

PROTOCOL: CONTRACTUL DE DONAȚIE vs. CONTRACTUL DE ÎNSTRĂINARE CU CONDIȚIA ÎNTREȚINERII PE VIAȚĂ

GLOSAR:

BUNURI	reprezintă acele lucruri în privința cărora se pot constitui drepturi și obligații patrimoniale și care pot constitui o valoare economică.
DREPTUL DE PROPRIETATE	este acel drept real care conferă titularului dreptul de a întrebuiți bunul potrivit naturii ori destinației sale, de a-l folosi și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu, în cadrul și cu respectarea legislației în vigoare.
PATRIMONIU	ansamblul drepturilor și obligațiilor având valoare economică, aparținând unei persoane fizice sau unei persoane juridice. Patrimoniul este o universalitate juridică ce cuprinde într-o unitate totalitatea drepturilor (activul) și obligațiilor (pasivul) și existând atâta timp cât există persoana. Fiecare persoană nu poate avea decât un singur patrimoniu.
CONTRACT ONEROS	contractul prin care fiecare parte urmărește să obțină un avantaj în schimbul obligațiilor pe care și le asumă (vânzare-cumpărare, închiriere, schimb etc).
PROPRIETAR	este persoana fizică sau juridică titulară în exclusivitate sau în indiviziune a dreptului real asupra corpului de proprietate supus înscrierii.
DREPT DE ABITAȚIE	drept real în temeiul căruia o persoană dobândește posesia și folosința asupra unei case pentru a locui în ea, singură sau împreună cu familia. Este un dezmembrământ al dreptului de proprietate. Se stabilește și încetează în același mod ca și dreptul la uzufruct. De regulă, nu poate fi cedat și nici închiriat, totuși, titularul dreptului de abitație poate închiria partea casei în care nu locuiește, dacă legea nu prevede o interdicție în acest sens.
VIAGER	Pe tot parcursul vieții.
NULITATEA ACTULUI JURIDIC	sanctiune, de drept civil, care lipsește actul juridic de efectele contrarii normelor juridice editate pentru încheierea sa valabilă. Deci, nulitatea este sanctiunea care intervine în cazul în care nu se respectă, la încheierea actului juridic civil, condițiile de valabilitate.
NULITATEA RELATIVĂ	este relativă acea nulitate care sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic civil, a unei norme care ocrotește un interes particular, individual ori personal.
NULITATE ABSOLUTĂ	este absolută acea nulitate care sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic, a unei norme care ocrotește un interes general, public.
INGRATITUDINE	însușire a unei persoane care nu-și manifestă recunoștința pentru serviciile și avantajele primite. Este un motiv pentru revocarea donației.
INCAPABIL	persoana fizică lipsită de capacitate de exercițiu.

Cadrul normativ/recomandări:

1. Codul Civil al Republicii Moldova;
2. Hotărârea Plenului CSJ nr. 02 din 30.03.2009 cu privire la unele chestiuni apărute în practica aplicării de către instanțele judecătorești a legislației la soluționarea litigiilor ce țin de contractele de donație și de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață.

Prin contract de donație, o parte (donator) se obligă să mărească din contul patrimoniului său, **cu titlu gratuit**, patrimoniul celeilalte părți (donatar).

Pe de altă parte, contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață constituie un contract prin care o parte (beneficiarul întreținerii) se obligă să dea celeilalte părți (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 (art.839 alin.(1) CC).

Este indispensabil a se face distincție între aceste două categorii de contracte, donația condiționată și înstrăinarea bunului cu condiția întreținerii pe viață, confuzie care poate apărea datorită unor elemente comune.

Dar de unde se naște confuzia între aceste 2 categorii de contracte?

De facto, deosebirea esențială dintre aceste două, rezultă din caracterul lor, gratuit în cazul donației și oneros, în cazul celui de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață. Deosebirea este sesizabilă apriori, din denumirea acestor acte juridice. Donația reprezintă un dar, un cadou care se dă necondiționat, dezinteresat, consimțit cu intenție liberală și fără a aștepta în schimb o contraprestație. Pe de altă parte, contractul de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață, presupune înstrăinarea unui bun în schimbul întreținerii, deci este prezentă o reciprocitate oneroasă, evaluabilă în bani.

Confuzia se naște în situația în care contractul de donație este încheiat sub condiție. Spre exemplu, puteți dona bunul sub rezerva dreptului de abitație viageră, adică dreptul de a locui în bunul donat. Dacă însă, vă așteptați la întreținerea Dvs. cu hrană, îmbrăcăminte, tratament, asigurarea cheltuielilor de înmormântare etc., în schimbul bunului, indiscutabil sunteți în fața contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață.

Deci, în ambele cazuri aveți dreptul de a locui în bunul imobil, însă diferența este, că în cazul donației, de jure, bunul imobil poate fi înstrăinat de către donatar, unui terț, sub rezerva respectării condiției de abitație a Dvs. în bunul imobil respectiv. **Iar în situația înstrăinării cu condiția întreținerii, în timpul vieții beneficiarului întreținerii, dobânditorul nu are dreptul să înstrăineze bunul. În cazul imobilelor, această interdicție se înscrie în registrul bunurilor imobile.** Gajarea ar fi posibilă doar cu acordul beneficiarului întreținerii, deci sunteți mai asigurat juridic.

Ca să fie suficient de clară diferența dintre aceste contracte, în cele ce urmează, voi expune particularitățile contractului de donație și a înstrăinării cu condiția întreținerii în plan comparat.

Cât donația, atât și înstrăinarea cu condiția întreținerii pot fi încheiate în forma simplă scrisă sau autentică, în dependență de obiectul contractului. **Dacă obiect al contractului este un bun imobil, forma cerută sub sancțiunea nulității, va fi cea autentică.** Spre exemplu,

dacă doriți să donați un teren agricol, veți merge la notar pentru autentificarea contractului, fiind necesare următoarele acte:

1. Actele de identitate ale părților contractuale;
2. Procura (în cazul în care se va acționa în calitate de reprezentant la încheierea contractului);
3. Actul de proprietate pe bunul imobil în cauză (Titlul de autentificare al dreptului deținătorului de teren, după caz);
4. Extras recent din Registrul bunurilor imobile de la OCT, precum și evaluarea bunului respectiv;
5. Certificat privind lipsa/existența restanțelor față de buget.

Mulți pun la îndoială nejustificat însă, caracterul gratuit al donației în cazul în care contractul de donație este încheiat sub condiție, spre exemplu îndeplinirea unei sarcini sau realizarea unui scop. **Va constitui donație numai partea excedentară cheltuielilor de executare a sarcinii sau de atingere a scopului.** Contractul de donație este unul gratuit, or dacă condiția/sarcina ar fi mai valoroasă decât bunul, nu am mai fi în fața unui contract de donație, ci de înstrăinare cu condiția întreținerii, unui contract de vânzare-cumpărare, schimb sau altui contract cu titlu oneros.

Mai mult decât atât, contractul de donație este unilateral, deoarece creează obligații numai în sarcina donatorului, pe când cel de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este sinalagmatic, deoarece ambelor părți li se incumbă câte o obligație: transmiterea bunului în proprietate de către beneficiarul întreținerii și, respectiv, prestarea întreținerii de către dobânditorul bunului.

Un aspect important al donației este faptul. că este un contract ce produce efecte între vii, nefiind un act pentru cauză de moarte (ca în cazul testamentului), **iar contractul care prevede predarea bunului după decesul donatorului este lovit de nulitate absolută, conform art.827 alin.(4) CC.**

Specific doar contractului de donație, dacă este încheiat în timpul unei maladii prezumate a fi letale pentru donator, urmată de însănătoșirea acestuia, este și posibilitatea declarării nulității relative, la cererea donatorului. Prezumarea caracterului letal al maladii trebuie fundamentată din punct de vedere medical, și nu doar bănuită de donator sau alte persoane. Titular al acțiunii de declarare a nulității contractului poate fi exclusiv donatorul, în cadrul termenului general de prescripție de 3 ani, termenul curgând de la data la care donatorul s-a însănătoșit în măsura în care a fost înlăturat riscul letalității bolii. **Dacă însă, donatorul decedează până la pronunțarea hotărârii judecătorești, contractul nu va fi declarat nul.**

Donația, comparativ cu de înstrăinarea bunului cu condiția întreținerii pe viață poate fi **revocată** în două situații: pentru neîndeplinirea sarcinii, dacă contractul este încheiat sub condiție și, în cel de-al doilea caz, pentru **ingratitude**, când donatarul a atentat la viața donatorului sau a unei rude apropiate a acestuia. În sens civil, nu este necesară existența unei sentințe penale definitive care să constate tentativa de omor sau omorul, pentru revocarea donației fiind suficient ca instanța să constate prin probe veridice intenția donatarului de a-l ucide pe donator sau pe rudele apropiate ale acestuia. Rude apropiate ale donatorului se consideră părinții, copiii, frații, surorile și bunicii, în sensul art.302 alin.(2) CPC.

Acțiunea în revocarea donației este o acțiune strict personală, deoarece numai donatorul este în măsură să aprecieze ingratitudea manifestată față de el, termenul de prescripție pentru depunerea acțiunii în revocare este de 1 an.

Posibilitatea **rezoluției contractului de donație în cazul stării de nevoie** este prevăzută de Art.836 CC. Acesta operează în situația în care, după executarea donației, adică după mărirea patrimoniului donatarului din contul patrimoniului donatorului (transmiterea bunului donat), donatorul nu mai este în stare să-și asigure o întreținere corespunzătoare și să-și îndeplinească obligațiile legale de întreținere față de terți.

Rezoluției contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață trebuie justificată. Dobânditorul trebuie să demonstreze existența unor circumstanțe, apărute independent de voința sa, din cauza cărora este în imposibilitate de a-și executa obligația de întreținere față de beneficiar. Astfel de circumstanțe pot fi: înrăutățirea stării materiale a dobânditorului datorită concedierii din funcție, boala, invaliditatea, condamnarea penală cu stabilirea pedepsei închisorii pe un termen care să provoace discontinuitatea întreținerii, stabilirea domiciliului în altă țară etc., în caz contrar, acțiunea sa se va respinge ca neîntemeiată.

Referitor la donație, există cazuri prevăzute de art. 832 din Codul Civil, în care încheierea contractului este imposibilă. Potrivit acestor prevederi, este interzisă donația, cu excepția donației neînsemnate, pentru realizarea unor obligații morale:

- în numele persoanelor incapabile;
- proprietarilor, administratorilor sau lucrătorilor din instituții medicale, educative, de asistență socială și din alte instituții similare din partea persoanei care se află în ele sau din partea soțului sau rudelor acesteia de până la gradul patru inclusiv. Această regulă nu se aplică în relațiile dintre rudele de până la gradul patru inclusiv;
- în relațiile dintre persoanele juridice cu scop lucrativ;
- de către persoanele juridice cu scop lucrativ, în cazul în care obiect al donației sânt valorile mobiliare.