

Capitolul I. Contractul de întreținere

Secțiunea 1. Natură juridică. Delimitarea față de alte contracte

1. Calificarea convenției. Distincția față de contractul de vânzare-cumpărare. Criterii. Raportarea prestației parțiale în bani la valoarea bunului. Necesitatea unei expertize evaluatoare

C. civ., art. 977, art. 982, art. 983

1. Dacă înstrăinarea bunului se face numai în schimbul întreținerii, cu toate că se folosește uneori noțiunea de vânzare-cumpărare cu clauză de întreținere, contractul nu poate fi confundat cu vânzarea-cumpărarea, din moment ce înstrăinarea bunului nu se face în schimbul unui preț în bani, convenția constituind eventual un contract nenumit, permis de lege, în virtutea principiului libertății convențiilor.

Problema delimitării față de vânzare se pune însă în cazul în care bunul se înstrăinează în schimbul întreținerii și al unei sume de bani, situație care prezintă importanță în ipoteza neexecutării obligației de întreținere, în privința acordării termenului de grație și a punerii în întârziere a debitorului, a interpretării clauzelor neclare din contract ori în legătură cu suportarea cheltuielilor contractului. Pentru rezolvarea problemei naturii juridice a contractului, trebuie să se stabilească obligația principală, scopul principal urmărit de către părți la încheierea contractului.

Astfel, întrucât raportul dintre prețul în bani și cel în natură nu poate fi calculat, valoarea întreținerii fiind aleatorie, în lipsă de alte criterii, urmează ca prestația în bani să fie raportată la valoarea bunului; contractul va fi de întreținere dacă prestația în bani reprezintă mai puțin de jumătate din valoarea bunului înstrăinat, iar în caz contrar va fi de vânzare-cumpărare. Dacă obligația principală a debitorului este prestarea întreținerii, contractul va fi de întreținere, chiar dacă în contract s-a stipulat prețul imobilului înstrăinat, această împrejurare fiind irelevantă și neputând modifica natura juridică a contractului.

2. Este lipsit de echivoc faptul că în contractul de vânzare-cumpărare contestat s-a inserat o clauză de întreținere prin care cumpărătorul, debitor al obligației de întreținere, a declarat că se obligă să asigure vânzătorilor îngrijirea necesară, care constă în asigurarea de hrană, medicamente, asistență medicală, îmbrăcăminte, ajutor în gospodărie, precum și suportarea cheltuielilor de înmormântare și respectarea datinilor creștinești.

Chiar dacă în contract s-a făcut mențiunea cu privire la preț, fără a se face vreo referire la obligația de întreținere, instanța a constatat că din declarațiile cumpărătorului rezultă că acesta a cumpărat nuda proprietate asupra imobilului, că este de acord cu rezervarea dreptului de uzufruct viager în favoarea vânzătorilor și că, totodată, s-a obligat să asigure vânzătorilor îngrijirea necesară, cu indicarea expresă a conținutului acestei obligații.

Procedând la interpretarea clauzelor contractului, unele prin altele, conform dispozițiilor art. 982 C. civ., dar și gramatical, ținând cont de construcția lor, și semantic, instanța a constatat că înțelesul ce rezultă din întregul act este acela că pârâțul cumpărător și-a asumat și obligația de întreținere, dar că, întrucât bunul s-a înstrăinat atât în schimbul întreținerii, cât și al unei sume de bani, se impune a se stabili dacă în cauză este vorba de un contract de întreținere sau de vânzare-cumpărare. Prin urmare, se impune casa-rea hotărârii primei instanțe și trimiterea spre rejudecare, pentru efectuarea unei expertize de specialitate, urmând a se stabili dacă prestația în bani reprezintă mai puțin sau mai mult de jumătate din valoarea bunului înstrăinat.

Trib. București, s. a III-a civ., dec. nr. 370R din 11 februarie 2011, nepublicată

Prin sentința civilă nr. 3241/04.03.2010, pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul nr. 2420/301/2008, s-a admis excepția prescripției dreptului material la acțiune al reclamantei L.C. S-a respins cererea formulată de reclamanta L.C., în contradictoriu cu pârâțul L.R.D., ca prescrisă. S-a respins excepția prescripției dreptului material la acțiune al reclamantului L.V., ca neîntemeiată. A fost admisă cererea formulată de reclamantul L.V. în contradictoriu cu pârâțul L.R.D. S-a dispus rezoluțiunea contractului autentificat la 26.06.2001. S-a respins ca neîntemeiată cererea de repunere în situația anterioară formulată de reclamant. Pentru a pronunța această soluție, instanța de fond a reținut următoarele:

Conform art. 315 C. proc. civ., deciziile instanței de recurs cu privire la probleme de drept sunt obligatorii pentru judecătorii fondului. Prin decizia nr. 1309 R/26.06.2009, Tribunalul a dispus că instanța de fond trebuie mai întâi să clarifice natura juridică a contractului încheiat de

părți, urmând ca, dacă se ajunge la concluzia că este un contract de vânzare-cumpărare, să nu se pună problema prescripției, iar dacă se ajunge la concluzia că este un contract de întreținere, să se pună problema prescripției față de reclamantă.

Analizând probele administrate în cauză, instanța a constatat că, în realitate, pârâțul s-a obligat să asigure întreținere reclamantului L.V. și defunctei L.M.

Astfel, în contract s-a prevăzut clar că toate părțile au citit personal cuprinsul contractului înainte de semnare, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de ei de comun acord, mențiune care, cuprinzând constatări personale ale notarului, face dovada până la înscrierea în fals, procedură pe care pârâțul, care a beneficiat de asistență juridică, nu a declarat că înțelege să o declanșeze. În aceste condiții, susținerile pârâțului conform cărora „putem chiar să credem că această clauză a fost lăsată din greșeală la redactarea contractului”, pe lângă faptul că nu sunt exprimate cu foarte mare convingere nici de către pârât, nu pot fi reținute de instanță.

Așa cum a învederat și pârâțul, denumirea dată de părți contractului nu determină natura juridică a acestuia față de dispozițiile art. 977 C. civ., conform cărora clauzele contractuale se interpretează conform intenției părților, nu conform sensului literar al termenilor.

Susținerile pârâțului conform cărora se află în prezența unui contract de întreținere pentru că nu există vreun corespondent în obiectul contractului sau în altă clauză pentru această obligație de întreținere nu pot fi reținute, în condițiile în care există un corespondent clar în contract – nuda proprietate; aceasta reprezintă cauza juridică a obligației de întreținere pe care și-a asumat-o.

În contract nu se menționează strict că se vinde imobilul pentru prețul de 126 milioane, fără nicio referire la obligația de întreținere, ci, dimpotrivă: în prima parte a contractului se menționează obligația pe care și-o asumă vânzătorii, de a vinde imobilul cu toate datele de identificare, cu rezerva uzufructului, iar în partea a doua se menționează obligația pe care și-o asumă pârâțul, de a respecta dreptul de uzufruct și, totodată, de a asigura întreținerea vânzătorilor.

Și martorii audiați în cauză, N.M. și F.E., au declarat sub jurământ că din 2001 au aflat că familia L. a încheiat cu pârâțul un contract de întreținere, că în baza contractului pârâțul chiar trebuia să le acorde întreținere și să îi îngrijească, situație în raport de care pârâțul nu a făcut proba contrară, deși avea această obligație conform art. 1169 C. civ. și art. 129 alin. (1) C. proc. civ.

Faptul că nu s-a încheiat un contract de vânzare-cumpărarea a rezultat și din aceea că, în realitate, nu s-a achitat un preț de 126 milioane. Instanța a analizat neplata prețului numai în vederea stabilirii naturii

actului juridic încheiat, nu și ca o posibilă cauză de rezoluțiune, în condițiile în care reclamantul au investit în termenul legal instanța cu cererea de rezoluțiune numai pentru neîndeplinirea obligației de întreținere, nu și pentru neplata prețului, iar pârâțul s-a opus la completarea motivelor în fapt ale cererii peste prima zi de înfățișare. Dar, plata sau neplata au fost apreciate de instanță că pot fi analizate pentru a se stabili natura juridică a actului, așa cum a stabilit și instanța de recurs în decizia de casare.

Iar, sub acest aspect, instanța a reținut că în contractul de vânzare-cumpărare s-a stipulat că părțile recunosc că s-a plătit prețul prin semnarea actului și că răspund pentru realitatea plății prețului, nu că prețul s-ar fi dat chiar în fața și în prezența notarului, astfel că această mențiune s-a reținut că nu ar intra sub incidența înscrierii în fals, ci face dovada doar până la proba contrară, probă pe care reclamantul a făcut-o.

Pârâțul, la acea dată în vârstă de 20 de ani, conform cărții sale de identitate, nu a făcut nici cea mai mică dovadă că a avut 126 de milioane de lei pe care să îi dea ca preț pentru imobil.

Instanța a avut în vedere și dispozițiile art. 225 C. proc. civ., conform cărora, dacă partea, fără motive temeinice, refuză să răspundă la interogatoriu sau nu se înfățișează, instanța poate considera aceasta ca o mărturisire deplină sau ca un început de dovadă scrisă, dispoziții legale pe care le va raporta la întrebările 1, 2, 3 din interogatoriul formulat de reclamant, din care rezultă că pârâțul, la momentul încheierii contractului, era militar în termen, nu avea venituri și nu a plătit suma de 126 de milioane de lei.

De asemenea, instanța a reținut că, din 2001 până în prezent, pârâțul nu s-a comportat ca și cumpărător-proprietar, pentru a se ajunge la concluzia că, totuși, intenția a fost doar de a vinde și de a cumpăra nuda proprietate, nu el fiind cel care a achitat impozitele pe proprietate, ci reclamantul, deși impozitele sunt în sarcina proprietarului; deși este obligația nudului proprietar și dreptul nudului proprietar, acesta nu s-a prezentat nici la adunările asociației, așa cum au învederat și martorii și cum rezultă și din aplicarea art. 225 C. proc. civ. la întrebările 6, 7 din interogatoriu și din chitanțele de plată aflate în posesia reclamantului.

Față de toate cele de mai sus, instanța nu a reținut nici susținerile contradictorii ale reclamantilor din concluziile scrise, în sensul că au solicitat rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare cu clauză de întreținere pentru neexecutarea obligației de întreținere, dar că natura contractului nu este de întreținere, ci de vânzare-cumpărare cu clauză de întreținere. Pe tot parcursul procesului, începând cu 2008, chiar reclamantul a învederat că obiectul contractului l-a reprezentat întreținerea, că prețul a fost modic, că nu s-a plătit, că nici nu s-a pus problema achitării de către pârât a unui preț, pentru că nu ar fi avut de unde să achite

acești bani, dar că nu s-a prestat întreținerea, că pârâtul nici nu l-a ajutat să se ducă la spital, că nu a contribuit la înmormântare și nici la parastasele defunctei L. Și întrebările adresate martorilor la audieri chiar de către reclamanți se refereau tot la întreținere. De asemenea, interogatoriul formulat de reclamant pentru a fi administrat pârâtului s-a referit tot la întreținere. Atunci, s-a întrebat retoric prima instanță, cum pot să ceară rezoluțiune pentru neexecutarea obligației de întreținere, dar să susțină că, de fapt, contractul nu este de întreținere, doar pentru a evita sancțiunea prescripției? Atâta timp cât au invocat și au dovedit că este un anumit tip de contract, instanța a apreciat că părțile trebuie să suporte toate consecințele juridice care decurg din acest contract. Pentru toate aceste motive, instanța a constatat că, în realitate, convenția încheiată între părți are natura unui contract de întreținere.

În aceste condiții, față de dispoziția din decizia 1309R și față de dispozițiile art. 315 C. proc. civ., instanța a admis excepția prescripției dreptului material la acțiune al reclamantei L.C. și a respins cererea formulată de reclamanta L.C. ca prescrisă. Astfel, instanța de recurs a stabilit că, dacă se ajunge la concluzia că natura convenției este a unui contract de întreținere, „acțiunea în rezoluțiunea contractului de întreținere pentru neexecutare are un caracter patrimonial (chiar dacă obligația are ca obiect o prestație contractată *intuitu personae*), dreptul la acțiune se transmite asupra moștenitorilor, care îl pot exercita în cadrul termenului de prescripție. Or, în cauză, dat fiind că de la data la care acțiunea s-a transmis (prin decesul creditorului întreținerii) către recurenta-reclamantă și până la data la care s-a cerut rezoluțiunea contractului (prin formularea cererii de chemare în judecată ce face obiectul prezentei cauze) au trecut mai mult de trei ani, se constată incidența dispozițiilor art. 3 din Decretul nr. 167/1958”.

În ceea ce îl privește, însă, pe reclamantul L.V., dreptul său personal material la acțiunea în rezoluțiune nu s-a prescris, decizia de recurs nevizând și acțiunea acestuia, în condițiile în care obligația la întreținere față de el, în calitate de creditor, are caracter de continuitate. Totodată, obligația la întreținere este indivizibilă, astfel că decesul unuia dintre cocreditori nu presupune o stingere a unei părți din obligația debitorului. Creditorul supraviețuitor poate cere rezoluțiunea întregului contract pentru neexecutarea față de sine a obligației la întreținere.

Pe fond, instanța nu a avut în vedere susținerile reclamantului, conform cărora contractul trebuie reziliat pentru că pârâtul nu a achitat cotele la întreținere, făcându-se confuzie între întreținerea personală pe care o presupune un contract de întreținere, în sensul de ajutor personal, hrană, medicamente, ajutor în gospodărie și întreținerea la asociație, care cuprinde cotele la apă, lumina, întreținerea pe scara blocului, lift, salariu administrator etc. Totodată, obligația de a plăti cotele la întreținere,

inclusiv telefonul fix, a fost asumată clar de vânzătorii L. prin contract, astfel că nu era în sarcina pârâtului.

Dar, instanța a constatat ca pârâtul nu și-a executat obligație de întreținere în sensul de acordare de ajutor în gospodărie, asistență medicală, asigurare hrană, medicamente față de reclamant, așa cum este menționată în contract.

Martorii N.M. și F.E. au învederat că nu l-au văzut pe pârât nici măcar în vizită la reclamant, or, obligația de întreținere se execută la domiciliul creditorului, plata fiind portabilă; că reclamantul este îngrijit de fiica acestuia, mama pârâtului, că nu l-au văzut niciodată pe pârât acordând ajutor reclamantului în gospodărie.

Nu numai că pârâtul nu a făcut dovada contrară, dar în niciun moment nu a contestat faptul că nu a acordat întreținere, invocând că nu ar fi avut această obligație.

Instanța nu a reținut susținerile pârâtului conform cărora nu se justifică rezoluțiunea pentru că reclamantul nu a fost în nevoie, la momentul încheierii contractului reclamantul fiind totuși o persoană de 75 de ani și cu afecțiuni medicale multiple. Totodată, atâta timp cât și-a asumat prin contract obligația de întreținere, pârâtul era obligat să o presteze și să-l ajute în gospodărie, să-i asigure hrana și îmbrăcăminte chiar dacă reclamantul ar fi fost o persoană în putere, perfect sănătoasă și perfect aptă să facă absolut totul în gospodărie.

Având în vedere că reclamantul a făcut dovada obligației pârâtului de acordare a întreținerii în condițiile art. 1169 C. civ., că pârâtul nu a făcut dovada îndeplinirii corespunzătoare a acestei obligații de întreținere cu caracter continuu, iar reclamantul a optat pentru rezoluțiunea contractului și nu pentru executarea clauzelor lui, instanța constată că cererea este întemeiată și urmează să o admită ca atare, urmând a dispune rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare.

Instanța a respins însă cererea de repunere în situația anterioară ca neîntemeiată. Consecința firească a admiterii cererii de rezoluțiune este aceea că drepturile constituite prin contractul rezolvit renasc, respectiv se desființează retroactiv, dar aceasta se realizează în mod automat prin simplul efect al rezoluțiunii. Repunerea în situația materială anterioară se justifică în principiu, dar nu în prezenta cauză, în condițiile în care reclamantul are deja posesia bunului, fapt confirmat de toate probele administrate în cauză și necontestat de pârât. Reclamantul a locuit și locuiește și la acest moment în imobilul care a făcut obiectul contractului, astfel că nu se poate să se dispună și o repunere în situația anterioară, adică să îi fie predată și posesia materială a bunului, în condițiile în care are deja această posesie.

Împotriva acestei hotărâri a declarat recurs pârâtul și în motivare a arătat că instanța de fond, analizând cauza după casarea primei hotărâri

pronunțate, avea obligația, conform art. 315 C. proc. civ., să stabilească cu prioritate calificarea naturii juridice a contractului autentificat la 26.06.2001, încheiat între părți, întrucât din probele administrate de către reclamanți nu rezultă argumentele necesare calificării contractului în cauză ca fiind un contract de întreținere, și nu unul de vânzare-cumpărare.

Astfel, analizându-se în ansamblu contractul încheiat între părți în anul 2001, în conformitate cu dispozițiile art. 982 C. civ., recurentul susține că se poate observa că alineatul ce face referire la obligația acestuia de a acorda vânzătorilor îngrijirea necesară nu are nicio legătură cu restul contractului și, ceea ce este mai important, nu are niciun corespondent în obiectul contractului sau în altă clauză a acestuia. În aceste cazuri, recurentul consideră că se poate aprecia că respectiva clauză reprezintă o eroare de redactare a contractului.

De asemenea, mai susține că nu se poate aprecia care a fost motivul pentru care părțile și notarul public au prevăzut în conținutul contractului că vânzarea nudei proprietăți asupra apartamentului se face în schimbul prețului de 126.000.000 ROL, fără niciun fel de referire la obligația de întreținere, în condițiile în care aceleași părți ar fi solicitat încheierea unui contract de întreținere.

Prin urmare, susține că părțile au încheiat un contract de vânzare-cumpărare a nudei proprietăți asupra imobilului în litigiu, vânzătorii rezervându-și dreptul de uzufruct viager asupra bunului.

Interpretând în ansamblul său acest contract, dar mai ales prin prisma dispozițiilor art. 983 C. civ., recurentul apreciază că nu se poate stabili în sarcina acestuia o obligație de întreținere a bunicilor lui, în contradicție cu un preț serios și achitat integral, fără nicio altă referire la această obligație de întreținere, decât aceea din paragraful inserat în pagina a II-a, în mod eronat, susține recurentul, printre declarațiile cumpărătorului.

Prin decizia civilă nr. 370R/11.02.2011, Tribunalul București, Secția a III-a civilă, a admis recursul, a casat sentința recurată și a trimis cauza spre rejudecare la aceeași instanță, reținând următoarele:

Prin cererea înregistrată la data de 22.02.2008, reclamanții L.V. și L.C., în contradictoriu cu pârâtul L.R.D., au solicitat rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare cu clauză de întreținere autentificat la 26.06.2001 și revenirea părților la situația anterioară.

Prin sentința civilă nr. 9584/23.10.2008, Judecătoria Sectorului 3 București a admis excepția prescripției și a respins acțiunea reclamanților, ca prescrisă, în raport de dispozițiile art. 3 și art. 7 din Decretul 167/1958.

Prin decizia nr. 1309R/26.06.2009 a fost admis recursul declarat de recurenții-reclamanți, s-a casat sentința civilă recurată și a fost trimisă cauza spre rejudecare, instanța de control judiciar apreciind că nu se putea stabili dacă cererea reclamanților este supusă termenului de

prescripție reținut de instanța de fond, ci a considerat că se impunea clarificarea naturii juridice a contractului încheiat între părți, prin administrarea de probe, inclusiv declarații de martori, pentru stabilirea aspectelor susținute de fiecare dintre părți și care ar fi justificat o anumită calificare dată actului juridic, cum ar fi plata efectivă a prețului, scopul urmărit de părți la încheierea contractului, proporția reală a sumei stabilite ca preț din valoarea apartamentului etc.

În al doilea ciclu procesual, după casare, în raport de dispozițiile art. 315 C. proc. civ., instanța de fond a procedat la clarificarea naturii juridice a contractului încheiat de părți și, față de probele administrate în cauză, a constatat că în realitate pârâtul s-a obligat să asigure întreținerea reclamantului L.V. și defunctei L.M.

Recurentul-pârât a criticat hotărârea primei instanțe, apreciind că aceasta nu a respectat dispozițiile art. 315 C. proc. civ., întrucât din probele administrate de către reclamant nu au rezultat argumentele necesare calificării contractului în cauză, ca fiind un contract de întreținere și nu unul de vânzare-cumpărare.

Tribunalul a reținut că susținerea recurentului este întemeiată doar în parte, întrucât instanța a procedat la clarificarea naturii juridice a contractului încheiat între părți conform art. 315 C. proc. civ., analizând în mod expres probele administrate în cauză și interpretând contractul în conformitate cu voința părților și dispozițiile legale aplicabile în materie, dar fără a avea în vedere criteriile corecte pentru delimitarea contractului de vânzare-cumpărare de contractul de întreținere.

Astfel, dacă înstrăinarea bunului se face numai în schimbul întreținerii, cu toate că se folosește uneori noțiunea de vânzare-cumpărare cu clauză de întreținere, contractul nu poate fi confundat cu vânzarea-cumpărarea, din moment ce înstrăinarea bunului nu se face pe un preț în bani, convenția constituind eventual un contract nenumit, permis de lege, în virtutea principiului libertății convențiilor.

Problema delimitării față de vânzare se pune însă în cazul în care bunul se înstrăinează în schimbul întreținerii și al unei sume de bani, problemă care prezintă importanță în ipoteza neexecutării obligației de întreținere, în privința acordării termenului de grație și a punerii în întârziere a debitorului, a interpretării clauzelor neclare din contract ori în legătură cu suportarea cheltuielilor contractului.

Pentru rezolvarea problemei naturii juridice a contractului, trebuie să se stabilească obligația principală, scopul principal urmărit de către părți la încheierea contractului.

Astfel, întrucât proporția dintre prețul în bani și cel în natură nu poate fi calculată, valoarea întreținerii fiind aleatorie, în lipsă de alte criterii, urmează ca prestația în bani să fie raportată la valoarea bunului; astfel, contractul va fi de întreținere dacă prestația în bani reprezintă mai

puțin de jumătate din valoarea bunului înstrăinat, iar în caz contrar, va fi de vânzare-cumpărare.

Dacă obligația principală a dobânditorului este prestarea întreținerii, contractul va fi de întreținere; chiar dacă în contract s-a stipulat prețul imobilului înstrăinat, acest fapt este irelevant și nu poate modifica natura juridică a contractului.

În cauză, Tribunalul a reținut ca lipsit de echivoc faptul că în contractul de vânzare-cumpărare contestat s-a inserat o clauză de întreținere prin care pârâtul a declarat că se obligă să asigure vânzătorilor îngrijirea necesară constând în asigurarea de hrană, medicamente, asistență medicală, îmbrăcăminte, ajutor în gospodărie, precum și suportarea cheltuielilor de înmormântare și respectarea datinilor creștinești; astfel, instanța de fond a reținut în mod corect că această clauză nu a reprezentat în niciun caz o greșeală la redactarea contractului, cum a susținut pârâtul și cum a reiterat în cererea de recurs.

În contract, s-a prevăzut clar că toate părțile au citit cuprinsul contractului înainte de semnare, așa cum rezultă din chiar penultimul alineat al actului, toate părțile declarând că înainte de semnarea actului au citit personal cuprinsul acestuia și că au constatat că actul corespunde voinței și condițiilor stabilite de părți de comun acord, menționi care, cuprinzând constatări personale ale notarului, fac dovada până la înscrierea în fals, așa cum corect a reținut și instanța de fond.

Chiar dacă în contract s-a introdus clauza referitoare la prețul de 126.000.000 lei, clauză ce nu cuprinde vreo precizare referitoare la obligația de întreținere, Tribunalul a constatat că din declarațiile cumpărătorului rezultă faptul că acesta a cumpărat nuda proprietate asupra imobilului, că este de acord cu rezervarea dreptului de uzufruct viager în favoarea vânzătorilor și că, totodată, a declarat că s-a obligat să asigure vânzătorilor îngrijirea necesară, cu indicarea expresă a conținutului acestei obligații.

Procedând la interpretarea clauzelor contractului, unele prin altele, conform dispozițiilor art. 982 C. civ., dar și gramatical, ținând cont de construcția lor, precum și de semantica termenilor utilizați, Tribunalul a constatat că înțelesul ce rezultă din întregul act este acela că pârâtul și-a asumat și obligația de întreținere, neexistând vreo îndoială pentru ca acesta să poată fi interpretat în favoarea sa, dar că în raport de faptul că bunul s-a înstrăinat și în schimbul întreținerii, dar și al unei sume de bani, în cauză nu s-a lămurit cu certitudine, conform criteriului reținut de Tribunal, dacă este vorba de un contract de întreținere sau de vânzare-cumpărare.

Prin urmare, în raport de dispozițiile art. 305 C. proc. civ., se impune casarea hotărârii primei instanțe și trimiterea spre rejudecare, pentru efectuarea unei expertize de specialitate, pentru a se stabili dacă prestația

în bani (126.000.000 ROL) reprezintă mai puțin sau mai mult de jumătate din valoarea bunului înstrăinat, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare – 26.06.2001, expertul urmând a avea în vedere și faptul că prin contract s-a înstrăinat nuda proprietate asupra apartamentului și că vânzătorii și-au rezervat dreptul de uzufruct viager asupra întregului apartament.

Tribunalul a apreciat că numai prin această probă se poate clarifica cu certitudine natura juridică a contractului încheiat între părți și, după stabilirea contractului ca fiind unul de întreținere sau de vânzare-cumpărare, se va avea în vedere faptul că instanța a fost investită doar cu o cerere de rezoluțiune (intitulată corect în acest fel, în literatura juridică folosindu-se noțiunea de rezoluțiune, deoarece rezilierea presupune ca obligațiile ambelor părți contractante să aibă caracter succesiv), pentru neîndeplinirea obligației de întreținere, nu și pentru neplata prețului, urmându-se a se administra probele corespunzătoare, sub rezerva specificării faptului că în mod corect și legal prima instanță a admis excepția prescripției dreptului material la acțiune al reclamantei L.C. și a respins excepția prescripției dreptului material la acțiune al reclamantului L.V., pentru acțiunea cu care a fost investită.

Însă, Tribunalul a analizat în detaliu aceste ultime argumente, întrucât nu au făcut obiect al cererii de recurs, calea de atac vizând, în esență, calificarea naturii juridice a contractului încheiat între părți.

Față de considerentele expuse, în baza art. 312 C. proc. civ., Tribunalul a admis recursul, a casat sentința recurată și a trimis cauza spre rejudecare aceleiași instanțe.

Note: 1. A se vedea și *infra*, C.A. București, s. a III-a civ., dec. nr. 687 din 8 octombrie 2004, în *Jurisprudență națională 2004-2005*, p. 121 (speța nr. 19 pct. 1).

2. A se vedea, în ceea ce privește delimitarea contractului de întreținere față de convenția de rentă viageră, Capitolul al II-lea, spețele nr. 55 și nr. 56.

3. Contractul de întreținere este reglementat expres de noul Cod civil. Pentru noțiunea contractului de întreținere și întinderea obligației de întreținere, a se vedea *noul Cod civil*:

„Art. 2254: Noțiunea

(1) Prin contractul de întreținere o parte se obligă să efectueze în folosul celeilalte părți sau al unui anumit terț prestațiile necesare întreținerii și îngrijirii pentru o anumită durată.

(2) Dacă prin contract nu s-a prevăzut durata întreținerii ori s-a prevăzut numai caracterul viager al acesteia, atunci întreținerea se datorează pentru toată durata vieții creditorului întreținerii”.

După cum se poate observa, *definiția* dată contractului de întreținere prin noul Cod civil se referă doar la *obligația uneia dintre părți, respectiv a debitorului întreținerii*. Chiar dacă nu se menționează expres, *creditorul*

întreținerii poate înstrăina un bun sau plăti o sumă de bani, iar întreținerea se prestează în schimbul acestora. De altfel, prevederile art. 2257 alin. (1) din noul Cod civil fac vorbire despre „valoarea capitalului”. Dar, întrucât dispozițiile art. 2256 din noul Cod civil stabilesc aplicabilitatea anumitor reguli de la renta viageră, contractul de întreținere poate fi încheiat și cu titlu gratuit, existând, totodată, conform definiției de mai sus, și varianta constituirii creanței de întreținere pe calea stipulației pentru altul.

Un element de noutate îl constituie și posibilitatea, expres determinată, de stabilire a unei *durate limitate pentru prestarea întreținerii*, convențiile de acest gen întâlnite până în prezent în practica judiciară referindu-se, de regulă, la perioada vieții beneficiarului întreținerii.

Potrivit *art. 2257 din noul Cod civil*:

„Art. 2257: Întinderea obligației de întreținere

(1) Debitorul întreținerii datorează creditorului prestații stabilite în mod echitabil ținându-se seama de valoarea capitalului și de condiția socială anterioară a creditorului.

(2) Debitorul este obligat în special să asigure creditorului hrană, îmbrăcăminte, încălțăminte, menaj, precum și folosința unei locuințe corespunzătoare. Întreținerea cuprinde, de asemenea, îngrijirile și cheltuielile necesare în caz de boală.

(3) În cazul în care întreținerea are caracter viager sau atunci când creditorul decedează în cursul duratei contractului, debitorul are obligația să îl înmormânteze.

(4) Întreținerea continuă a fi datorată în aceeași măsură chiar dacă, în cursul executării contractului, bunul care a constituit capitalul a pierit total sau parțial ori și-a diminuat valoarea, dintr-o cauză pentru care creditorul întreținerii nu este ținut să răspundă.

(5) Clauza prin care creditorul întreținerii se obligă la prestarea unor servicii este considerată nescrisă”.

4. Pentru delimitarea de alte contracte, a se vedea *noul Cod civil, art. 2256 alin. (1) modificat prin Legea nr. 71/2011 (M. Of. nr. 409 din 10 iunie 2011)*:

„Art. 2256: Aplicarea regulilor de la renta viageră

(1) Dispozițiile art. 2243-2247, 2249, art. 2251 alin. (1) și art. 2252 se aplică în mod corespunzător și contractului de întreținere”.

5. O dispoziție legală deosebit de interesantă introdusă prin noul Cod civil privește *irevocabilitatea contractului de întreținere*, respectiv a celui de rentă viageră (*art. 2252 și art. 2256 din noul Cod civil*), stipulată în esență pentru protecția intereselor creditorului:

„(1) Debientierul nu se poate libera de plata rentei oferind restituirea capitalului și renunțând la restituirea ratelor plătite.

(2) Debientierul este ținut la plata rentei până la decesul persoanei pe durata vieții căreia a fost constituită renta, oricât de împovăraătoare ar putea deveni prestarea acesteia”.

6. De asemenea, prin noul Cod civil se stabilește *caracterul incesibil și insesizabil al întreținerii* – *art. 2258 din noul Cod civil*: „Drepturile creditorului întreținerii nu pot fi cedate sau supuse urmăririi”.