 2018
148. Nicolae M., Publicitatea imobiliară și noile cărți funciare, Ed. "Press. Mihaela", București, 2010
149. Marian S., Drept civil: Drepturile reale. Cadastru și publicitatea imobiliară. Monografie, Ed. "Poligraf ASEM", Chișinău, 2006,
150. Marcusohn V., Contracte speciale, ediția a II-a, revăzută și adăugită, Ed."Universul Juridic", București, 2018, ISBN 978-606-39-0248-2
151. Moțiu F., Contractele speciale în noul Cod civil. Ediția a IV, revăzută și adăugată. Ed. "Universul Juridic", București, 2013, ISBN 978-606-673-224-6
152. Moțiu F., Contractele speciale, ediția a VII-a, revăzută și adăugită, Ed. "Universul Juridic", București, 2017, ISBN 978-606-39-0033-4
153. Motiu Fl., Contracte speciale.Curs universitar,Ed.a-IX-a,revazuta si adaugita,Ed. "Universul Juridic", București, 2023
154. Puie.O.,Tratat de contracte civile, Ed. "Universul Juridic", București, 2018, ISBN 978-606-091-4
155. Stănciulescu L., Dreptul contractelor civile. Doctrină și jurisprudență, ediția a-3-a revizuită și adăugită, Ed. "Hamangiu", București, 2017, ISBN 978-606-27-0772-9
156. Stănciulescu R., Contractul de întreținere în Noul Cod civil. Noțiuni, caractere juridice, condiții esențiale, rezoluțiune, Ed. "Hamangiu", București, 2012, ISBN 978-606-27-0772-9
157. Stănciulescu L., Nemeș V., Dreptul contractelor civile și comerciale în reglementarea Noului Cod Civil, Ed. "Hamangiu", București, 2013
158. Stănciulescu L., Curs de drept civil. Contracte. Ed. "Hamangiu", București, 2021
159. Stătescu C., Bârsan C., Drept civil. Teoria generală a obligațiilor, Ed. "ALL", București, 2018
160. Stătescu C. Bârsan C., Drept civil. Teoria generală a obligațiilor. Ediția a II, revăzută și adăugată, Ed. "ALL", București, 2019
161. Stoica L .C., Contractul de întreținere și de rentă viagera, Ed. "Hamangiu", București, 2011
162. Stoica V., Rezoluțiune și rezilierea contractelor, Ed. "All", București, 2014
163. Stoica L. C., Ineficacitatea actului juridic civil. Practică judiciară. I. Nulitatea, Ed. "Hamangiu", București, 2018

164. Stoica V., Drept civil. Contracte speciale, vol. I, Ed. "Universul Juridic", București, 2019
165. Ștefănescu I. T., Tratat teoretic și practic de drept al muncii, Ed. "Universul Juridic", București, 2012
166. Tăbăraș M., Contracte speciale, Ed. "C. H. Beck", București, 2013, ISBN 978-606-18.0272.2
167. Tălămbuță A., Analiza problematicii 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
168. 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., Ed. "ULIM", Chișinău, 2013
169. 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
170. Trofimov. I., Drept civil. Contractele speciale, Ed. "Elena V-I", Chișinău, 2012
171. Trofimov. I., Drept civil. Contractele Civile, Academia Ștefan cel Mare a MAI, Chișinău, 2004
172. Turcu I., Noul Cod civil. Legea nr. 287/2009, Cartea a V-a. Despre obligații. Art. 1164- 1649. Comentarii și explicații, Ed. "C. H. Beck", București, 2012
173. Uliescu M., Gherghe A., Drept civil: drepturile reale principale. Ed. A 3-a. rev. și adăug., Ed. "Universul Juridic", București, 2014, ISBN 978-606-673-264-2
174. Urs I., Ispas P-E, Drept civil: teoria drepturilor reale. Ed. a 2-a, rev., Ed. "Hamangiu", București, 2015, ISBN 978-606-27-0289-2
175. Volcinschi V., Cibotaru A., Drepturile reale asupra lucrurilor altora, Ed. "UCCM", Chișinău, 2011
176. Александров Д. Существенное изменение обстоятельств как основание для изменения или расторжения договора. В: Вестник Высшего Суда Республики Беларусь. 2011
177. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передачи имущества. Москва: Статут, 2005

178. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Москва: Статут, 2006
179. Бобровская О.Н. О противостоянии сторон (собственника и получателя ренты) в договоре пожизненного содержания с иждивением. В: Юрист, 2011
180. Бобровская О.Н. Особенности пожизненного содержания с иждивением в актах правоприменительной практики. В: Российская юстиция, 2012
181. Гражданский кодекс Азербайджанской Республики, Баку, 2009
182. Гражданский кодекс Украины, 2004. Харьков: Одиссей, 2003
183. Гражданский кодекс Российской Федерации Москва, 2003.
184. Грибанов В. П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. Москва, 1992
185. Забарчук Е. Л. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации. Москва: Экзамен, 2003
186. Иоффе О. Избранные труды. Том III. Общее учение об обязательствах. Санкт-Петербург: Юридический центр, 2004
187. Калинина И.В. Последствия ненадлежащего исполнения обязательств плательщиком ренты. В: Адвокат, 2006
188. Ключникова Я. А. Правовое регулирование договора пожизненного содержания с иждивением: Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Москва, 2005
189. Ключникова Я.А. Правовые проблемы определения условий договора пожизненного содержания с иждивением. В: Право и политика, 2007
190. Кибак Г. А. Гражданское право. Отдельные договорные обязательства. Краткий курс лекций. Кишинев: МГУ, 2003
191. Кибак Г., Мишина Т., Цонова И. Гражданское право. Особенная часть. Кишинев: ГУМ, 2006
192. Крашенинникова П.В. Международное частное право: Постатейный комментарий раздела VI Гражданского кодекса Российской Федерации. Москва: Статут, 2010
193. Морунова Е. Пожизненная рента и пожизненное содержание с иждивением. В: Бюллетень нотариальной практики, 2003
194. Натаров С.В. Гражданско-правовая ответственность за нарушение договора пожизненного содержания с иждивением. В: Юрист, 2007
195. Натаров С. В. Правовая характеристика договора пожизненного содержания с иждивением. Гражданское право. В: Юрист, 2007

196. Натаров С.В. Субъекты договора пожизненного содержания с иждивением. В: Российский судья, 2007
197. Натаров С. В. Пожизненное содержание с иждивением в российском гражданском праве. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Москва, 2007
198. Никитин В. Односторонний отказ от исполнения договора как способ его расторжения. В: Вестник Высшего Суда Республики Беларусь, 2008
199. Никифорова Е.И. Договор пожизненного содержания с иждивением. В: Жилищное право, 2009
200. Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Части второй изд. 3-е Москва. 1998

DECLARAȚIA PRIVIND ASUMAREA RĂSPUNDERII

Subsemnatul Daniel Băncilă, declar pe propria răspundere 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.

Băncilă Daniel

Semnătura

Data 20.09.2024

CV-UL AUTORULUI

Curriculum Vitae	
Informații personale	
Nume / Prenume	BĂNCILĂ DANIEL
Adresă	Brasov, str. Vasile Alecsandri Nr. 8, bl. 2, sc. A, ap. 5
Telefon	0733. 861.702
E-mail	danielbancila.db@gmail.com
Naționalitate(-tăți)	Romana
Data nașterii	27.07.1987
Starea civilă	Căsătorit
Sex	Masculin
Experiența profesională	
Perioada	Octombrie 2021 - prezent
Funcția sau postul ocupat	Registrator de Carte Funciară
Compartimentul	Serviciul Publicitate Imobiliara
Numele si adresa angajatorului	OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRASOV Biroul de carte funciara brasov, Brasov, Str, Zizinului nr. 46 A, Tel. 0268/471808
Perioada	Ianuarie 2018- Septembrie 2021
Funcția sau postul ocupat	Asistent registrator principal
Compartimentul	Serviciul Publicitate Imobiliara / Biroul de Inregistrare Sistemica
Numele si adresa angajatorului	OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRASOV
Educație și formare	
Perioada	2019-2024
Calificare/Diploma obținută	Doctorand
Numele si tipul instituției de învățământ/ furnizorului de formare	Scoala Doctorala De Stiinte Juridice Si Relatii Internationale Universitatea De Studii Europene Din Moldova, Chisinau
Perioada	2010- 2012
Calificarea/ diploma obtinuta	Masterat Drept
Numele și tipul institutiei de învățământ / furnizorului de formare	Sisteme si Institutii de Drept International si Comunitar Universitatea Transilvania Brasov Facultatea de Drept

<p>Perioada Calificarea/ diploma obtinuta Disciplinele principale studiate Numele și tipul institutiei de învățământ / furnizorului de formare</p>	<p>2006-2010 Licentiat Drept Drept Civil, Drept penal, Dr. Procesual Civil, Dr. Procesual Penal Universitatea Transilvania Brasov Facultatea de Drept</p>		
<p>Competențe personale</p>			
<p>Limba materna</p>	Limba romana		
<p>Limbi straine cunoscute</p>	Autoevaluare		
<p>Limba engleza Limba germana</p>	<p>INTELEGERE</p>	<p>VORBIRE</p>	<p>SCRIERE</p>
	<p>B2</p>	<p>B2</p>	<p>B2</p>
	<p>A1</p>	<p>A1</p>	<p>A1</p>
<p>Competențe și abilități sociale</p>	<p>-Spirit de lider, Capacitate de organizare in scris si discurs oral, Capacitate de a lua decizii sub stres, Capacitate de analiza si sinteza, Capacitate de asimiliare noi informatii si abilitati, Disponibilitate pentru implicare in activitati socio-culturale.</p>		
<p>Competențe și aptitudini organizatorice</p>	<p>-Capacitate de analiza sarcini, Capacitate de evaluare abilitati profesionale ale colaboratorilor si alocare a task-urilor, Spirit analitic, Lucru in echipa, Spirit de evaluare si imbunatatire, Monitorizarea lucrului echipei, Implicare in indeplinirea atributiilor</p>		
<p>Competențe digitale</p>	<p>-Utilizare MS Office (Word, Excel, Power Point), Windows, Internet explorer, Mozzila, Google Chrome</p>		