Dosarul nr. 2- 1566/23
2-23175142-08-2-07122023

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

09 august 2024 or. Anenii Noi

Judecătoria Anenii Noi (sediul central)
Instanţa de judecată constituită din:
Preşedintele şedinţei, judecător Nicolae Ghedrovici
Grefier Liudmila Sucitu

examinând în şedinţă publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către avocatul Buga Vladimir, în interesele lui Rusu Axenia și Rusu Vasile împotriva lui Nuțoi Ion, persoană interesată IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" cu privire la rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a imobilelor cu condiția întreținerii pe viață, restituirea imobilelor, încasarea cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T :

Argumentele participanților la proces:

La data de 07 decembrie 2023, Judecătoria Anenii Noi a înregistrat cererea de chemare în judecată înaintată de către Rusu Axenia și Rusu Vasile împotriva lui Nuțoi Ion, persoană interesată Agenția Servicii Publice cu privire la rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a imobilelor cu condiția întreținerii pe viață, restituirea imobilelor, încasarea cheltuielilor de judecată.

În **motivarea cererii** indică, că în fapt, Rusu Axenia, pe data de 22.08.2022, a încheiat cu pârâtul Nuțoi Ion un contract de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreţinerii pe viață, care a fost autentificat de către Notarul Butnaru Marina şi înregistrat sub nr.*****, conform căruia ea a transmis pârâtului în proprietate teren, mod de folosință construcții, înregistrat cu nr. cadastral *****, cu părţile sale componente: construcție cu modul de folosință casă de locuit individuală, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral **********, situate în r-l ***** s.*****, str. *****, cu prețul total de 74180,00 lei, iar pârâtul s-a obligat să-i acorde întreținere în natură -locuință, hrană zilnică, îmbrăcăminte, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi, precum și înmormântare.

Pârâtul a promis că va executa obligațiunile contractuale, însă nu s-a ținut de cuvânt, și nici nu a respectat clauzele contractuale stabilite în p.1 şi p.5 al contractului nominalizat.

În fapt, Rusu Vasile, pe data de 22.08.2022, a încheiat cu pârâtul Nuțoi Ion un contract de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreţinerii pe viață, care a fost

autentificat de către Notarul Butnaru Marina şi înregistrat sub nr.*****, conform căruia el a transmis pârâtului în proprietate teren, mod de folosință agricol, înregistrat cu nr. cadastral *****, cu prețul total de 27392,00 lei, iar pârâtul s-a obligat să-i acorde întreţinere în natură -locuinţă, hrană zilnică, îmbrăcăminte, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi, precum şi înmormântare.

Pârâtul a promis că va executa obligațiunile contractuale, însă nu s-a ținut de cuvânt, şi nici nu a respectat clauzele contractuale stabilite în p.1. şi p.5 al contractului nominalizat.

Relevă că cel mai grav este faptul că Rusu Vasile este orb total, are traumă la picior și la coloana vertebrală, iar pârâtul nu le oferă hrană zilnică, ba chiar nici nu a fost niciodată acasă, iar ei au rămas fără nici un ajutor din partea lui, el nu îi îngrijește. Aceștia de unii singuri, din bani proprii, își procură produse alimentare, îmbrăcăminte, își pregătesc de mâncare, la fel procură din banii lor lemne pentru foc, tot din banii lor achită serviciile comunale.

Potrivit prevederilor art. 1219 Cod civil, (1) Beneficiarul întreţinerii este în drept să ceară rezoluțiunea în condițiile legii.

Conform prevederilor art.901 al.1 lit. d) Cod civil, (1) Atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: d) să recurgă la rezoluțiunea contractului.

La fel, potrivit p.5 din Contract, în caz de nerespectare a obligației de întreţinere din partea ”Dobînditorului”, au dreptul să ceară instanței judecătoreşi rezoluțiunea contractelor.

Circumstanţele enunţate î-i impun să depună prezenta cerere în instanţa de judecată, și să solicite rezoluțiunea contractelor cu restituirea bunurilor imobile înstrăinate, dat fiind faptul că pârâtul nejustificat nu execută obligațiunile sale contractuale.

În drept, î-și întemeiază cererea pe dispoziţiile pct.1.1, pct.1 pct. 5, din Contracte, art. 901 al.1, lit.d), 1219 al.1 Cod civil, 166, 167 Cod procedură civilă.

Astfel, solicită rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, care a fost încheiat între Rusu Axenia și Nuțoi Ion, autentificat și înregistrat de notarul Butnaru Marina, pe data de 22.08.2022, sub nr. *****; restituirea imobilului înstrăinat în baza contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. ***** din 22.08.2022, încheiat între Rusu Axenia și Nuțoi Ion, autentificat de notarul Butnaru Marina, prin radierea din registrul de publicitate a dreptului de proprietate a lui Nuțoi Ion, a.n. *****, IDNP *****, asupra bunurilor imobile – teren, mod de folosință construcții, înregistrat cu nr. cadastral *****, cu părțile sale componente: construcție cu modul de folosință casă de locuit individuală, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral *****.*****, situate în raionul *****, s. *****, str. *****; trecerea în contul pârâtului a cheltuielilor de judecată; rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. ***** din 22.08.2022, încheiat între Rusu Vasile și Nuțoi Ion, autentificat de notarul Butnaru Marina; restituirea

imobilului înstrăinat în baza contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. ***** din 22.08.2022, încheiat între Rusu Vasile și Nuțoi Ion, autentificat de notarul Butnaru Marina, prin radierea din registrul de publicitate a dreptului de proprietate a lui Nuțoi Ion, a.n. *****, IDNP *****, asupra bunului imobil – teren, mod de folosință agricol, înregistrat cu nr. cadastral *****; trecerea în contul pârâtului a cheltuielilor de judecată.

Prin Încheierea Judecătoriei Anenii Noi(sediul Central) din 16 februarie 2024, s-a substituit în drepturi persoana interesată Agenția Servicii Publice cu IP „Cadastrul Bunurilor Imobile".

La 23 ianuarie 2024, **persoană interesată IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" a depus referință** cu privire la cererea de chemare în judecată depusă de către avocatul Buga Vladimir, în interesele lui Rusu Axenia și Rusu Vasile împotriva lui Nuțoi Ion, persoană interesată IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" cu privire la rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a imobilelor cu condiția întreținerii pe viață, restituirea imobilelor, încasarea cheltuielilor de judecată.

În referință, indică că, conform informației din registrul bunurilor imobile numărul cadastral *****, r-1 *****, sat. *****, str. *****, bunul imobil, sector de teren pentru construcții și casa de locuit individuală nr. *****, anexele nr. *****, nr. *****, nr. *****, nr. ***** sunt înregistrate după Nuțoi Ion în temeiul Contractului de înstrăinare cu condiția întreţinerii pe viață nr. ***** din 22.08.2022. Imobilul în cauză este grevat după Rusu Axenia în temeiul Contractului de înstrăinare cu condiția întreţinerii pe viață nr. ***** din 22.08.2022.

Conform prevederilor art. 331, alin. (6) CCRM, în cazul în care în temeiul actului juridic nul sau anulat s-a dobândit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, iar titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu îşi dă consimțământul la radiere, dreptul dobândit se radiază doar pe calea acțiunii în rectificare, în temeiul căreia instanța de judecată ar dispune prin hotărârea judecătorească rectificarea înscrisurilor din registrul bunurilor imobile și modalitatea de rectificare a acestora.

De asemenea, art. 438 alin. (1), alin. (2), alin. (3) CCRM, prevede că cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

Situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond.

Conform prevederilor art. 439, alin. (1) CCRM, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator; b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa actului sau faptului în temeiul căruia a fost efiectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu; c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza

legii ori a actului în temeiul căruia s-afăcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie; d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu. Aliniatul (2) din noma sus precitată prevede că, rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declaraţia în foma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce umează a fi radiat sau modificat nu a dat declaraţia.

De asemenea, art. 441 alin. (3) CCRM prevede că, hotărârea judecătorească prin care se admite acţiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.

Persoana interesată IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” a solicitat examinarea cauzei civile în lipsă.

Prin Încheierea Judecătoriei Anenii Noi(sediul Central) din 15 aprilie 2024, a fost atras în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtului notarul Butnaru Marina.

La 08 mai 2024, **intervenientul accesoriu notarul Butnaru Marina a depus referință** cu privire la cererea de chemare în judecată depusă de către avocatul Buga Vladimir, în interesele lui Rusu Axenia și Rusu Vasile împotriva lui Nuțoi Ion, persoană interesată IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a imobilelor cu condiția întreținerii pe viață, restituirea imobilelor, încasarea cheltuielilor de judecată.

În referință, indică că Contractul de înstrăinare cu condiția întreţinerii pe viaţă nr. ***** încheiat între Rusu Vasile și Nuțoi Ion și Contractul de înstrăinare cu condiția întreţinerii pe viaţă nr. ***** încheiat între Rusu Axenia și Nuțoi Ion, într-adevăr au fost autentificate de către notarul Butnaru Marina la data de 22.08.2022 cu respectarea prevederilor legale.

Din conținutul cererii de chemare în judecată reiese, că partea contractantă Rusu Vasile şi partea contractantă Rusu Axenia, solicită ”...rezoluţiunea contractelor cu restituirea bunurilor imobile înstrăinate, dat fiind faptul că pîrîtul nejustificat nu execută obligaţiunele sale contractuale”.

În conformitate cu art. 1219 al Codului Civil ”Beneficiarul întreţinerii este în drept să ceară rezoluțiunea în condiţiile legii” şi conform pct. 5 al Contractului de înstrăinare cu condiția întreţinerii pe viaţă nr. ***** autentificat la 22.08.2022 de notarul Butnaru Marina şi Contractului de înstrăinare cu condiţia întreţinerii pe viaţă nr. ***** autentificat la 22.08.2022 de notarul Butnaru Marina ”În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către „Dobânditor” ”Beneficiarul întreţinerii” îşi rezervă dreptul să ceară instanței judecătoreşti rezoluțiunea prezentului contract.”

Reieşind din cele expuse, notarul Butnaru Marina a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

Avocatul Digori Pavel, ce acționează în interesele lui Nuțoi Ion a depus explicații scrise cu privire la cererea de chemare în judecată depusă de către avocatul Buga Vladimir, în interesele lui Rusu Axenia și Rusu Vasile împotriva lui Nuțoi Ion, persoană interesată IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la rezoluțiunea

contractelor de înstrăinare a imobilelor cu condiția întreținerii pe viață, restituirea imobilelor, încasarea cheltuielilor de judecată.

În explicații, menționează că analizând cererea de chemare în judecată și probele anexate, consideră că cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă din următoarele considerente. Prin acţiunea înaintată, Rusu Vasile a solicitat rezoluțiunea contractului de înstrăinare a imobilului cu condiţia întreţinerii pe viață, care a fost încheiat între sine şi pârât, autentificat şi înregistrat de notarul Butnaru Marina, pe data de 22.08.2022, sub nr. *****. Totodată, a solicitat restituirea imobilului înstrăinat în baza contractului din data de 22.08.2022, înregistrat sub nr. 1- 657 şi autentificat de notarul Butnaru Marina, prin radierea din registrul de publicitate a dreptului de proprietate a pârâtului Nuțoi Ion, asupra bunului imobil-teren, mod de folosință agricol, înregistrat cu nr. cadastral *****.

La rândul său, Rusu Axenia a solicitat rezoluțiunea contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreţinerii pe viață, care a fost încheiat între sine şi pârât, autentificat şi înregistrat de notarul Butnaru Marina, pe data de 22.08.2022, sub nr. *****. Totodată, a solicitat restituirea imobilului înstrăinat în baza contractului din data de 22.08.2022, înregistrat sub nr. ***** şi autentificat de notarul Butnaru Marina, prin radierea din registrul de publicitate a dreptului de proprietate a pârâtului Nuțoi Ion, asupra bunurilor imobile - teren, mod de folosință construcţii, înregistrat cu nr. cadastral *****, cu părţile sale componente: construcție cu modul de folosință casă de locuit individuală, nr. cadastral **********, construcţie accesorie, nr. cadastral **********, construcţie accesorie, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral **********, construcţie accesorie, nr. cadastral *****.*****, situate în r-l *****, s. *****, str. *****.

În motivarea cererii, Reclamanții au indicat că Pârâtul nu s-a ținut de cuvânt şi nu a respectat clauzele contractuale stabilite în p. 1.1 şi p. 5 al contractelor nominalizate. Circumstanţele enunţate îi impun să depună prezenta cerere în instanţa de judecată şi solicită rezoluțiunea contractelor cu restituirea bunurilor imobile înstrăinate, dat fiind faptul că pârâtul nejustificat nu execută obligațiunile sale contractuale.

Menţionează că, aşa cum a rezultat şi din explicaţiile părţilor şi depozițiile martorilor, de fapt, pârâtul Nuțoi Ion a întreprins eforturile necesare pentru a avea grijă de Reclamanți.

Atrage atenția că în conformitate cu art. 10 alin. (1) Cod Civil: „Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligațiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară”.

Potrivit art. 11 Cod Civil: „(1) Buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. (2) În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament”.

Indică că până la, dar și după încheierea contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață cu reclamanții Rusu Axenia și Rusu Vasile, Nuțoi Ion, care este nepotul reclamanților, a executat o serie de acțiuni în beneficiul acestora, în special face referire la efectuarea unor reparații costisitoare, care au dus la majorarea valorii bunurilor înstrăinate, dar și la sporirea confortului pentru trai.

Rusu Axenia și Rusu Vasile nu au alți copii și promițându-i lui Nuțoi Ion, că va dobândi averea personală, aceștia l-au rugat să efectueze reparații capitale în casa înstrăinată, deoarece până la acel moment, condițiile din casă erau deplorabile și practic era imposibil de trăit. Nici Rusu Axenia și nici Rusu Vasile nu aveau resursele necesare pentru a efectua reparația necesară.

Invocă aici declarația martorului Bureană Dina, care a menționat expres că nepoții lui Vasile Rusu, printre care evident și Nuțoi Ion, de mici copii au fost pe la el, cu ajutorul. La construcția casei, ogrăzii, au participat și, de când a plecat Axenia Rusu la mănăstire, nepotul lui, Igor Nuțoi(la rugămintea lui Nuțoi Ion) de vreo 15-17 ani tot îl duce și îl aduce la mănăstire la sora lui. Nuțoi Valentina cu vreo 10 ani în urmă, aproximativ, i-a făcut reparație în casă(dar din contul lui Nuțoi Ion). Apoi mai încoace, tot Valentina (dar din contul lui Nuțoi Ion) cu mulți meșteri i-a făcut fațada la casă. Mai menționează că nepoții au făcut și căldura în casă, apoi bucătăria pe jos.

Astfel, fiindu-i promis că îi vor fi donate bunurile imobile, dar desigur cu condiția de a lăsa reclamanții să își trăiască viața în casa respectivă, Nuțoi Ion, cu ajutorul și fratelui său și a surorii, dar din contul lui, a efectuat o serie de lucrări de reparații, cum ar fi schimbarea canalizației, schimbarea instalațiilor de lumină din casă, schimbarea echipamentelor dă căldură etc, lucrări care au fost destul de costisitoare.

Se atrage atenția, că deși aceste lucrări de reparație au fost îndeplinite, iar bunurile imobile fiindu-i promise că vor fi donate, Nuțoi Ion și-a exercitat concomitent și obligația prevăzută la pct.5, subpct. 4) din Contracte, de a acorda locuința pentru trai „Beneficiarului întreținerii”, o locuință care la moment, datorită reparațiilor efectuate, permite să locuiești în condiții adecvate în raport cu momentul de până la intervenirea lui Nuțoi Ion.

Ținând cont de aceste circumstanțe, este de rea-credință din partea reclamanților, de a se adresa în instanța de judecată cu o astfel de acțiune, fără a pune în discuție pe cale prealabilă măcar circumstanțele privind compensarea cheltuielilor de reparație suportate suportate de către Nuțoi Ion. Or, la moment atestă că reclamanții, beneficiind de reparații majore la bunurile sale care au sporit valori acestora, promițând donarea bunurilor, depun în cele din urmă o acțiune de rezoluțiune a contractelor, cu scop evident de îmbogățire nejustificată.

În acest sens, în conformitate cu art. 13 alin.(1) și (2) Cod civil: „(1) Niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept). (2) În cazul abuzului de drept, instanța de judecată, ținând cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive”. Drept urmare, consideră că instanța urmează să sancționeze

comportamentul de rea-credință al reclamanților prin respingerea cererii de chemare în judecată.

Mai mult ca atât, contrar celor menționate de reclamanți, precum că pârâtul nu s-a ținut de cuvânt și că nu a respectat clauzele contractuale stabilite în p. 1.1. și p. 5 al contractelor în mare parte s-a aflat peste hotare, acesta a contractat serviciile unor terțe persoane care să aibă grijă de reclamanți, în special de Rusu Vasile.

Așadar, așa cum se atestă și prin declarația dnei Ceban Elena din 01.03.2024, aceasta la rugămintea lui Nuțoi Ion, a avut grijă o perioadă îndelungată de Rusu Vasile. Aceasta a avut loc în anul 2022, începând din primăvară până la sfârșitul lunii noiembrie.

A accentuat că Nuțoi Ion a avut tare mult grijă de Rusu Vasile. El lunar trimitea bani atât dnei Ceban Elena, cât și lui Rusu Vasile pentru ca să aibă grijă de el. Totodată, lui Rusu Vasile îi trimitea și haine, ciorapi, albituri și altele necesare pentru a trăi.

De asemenea, prin această declarație se confirmă circumstanțele faptice enumerate de mai sus, prin care Nuțoi Ion a asigurat efectuarea reparației în imobilele care fac obiectul contractelor ale căror se solicită rezoluțiunea prin acțiunea înaintată de reclamanți.

Reparațiile concrete care au avut loc se confirmă și din Declarația martorului Nuțoi Vitalie, unde a descris concret ce lucrări de reparație au fost efectuate în perioada anului 2016-2023 la domiciliul reclamanților.

În cele din urmă, se accentuează asupra comportamentului dificil al reclamantului Rusu Vasile, din cauza căruia, dna Ceban Elena nu a mai rezistat să aibă grijă de dlui. Drept urmare, potrivit art. 14 alin. (2) Cod Civil: „Nicio persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință”.

Faptul că Ceban Elena a avut grijă de Rusu Vasile, se confirmă și prin declarațiile martorilor Nuțoi Igor, Nuțoi Vitalie și Bureană Dina, dar și de către reclamanții Rusu Vasile și Rusu Axenia și de către martorul Rusu Anatolie (care la rândul său a confirmat că atunci când Nuțoi Ion se afla în țară, a trecut pe la casa reclamanților, a mai scos mobila, a măturat, iar când se afla în afara țării, îl suna pe Rusu Vasile să vorbească, desigur ca să îl întrebe de ce are nevoie).

Reflectă faptul că Nuțoi Igor declară, că la rugămintea fratelui Nuțoi Ion, a avut grijă de Rusu Vasile, cu automobilul personal timp de 15 ani, precum și a îndeplinit alte servicii și ajutor, a dus lemne pentru căldură, mâncare, atât până la încheierea contractelor, cât și după. Mai mult, în cadrul ședinței, Nuțoi Igor a menționat că Nuțoi Ion s-a oferit să îi achite și unei alte persoane – Anatolie (care se susține că are grijă uneori de Rusu Vasile) ca să aibă grijă de Rusu Vasile, însă dlui nu a acceptat.

Menționează și obligația morală care au avut-o reclamanții de a încheia contractele de întreținere pe viață, nu doar pentru prestațiile care urmau a fi din partea lui Nuțoi Ion, dar și de drept mulțumire pentru toate eforturile depuse de până atunci.

Astfel, deși de-a lungul timpului pârâtul Nuțoi Ion a depus toate eforturile necesare ca să își îndeplinească aceleași obligații morale, dar și contractuale evident, față de mătușa și unchiul său, cu regret cei din urmă, fără măcar să încerce să soluționeze problema pe cale amiabilă, care de altfel e prevăzută și de lege, au ales să înainteze o

acțiune în instanța de judecată, cu rea intenție și cu scopul de a obține o îmbogățire nejustificată.

Potrivit art. 1981 alin. (4) lit. a) Cod civil: „(4) De asemenea, îmbogățirea este nejustificată dacă: a) persoana dezavantajată a oferit-o pentru un scop care nu este atins sau în considerarea unei așteptări care nu s-a realizat”. Drept urmare, suplimentar, în cazul în care acțiunea reclamanților va fi admisă, iar contractele rezoluționate, pârâtul își rezervă dreptul de a se adresa cu o acțiune în judecată privind restituirea din contul reclamanților a îmbogățirii create, îmbogățire care depășește însăși valoarea bunurilor înstrăinate de 27392,00 lei și de 74180,00 lei. De altfel, însăși reclamantul Rusu Vasile a declarat că în cazul admiterii acțiunii va achita tot ce s-a reparat în casă.

Adaugă că este nefondat de a pretinde din contul pârâtului îngrijirea zilnică cu toate necesitățile din considerentul că atât până la încheierea contractului, cât și după, pârâtul s-a aflat peste hotarele Republicii Moldova. Aceasta a fost conștientizat prin declarații și de către Rusu Vasile, care a menționat că e logic că nu este posibil de a se oferi îngrijire zilnică.

Potrivit art. 1100 alin. (2) și (3) Cod Civil: „(2) Contractul se interpretează după intenția comună a părților, fără a se limita la sensul literal al termenilor utilizați. (3) Dacă una dintre părți a avut intenția ca contractul sau o clauză a sa să aibă un anumit sens și la momentul încheierii contractului cealaltă parte cunoștea sau trebuia, în mod rezonabil, să cunoască intenția primei părți, contractul se interpretează în sensul înțeles de prima parte”.

Așadar, contractele a căror rezoluțiune se solicită, urmează a fi interpretate în sensul în care, acestea au fost încheiate drept mulțumire pentru reparațiile efectuate de către pârâtul Nuțoi Ion, precum și de a asigura întreținere ulterioară după încheierea contractelor, dar și reparația după posibilitate, având în vedere aflarea acestuia la distanță. Drept urmare, pârâtul și-a îndeplinit aceste obligații, iar solicitarea rezoluțiunii este neîntemeiată.

Face referire și la dispoziția art. 1215 alin. (1) Cod civil, unde : „Dobînditorul datorează beneficiarului întreținerii prestații stabilite în mod echitabil, ținîndu-se seama de valoarea bunului înstrăinat și de condiția socială anterioară a beneficiarului întreținerii”. Așadar, consideră că toate prestațiile oferite de Nuțoi Ion au fost în mod echitabil, mai ales în raport cu valoarea bunurilor transmise de 27392,00 lei și de 74180,00 lei.

Mai mult ca atât, se atrage atenția asupra netemeiniciei acțiunii depuse în special de către Rusu Axenia. Așadar, deși prin cererea de chemare în judecată a indicat că nu i-a fost acordată zilnic, hrană, îmbrăcăminte și îngrijire, acestea totuși, așa cum a rezultat din declarațiile doamnei, a avocatului și a altor participanți se află de foarte mulți ani (de cca 18 ani) la Mănăstirea Magda și Elena din Căușeni.

În această Mănăstire i se acordă zilnic hrană, îmbrăcăminte și chiar înnoptează la mănăstire, aceasta fiind recunoscută însăși de către reclamantă. Casa în care locuiește Rusu Vasile îi aparține cu drept de proprietate integrală doar dnei Rusu Axenia. De aceea, faptul de a se rezoluționa sau nu contractul de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață

în privința casei de locuit, urmează a se aprecia de fapt în raport cu obligațiile întreprinse de Nuțoi Ion doar față de Rusu Axenia și nu față de Rusu Vasile.

Așadar, în condițiile în care Rusu Axenia nu a avut nevoie niciodată de hrană, îmbrăcăminte și alte îngrijiri din partea lui Nuțoi Ion, deoarece toate acestea erau oferite de către mănăstire, ceea se demonstrează implicit și prin faptul că din momentul încheierii contractului dumneaei nu a transmis nicio solicitare expresă de îngrijire către Nuțoi Ion, consideră neîntemeiată solicitarea de a se rezoluționa Contractul de înstrăinare a bunului, mai ales în condițiile în care Nuțoi Ion a întreprins totuși toate eforturile posibile pentru a avea grijă de ambii reclamanți.

Mai mult, așa cum s-a argumentat de reclamantul Rusu Vasile, bărbații nu au acces la mănăstire, deci cu atât mai mult, practic devine imposibilă obligația de întreținere zilnică a dnei Rusu Axenia. Aceasta demonstrează din nou intenția părților de a încheia contractul de înstrăinare și anume drept mulțumire pentru ajutorul acordat de Nuțoi Ion de până atunci, dar și în linii generale de a avea grijă la solicitare, solicitare care niciodată nu a parvenit din partea dnei Rusu Axenia, așa cum nu au parvenit careva nemulțumiri sau obiecții la îngrijirea oferită.

Drept urmare, nemulțumirea pentru neexecutarea contractelor reiese doar din partea reclamantului Rusu Vasile și rezoluțiunea contractului de înstrăinare ar putea fi pus în discuțiune doar în raport cu acesta. Însă, așa cum s-a demonstrat, Nuțoi Ion a întreprins toate eforturile necesare pentru a avea grijă de dumnealui.

Concluzionând, Nuțoi Ion a oferit către reclamanți prestațiile echitabile conform Contractelor de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață din 22.08.2022 și chiar mai mult, a efectuat reparații costisitoare în casa de locuit. Cu regret însă, reclamanții cu rea-credință, beneficiind de reparație, întreținere, profitând de buna-credință a pârâtului și de faptul că nu a acumulat toate probele privind întreținerea reclamanților(de altfel, așa cum nimeni din țară nu păstrează tot probatoriul privind întreținerea în urma încheierii a astfel de contracte), solicită rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață.

Menționează că în conformitate cu art. 5 alin.(1) Cod de procedură civilă: „Orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.” Astfel, accentuează că Nuțoi Ion nu a pus nicio piedică reclamanților în vederea exercitării atributelor de posesiune și folosință asupra imobilelor obiect al contractelor ale căror rezoluțiune se solicită, ci dimpotrivă asigură accesul acestora până la sfârșitul vieții. Nuțoi Ion nu are de gând să deposedeze reclamanții de bunurile acestor până la sfârșitul vieții, de aceea nu este clar care sunt drepturile și interesele încălcate ale reclamanților.

Astfel, solicită respingerea acțiunii depusă de către avocatul Vladimir Buga în interesele reclamanților Rusu Axenia și Rusu Vasile împotriva lui Nuțoi Ion cu privire la rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață, ca fiind neîntemeiată.

<u>Elucidarea poziției și prezenței participanților la proces:</u>

În ședința de judecată, **reclamanta Rusu Axenia** a solicitat admiterea acțiunii.

În ședința de judecată, **reclamantul Rusu Vasile** a solicitat admiterea acțiunii.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamanților Rusu Axenia și Rusu Vasile, **avocatul Buga Vladimir**, a solicitat admiterea acțiunii.

În ședința de judecată, **pârâtul Nuțoi Ion** a indicat că este de acord cu rezoluțiunea contractelor, dar solicită de a fi restituite cheltuielile suportate pentru reparații și întreținere.

În ședința de judecată, reprezentantul pârâtului Nuțoi Ion, **avocatul Digori Pavel**, a solicitat respingerea acțiunii, ca fiind una neîntemeiată.

În ședința de judecată, **persoană interesată IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”** a solicitat prin referință examinarea în lipsa acesteia a cauzei civile.

În ședința de judecată, **intervenientul accesoriu notarul Butnaru Marina** a solicitat prin referință examinarea în lipsa acesteia a cauzei civile.

În cadrul ședinței de judecată, a fost audiat **martorul Rusu Anatolie**, care la întrebările oferite a declarat instanței că este vecin cu Rusu Vasile, prima dată pe Nuțoi Ion l-a văzut în 2020, iar din spusele lui Rusu Vasile, a auzit că Nuțoi Ion va avea grijă de ei, trebuie să se ducă să se prezinte la notar să încheie cu el un contract. Dânsul s-a bucurat întru-un fel, va veni cineva și îl va ajuta pe Vasile, că domnul Rusu are o soartă grea, a învățat 8 clase, a plecat la lucru și acolo a avut un accident și a primit o traumă psihologică, au apărut probleme de sănătate. Vasile e tare muncitor, se stăruia să fie independent, și s-a bucurat că va veni să îl ajute cineva. După asta, a înțeles că cu sora au încheiat contract să aibă grijă de dânșii. Ion Nuțoi îl ruga să îl sune pe moșul acestuia, să vorbească pe Viber. Prin apeluri, Ion îi spunea lui domnul Vasile că el are de lucru, are problemele lui, că trebuie să-și lecuiască dinții, nu are acum timp, e tare ocupat, nu poate veni acasă, și nu are cum să îl ajute pe Vasile cu ceva. În perioada anului 2020, Nuțoi Ion a fost o singură dată la Rusu Vasile, când a venit să facă ceva în jurul casei, după care a plecat și nu a mai venit. Nuțoi Ion promitea că va repara gardul și altele, dar nu le realiza și dispărea. El l-a văzut pe Nuțoi Ion în anul 2022, când a fost la notar și în anul 2023, când a făcut ceva prin ogradă. Dânsul în calitate de vecin, în fiecare zi se ducea la Vasile și îl ajuta cu treburi casnice. De Rusu Vasile și Rusu Axenia nu avea grijă nimeni, doar asistentul social venea și le aducea pâine. Rusu Vasile și Rusu Axenia se ajută între ei. Prin anul 2020, a văzut-o pe Ceban Elena câteva ori doar prin jurului casei lui Vasile, dar nu cunoaște ce făcea ea acolo. După încheierea contractului nu a văzut-o. În 2023, când Nuțoi Ion a fost pe câteva zile, acesta a măturat, a scos mobilă, concret nu știe ce a făcut. Nu a văzut frații lui Nuțoi să stea cu Rusu Vasile. Anterior încheierii contractului, a acoperit casa. Nu a participat la încheierea contractului.

În cadrul ședinței de judecată, a fost audiat **martorul Nuțoi Igor**, care la întrebările oferite a declarat instanței că este fratele lui Nuțoi Ion, cunoaște despre încheierea contractului între Nuțoi Ion și Rusu Axenia, Rusu Vasile, cu privire la faptul ca Ion să aibă grijă de ei, în schimb ulterior să rămână casa de la ***** lui Nuțoi Ion. De doamna Axenia, Nuțoi Ion personal nu a avut grijă, dar de domnul Vasile foarte mult. Pe Rusu Vasile, la rugămintea lui Nuțoi Ion, l-a ajutat de multe ori. Nuțoi Ion lucra peste hotare, dar el la rugămintea fratelui, îl ajuta, în ultimii trei ani. De când Rusu Vasile a pierdut vederea, el ajută, a fost cu Vasile la Chișinău, unde s-a stabilit gradul de

invaliditate, a fost la clinica cu problemele de vedere ale lui Rusu Vasile, a fost cu el la magazinul „Ionel”, la piața centrală. Rusu Vasile și-a cumpărat haine de la „Ionel” din banii dumnealui. La Anenii Noi a fost la clinică cu el, că e moșul său. Îl ducea pe Rusu Vasile la mănăstire, la sora sa, Rusu Axenia de câte ori avea nevoie. După câte cunoaște, erau transmise pachete din Germania cu cele necesare lui Rusu Vasile și Rusu Axenia. Erau transmise acestora prin intermediul apropiaților și altora. Menționează că doamna Ceban a avut o înțelegere cu fratele Ion, ca să aibă grijă de Rusu Vasile. Vreo 5 luni a avut grijă e Vasile, dar au apărut neînțelegeri cu doamna, erau pretenții. După care, Nuțoi Ion a încercat să se înțeleagă cu Rusu Anatolie, ca acesta să îl îngrijească pe Rusu Vasile, dar nu a reușit. Cu aproximativ 10 ani în urmă, sora lor, Nuțoi Valentina a făcut reparație în casă, în interior. Materialele de construcție erau achitate de Rusu Vasile, dar lucrul l-a făcut sora lui. Peste un timp, a fost făcută fațada casei de sora Nuțoi Valentina, din banii acesteia. Din 2022, s-a făcut încălzirea în casă, au fost instalate radiatoare noi, cazanul nou. Nuțoi Ion la bucătărie a turnat podelele și a pus linoleum. După care, relațiile s-au înrăutățit și nu a mai investit. În toamna anului 2022, la rugămintea lui Nuțoi Ion, a adus 3 m^3 de lemne. A fost trimisă mâncare, haine. A fost ajutat Rusu Vasile de către frați și surori, la rugămintea lui Nuțoi Ion.

În cadrul ședinței de judecată, a fost audiat **martorul Bureană Dina** care la întrebările oferite a declarat instanței că, cunoaște de contractul încheiat între Nuțoi Ion și Rusu Axenia și Rusu Vasile. Nuțoi Ion îi trimitea lui Rusu Vasile colete din Germania. Sora lui Nuțoi Ion, Valentina a făcu fațada casei, cu banii acesteia, vreo 10 ani în urmă. Fratele Vitalie a lui Nuțoi Ion, în 2023, a pus încălzirea în casă. Frații Nuțoi i-au ajutat foarte mult pe Rusu Vasile și Rusu Axenia. Nuțoi Igor a adus lemne. Rusu Vasile a făcut rău la toți în sat. Doamna Elena Ceban a avut grijă de Rusu Vasile, aproximativ din primăvara anului 2023, pe vreo 4-5 luni, s-a ocupat cu treburi casnice. Cu Elena Ceban s-a certat, că Rusu Vasile a zis că i-a furat din casă. Indică că frații Nuțoi au făcut reparație în casă. Pe Nuțoi Ion l-a văzut toamna anului 2023, când a turnat podelele la bucătorie la Rusu Vasile. L-a văzut pe Nuțoi Ion de vreo 3 ori. Băieții au fost și au lucrat acolo. Mâncare nu a văzut să îi aducă, dar colete au fost trimise. Focul de iarnă îl făcea singur Rusu Vasile, lucra în grădină, el vede bine.

În cadrul ședinței de judecată, a fost audiat **martorul Ceban Elena**, care la întrebările oferite a declarat instanței că a avut grijă de Rusu Vasile 7 luni, din aprilie până în noiembrie, nu ține minte anul. A fost rugată de Nuțoi Ion, să îl îngrijească pe Rus Vasile. Îi făcea mâncare, îl spăla, îi făcea curățenie, lucra prin grădină și alte treburi casnice. Nuțoi Ion îi trimitea colete. Rusu Vasile tot timpul avea bani, ea îi cumpăra mâncare. Nuțoi Ion îi trimitea colete cu haine, cu mâncare, cu produse de igienă. Ea s-a certat cu Rusu Vasile și l-a lăsat. I-a fost făcută canalizare, reparată electricitatea, a fost trasă încălzirea. Ea a vopsit cu var. Ea se ducea 4-5 zile în săptămână și îl ajuta. Stătea de dimineață de la 08:00 până la vreo 15:00-16:00. Ea nu cunoaște de contract. Nu știe dacă cineva a avut grijă de Rusu Vasile după ce ea l-a abandonat.

În cadrul ședinței de judecată a fost audiat **martorul Nuțoi Vitalie**, care la întrebările oferite a declarat instanței că este fratele lui Nuțoi Ion. După semnarea contractului, Nuțoi Ion a făcut tot ce a putut, după care a plecat peste hotare. Rusu Vasile

a fost preîntâmpinat că Nuțoi Ion va pleca și că de el va avea grijă o doamnă, și anume Ceban Elena. Nu cunoaște că au fost trimise haine și bani. Doamna a avut grijă după semnarea contractului. Acesta a reparat sistemul electric și de încălzire parțial după încheierea contractului, la rugămintea lui Nuțoi Ion și din sursele financiare ale acestuia. A fost reparată casa, au fost investiți foarte mulți bani. Reparația a fost făcută până la semnarea contractului. După semnarea contractului, au fost făcute reparații în bucătărie. A fost schimbat sistemul de încălzire.

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind opinia participanților la proces, studiind materialele cauzei și apreciind probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată urmează ***a fi admisă integral ca fiind întemeiată***, din considerentele expuse infra.

În conformitate cu prevederile ***art. 240 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă***, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Conform ***art. 117 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă***, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

Conform ***art. 121 Cod de procedură civilă***, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă prevede că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Iar, în conformitate cu ***art. 239 Cod de procedură civilă***, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Conform ***art. 1213 alin. (1) Cod civil***, în baza contractului de înstrăinare a bunului cu condiţia întreţinerii pe viaţă, o parte (beneficiarul întreţinerii) se obligă să dea celeilalte părţi (dobînditor) în proprietate un bun imobil sau mobil, iar dobînditorul se obligă să asigure beneficiarului întreţinere în natură – locuinţă, hrană, îngrijire şi ajutorul necesar pe timpul cît va trăi, precum şi înmormîntare. Acest contract este cu titlu oneros şi aleatoriu.

(2) În cazul pluralităţii de părţi, obligaţia de întreţinere este indivizibilă atît activ, cît şi pasiv.

(3) Creanţa de întreţinere nu poate fi transmisă unei alte persoane şi nici urmărită de creditori.

(4) Contractului de înstrăinare a bunului cu condiţia întreţinerii pe viaţă se aplică în modul corespunzător normele cu privire la renta viageră dacă aceasta este stipulat în contract.

(5) Orice clauză a contractului de înstrăinare a bunului cu condiţia întreţinerii pe viaţă care derogă de la dispoziţiile prezentului capitol în detrimentul beneficiarului întreţinerii este nulă.

Contractele reprezintă convenţia dintre două sau mai multe persoane, în scopul de a produce efecte juridice. Contractul este un acord între două sau mai multe persoane cu scopul naşterii unui raport juridic. Încheierea contractelor este guvernată de principiul libertăţii contractuale, deoarece orice contract este creaţia unei voinţe umane. Principiul libertăţii contractuale se exprimă şi prin aceea că o persoană poate încheia orice fel de contract, poate să determine prin voinţa sa clauzele contractuale şi efectele pe care contractul urmează să le producă. De asemenea, părțile pot să modifice sau să stingă obligațiile exprimate în contract.

Noțiunea de întreținere presupune o obligație complexă, care privește, pe de o parte, mijloacele necesare traiului (în care se includ: alimente, îmbrăcăminte, locuința, cele necesare îngrijirii sănătății etc.), iar, pe de altă parte, mijloacele necesare satisfacerii nevoilor spirituale ale creditorului (în care se includ nevoile culturale, artistice, științifice, de informare etc.).

Din suportul probator anexat la materialele cauzei rezultă că, Rusu Axenia în calitate de „*beneficiar al întreținerii*” şi Nuțoi Ion în calitate de „*dobânditor*”, au încheiat contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, autentificat notarial de către notarul Butnaru Marina şi înregistrat cu nr. ***** la 22 august 2022. (*f.d. 10-13*).

Conform condițiilor contractului nominalizat, reclamanta Rusu Axenia s-a obligat să-i dea pârâtului Nuțoi Ion în proprietate terenul cu modul de folosință – pentru construcții, cu suprafața de 0,2091ha, trecut în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****, cu părțile sale componente: construcția cu modul de folosință – casă de locuit individual, cu suprafața de ***** m.p., trecută în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral **********, construcția cu modul de folosință – construcție accesorie, cu suprafața de *****m.p., trecută în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral **********, construcția cu modul de folosință – construcție accesorie, cu suprafața de ***** m.p., trecută în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral **********, construcția cu modul de folosință – construcție accesorie, cu suprafața de ***** m.p., trecută în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral ********** și construcția cu modul de folosință – construcție accesorie, cu suprafața de ***** m.p., trecută în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****.*****, situate în r-nul *****, com. *****, sat. *****, str. *****, iar pârâtul Nuțoi Ion în schimbul bunului transmis în

proprietate se obligă să-i asigure lui Rusu Axenia, întreținere în natură – locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi, precum și înmormântare.

Instanța de judecată relevă că din materialele cauzei rezultă că, Rusu Vasile, în calitate de „*beneficiar al întreținerii*” şi Nuțoi Ion în calitate de „*dobânditor*”, au încheiat contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, autentificat notarial de către notarul Butnaru Marina şi înregistrat cu nr. ***** la 22 august 2022. (*f.d. 15-18*).

Conform condițiilor contractului nominalizat, reclamantul Rusu Vasile s-a obligat să-i dea pârâtului Nuțoi Ion în proprietate terenul cu modul de folosință – agricol cu suprafața totală de 1,154 ha, situat în extravilanul sat. *****, r-nul *****, trecut în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****, iar pârâtul Nuțoi Ion în schimbul bunului transmis în proprietate se obligă să-i asigure lui Rusu Vasile, întreținere în natură – locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi, precum și înmormântare.

În conformitate cu ***art. 1219 alin. (1) Cod civil***, beneficiarul întreţinerii este în drept să ceară rezoluţiunea în condiţiile legii.

Potrivit ***art. 1215 Cod civil***, dobînditorul datorează beneficiarului întreţinerii prestaţii stabilite în mod echitabil, ţinîndu-se seama de valoarea bunului înstrăinat şi de condiţia socială anterioară a beneficiarului întreţinerii. Dacă în contract nu este prevăzut altfel, dobînditorul este obligat să asigure beneficiarului, în special, hrană, îmbrăcăminte, încălţăminte, menaj, precum şi folosinţa unei locuinţe corespunzătoare. Întreţinerea cuprinde, de asemenea, îngrijirile şi cheltuielile necesare în caz de boală. Orice clauza prin care beneficiarul întreţinerii se obligă la prestarea unor servicii este lovită de nulitate absolută.

În conformitate cu ***art. 1220 alin. (1) Cod civil***, în cazul rezoluţiunii de către beneficiarul întreţinerii, acesta are dreptul să ceară fie restituirea bunului, fie plata valorii lui.

În sensul normelor enunțate se reține că, o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți.

Sub aspectul dat se reține că „*dobânditorului*” i se va putea imputa neexecutarea contractului doar în cazul existenței vinovăției acestuia.

Apreciind executarea sau neexecutarea obligației de întreținere, instanța va ține cont de toate particularitățile relațiilor dintre părțile contractului.

Astfel, întârzierea sistematică de oferire a întreținerii, prestarea în volum mai mic decât cel convenit, refuzul de a presta, în general reprezintă temei pentru „*beneficiar*” de a rezolvi contractul.

La fel, pornind de la natura fiduciară a obligației de întreținere, atitudinea „*dobânditorului*” față de „*beneficiar*”, neîndeplinirea obligațiilor de întreținere sub formă de locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi de către dobânditorul Nuțoi Ion, urmează a fi tratate drept o neexecutare esențială a contractelor încheiate cu Rusu Axenia și Rusu Vasile.

În contextul pretențiilor înaintate privind rezoluțiunea contractelor de înstrăinare cu condiția de întreținere pe viață în coraport cu particularitățile sus nominalizate, instanța reține că, la cererea „*beneficiarului întreținerii*”, în cazul nerespectării obligațiilor

contractuale de către „*dobânditor*”, instanța poate rezoluționa contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, însă instanța urmează să țină cont de faptul că, nu este suficientă prezumarea faptului că obligația de întreținere nu a fost executată sau a fost executată necorespunzător exclusiv din declarațiile beneficiarului întreținerii, fiind necesară prezentarea şi administrarea de probe în condițiile art.118 Cod de procedură civilă.

Din cererea de chemare în judecată rezultă că, pârâtul Nuțoi Ion a promis că va executa obligațiunile contractuale, însă nu s-a ținut de cuvânt, și nici nu a respectat clauzele contractuale stabilite în p.1 şi p.5 al contractului nr. ***** din 22 august 2022, încheiat cu Rusu Axenia.

La fel, Nuțoi Ion a promis că va executa obligațiunile contractuale, însă nu s-a ținut de cuvânt, și nici nu a respectat clauzele contractuale stabilite în p.1 şi p.5 al contractului nr. ***** din 22 august 2022, încheiat cu Rusu Vasile.

Astfel, în susținerea pretențiilor sale privind rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, reclamanții Rusu Axenia și Rusu Vasile au demonstrat faptul că, pârâtul Nuțoi Ion nu-și onorează obligațiile de întreținere.

În acest sens se reține că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra bunului imobil: teren, mod de folosință construcții, înregistrat cu nr. cadastral *****, cu părțile sale componente: construcție cu modul de folosință casă de locuit individuală, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral *****.*****, situate în raionul *****, s. *****, str. *****, aparține în exclusivitate pârâtului Nuțoi Ion în baza contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, autentificat notarial şi înregistrat cu nr. ***** la 22 august 2022. (*f.d. 21*)

În același aspect, instanța de judecată constată că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra bunului imobil: teren, mod de folosință agricol, înregistrat cu nr. cadastral *****, aparține în exclusivitate pârâtului Nuțoi Ion în baza contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, autentificat notarial şi înregistrat cu nr. ***** la 22 august 2022. (*f.d. 23*)

Astfel, deși în urma semnării contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, bunurile imobile au trecut în proprietatea pârâtului Nuțoi Ion, ultimul nu și-a executat pe deplin obligațiile contractuale, fapt demonstrat prin declarațiile reclamanților, a martorilor audiați în ședința de judecată cît și declarațiile pîrîtului.

Totodată, instanța de judecată consideră că, sarcina probațiunii în executarea obligațiilor contractuale aparține pârâtului Nuțoi Ion, astfel aceasta nu a probat faptul îndeplinirii obligației de întreținere a reclamanților Rusu Axenia și Rusu Vasile.

În susținerea poziției sale, pârâtul nu a prezentat instanței probe concludente ce ar confirma faptul executării obligației de întreținere.

Or, pârâtul Nuțoi Ion urma să vină în fața instanței cu acte și înscrisuri justificative, declarații ale martorilor ce ar fi confirmat faptul că, și-a executat integral obligațiile de întreținere asumate prin contractele de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață nr. ***** și nr. ***** din 22 august 2022.

De asemenea, instanța de judecată atestă că neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către pârât este confirmată cît și prin explicațiile ultimului, Nuțoi Ion, lucrând în Germania și neavând grijă și neoferind susținere sitematică, după cum s-a convenit în baza contractelor enunțate, beneficiarilor întreținerii.

Cu referire la declarațiile martorilor audiați în cadrul ședințelor de judecată Rusu Anatolie, Nuțoi Igor, Bureană Dina, Ceban Elena, Nuțoi Vitalie, instanța de judecată concluzionează că pîrîtul Nuțoi Ion a încălcat prevederile contractuale specificate expres în pct.5 din contractele de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață rezoluțiunea cărora se solicită, or, se constată cu certitudine faptul că pîrîtul nu a asigurat zilnic cu produse alimentare reclamanții, nu i-a asigurat cu îmbrăcăminte în modul corespunzător, nu i-a asigurat beneficiarului întreținerii Rusu Vasile, care este orb, îngrijirea corespunzătoare, necesitatea fiind dictată de starea sănătății acestuia.

Instanța de judecată reține și acordul exprimat de către Nuțoi Ion, în cadrul ședinței de judecată, cu privire la rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață încheiate cu reclamanții, însă cu condiția restituirii cheltuielilor pe care le-a suportat.

Prin urmare, cererea de chemare în judecată depusă de către avocatul Buga Vladimir, în interesele lui Rusu Axenia și Rusu Vasile împotriva lui Nuțoi Ion, persoană interesată IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a imobilelor cu condiția întreținerii pe viață, restituirea imobilelor, încasarea cheltuielilor de judecată, urmează a fi admisă integral.

Conform prevederilor ***art. 331 alin. (6) Cod civil***, în cazul în care în temeiul actului juridic nul sau anulat s-a dobândit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, iar titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu îşi dă consimțământul la radiere, dreptul dobândit se radiază doar pe calea acțiunii în rectificare, în temeiul căreia instanța de judecată ar dispune prin hotărârea judecătorească rectificarea înscrisurilor din registrul bunurilor imobile și modalitatea de rectificare a acestora.

De asemenea, ***art. 438 alin. (1) - (3) Cod civil***, prevede că cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înţelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. Situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declaraţie dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acţiunea de fond.

Conform prevederilor ***art. 439 alin. (1) Cod civil***, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator; b*) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu*; c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza

legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie; d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

De asemenea, ***art. 441 alin. (3) Cod civil*** prevede că, hotărârea judecătorească prin care se admite acţiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.

Astfel, instanța consideră necesar de a dispune restituirea imobilului înstrăinat în baza contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. ***** din 22.08.2022, încheiat între Rusu Axenia și Nuțoi Ion, autentificat de notarul Butnaru Marina, prin radierea din registrul de publicitate a dreptului de proprietate a lui Nuțoi Ion, a.n. *****, IDNP *****, asupra bunurilor imobile – teren, mod de folosință construcții, înregistrat cu nr. cadastral *****, cu părțile sale componente: construcție cu modul de folosință casă de locuit individuală, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral *****.*****, situate în raionul *****, s. *****, str. ***** și de a restitui imobilul înstrăinat în baza contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. ***** din 22.08.2022, încheiat între Rusu Vasile și Nuțoi Ion, autentificat de notarul Butnaru Marina, prin radierea din registrul de publicitate a dreptului de proprietate a lui Nuțoi Ion, a.n. *****, IDNP *****, asupra bunului imobil – teren, mod de folosință agricol, înregistrat cu nr. cadastral *****.

Referitor la solicitarea privind încasarea de la de la Nuțoi Ion în beneficiul reclamanților Rusu Axenia și Rusu Vasile, a cheltuielilor de judecată suportate, instanța de judecată o consideră întemeiată și urmează a fi admisă.

Potrivit ***art. 82 din Codul de procedură civilă***, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Conform ***art. 83 din Codul de procedură civilă***, taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar. În acţiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcţie de caracterul şi valoarea acţiunii, iar în acţiunile nepatrimoniale şi în alte cazuri prevăzute de lege, în proporţii fixe, conform Legii taxei de stat.

Astfel, instanța de judecată consideră întemeiat de a încasa de la Nuțoi Ion în beneficiul lui Rusu Axenia, taxa de stat achitată de către dînsa în mărime de 2225,40 lei și în beneficiul lui Rusu Vasile, taxa de stat achitată de către dînsul în mărime de 821,76 lei.

Potrivit ***art. 90 lit. i) din Codul de procedură civilă***, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: i) cheltuielile de asistență juridică.

În conformitate cu prevederile ***art. 96 alin. (1) din Codul de procedură civilă***, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

Conform bonului de plată nr. 206030 din 26.12.2023, se atestă că Rusu Axenia a achitat suma de 10000 lei pentru serviciile de asistență juridică către avocatul Buga Vladimir din cadrul Cabinetul Avocatului „Vladimir Buga”. (*f.d. 30*)

Pentru determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont de: complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul și munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; natura și durata relației dintre avocat și client; experiența, reputația și abilitatea avocatului; justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; alți factori, la discreția instanței.

Totodată, în jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului (*cauza Costin versus România*, hotărârea din 26 mai 2005; *cauza Străin și alții versus România*, hotărârea din 21 iulie 2005; *cauza Petre versus România*, hotărârea din 27 iulie 2006, etc.) s-a statuat că partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea și caracterul lor rezonabil.

Distinct de aceste constatări, instanța de judecată reține că, cauza reprezintă un anumit grad de complexitate, întreprinderea unor măsuri speciale, astfel încât antrenarea unui avocat, precum și cuantumul asistenței judiciare solicitate la caz sunt justificate, necesare și reale, din care considerente urmează a fi admise cheltuieli de judecată compuse din cheltuielile de asistență juridică în mărime de 10000 lei în prezentul proces judiciar.

Din considerentele expuse, instanța de judecată va încasa de la pârâtul Nuțoi Ion în beneficiul lui Rusu Axenia, cheltuielile pentru asistență juridică, în mărime de 10000,00 lei.

Reieșind din cele expuse *supra*, instanța de judecată va admite integral acţiunea înaintată de avocatul Buga Vladimir, în interesele lui Rusu Axenia și Rusu Vasile împotriva lui Nuțoi Ion, persoană interesată IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a imobilelor cu condiția întreținerii pe viață, restituirea imobilelor, încasarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu art. art. 94-98, 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se admite acţiunea înaintată de avocatul Buga Vladimir, în interesele lui Rusu Axenia și Rusu Vasile împotriva lui Nuțoi Ion, persoană interesată IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a imobilelor cu condiția întreținerii pe viață, restituirea imobilelor, încasarea cheltuielilor de judecată.

Se rezoluționează contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. ***** din 22.08.2022, încheiat între Rusu Axenia și Nuțoi Ion, autentificat de notarul Butnaru Marina.

Se restituie imobilul înstrăinat în baza contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. ***** din 22.08.2022, încheiat între Rusu Axenia și Nuțoi Ion, autentificat de notarul Butnaru Marina, prin radierea din registrul de publicitate a dreptului de proprietate a lui Nuțoi Ion, a.n. *****, IDNP *****, asupra bunurilor imobile – teren, mod de folosință construcții, înregistrat cu nr. cadastral *****, cu părțile sale componente: construcție cu modul de folosință casă de locuit individuală, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral **********, construcție accesorie, nr. cadastral *****.*****, situate în raionul *****, s. *****, str. *****.

Se rezoluționează contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. ***** din 22.08.2022, încheiat între Rusu Vasile și Nuțoi Ion, autentificat de notarul Butnaru Marina.

Se restituie imobilul înstrăinat în baza contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. ***** din 22.08.2022, încheiat între Rusu Vasile și Nuțoi Ion, autentificat de notarul Butnaru Marina, prin radierea din registrul de publicitate a dreptului de proprietate a lui Nuțoi Ion, a.n. *****, IDNP *****, asupra bunului imobil – teren, mod de folosință agricol, înregistrat cu nr. cadastral *****.

Se încasează de la Nuțoi Ion, a.n. *****, *****, în beneficiul lui Rusu Axenia, a.n. *****, IDNP *****, cheltuielile pentru asistență juridică, în mărime de 10000,00 (zece mii) lei.

Se încasează de la Nuțoi Ion, a.n. *****, *****, în beneficiul lui Rusu Axenia, a.n. *****, IDNP *****, taxa de stat achitată în mărime de 2225,40 (două mii două sute douăzeci și cinci, 40) lei.

Se încasează de la Nuțoi Ion, a.n. *****, *****, în beneficiul lui Rusu Vasile, a.n. *****, IDNP *****, taxa de stat în mărime de 821,76 (opt sute douăzeci și unu, 76) lei.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile, de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Anenii Noi.

Președintele ședinței,
Judecător Nicolae Ghedrovici

Copia corespunde originalului, judecător Nicolae Ghedrovici