dosarul nr.2-614/2024
2-23071390-26-2-18052023

Hotărîre
în numele Legii

11 iulie 2024 oraşul Rîşcani
Judecătoria Drochia sediul Rîşcani
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Sergiu Godorogea
Grefier Anatol Prisacari
Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului, avocatul Victor Rusu
Reprezentantul pîrîtului, avocatul Andrei Stănilă

a judecat în şedinţă de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de reclamanta Zalevscaia Anna împotriva lui Țurcan Elena, intervenient accesoriu Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile" SCT Rîșcani privind rezoluțiunea contractului privind înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. *****din 26.02.2019 și cererea reconvențională înaintată de Țurcan Elena împotriva lui Zalevscaia Anna privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de posesie și folosință a bunului imobil,____

constată:

Argumentele participanților la proces:

La data de 18 mai 2023, Zalevscaia Anna a depus cerere în instanţa de judecată în contradictoriu cu Țurcanu Elena, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice privind rezoluțiunea contractului privind înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. *****din 26.02.2019 încheiat între Zalevscaia Anna (beneficiar) și Țurcanu Elena (dobânditor) și dispunerea efectuării modificărilor în registrul bunurilor imobile ca urmare a Rezoluțiunea contractului privind înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. ***** din 26.02.2019 încheiat între Zalevscaia Anna (beneficiar) și Țurcanu Elena (dobânditor).

În motivarea acţiunii, reclamanta Zalevscaia Anna a invocat că, La data de 26.02.2019, noi Zalevscaia Anna (beneficiar) și Țurcanu Elena (dobînditor) am încheiat un contract privind înstrăinare a bunului cu condiția întreţinerii pe viaţă. Și anume contractul nr. *****din 26.02.2019.

Contractele fiind autentificate notarial, dar de care notar nu țin minte.

Conform contractelor sus enunțate Țurcanu Elena, s-a angajat să mă asigurați cu hrană, îmbrăcăminte, încălțăminte și să să-mi acorde tot ajutorul necesar pentru a duce o viață decentă. La rîndul meu eu conform contractului i-am transmis în proprietate casa de locuit nr. cadastral ***** cu terenul adiacent situată în intravilanul satului ***** raionul Rîșcani.

Eu în totalmente mi-am executat obligațiile mele și respectiv pîrîtul, a devenit proprietar al imobililor contractate.

Ce ține de obligațiile pîrîtului, din motive necunoscute ultima le-a încălcat în totalmente. A ignorat total obligațiile de a mă aproviziona cu haine și încălțăminte, de la momentul încheierii contractului și pînă în prezent nu a procurat nici o haină sau pereche de încălțăminte, din care motiv eram nevoită să fiu îmbrăcată precar. Ce ține de alimentație, acesta erau procurate doar de

mine, pîrîta nici nu și-a mai reamintit de obligația sa. La fel a ignorat obligația contractuală privind acordarea ajutorului necesar vieții, pe care eu îl subînțelegeam ca curățenie în casă, grijă de grădină și ajutor pentru igiena personală.

Unica condiția a contractului pe care pîrîtul o îndeplinea era, permisiunea de a locui în casa din speță, însă concomitent îl dădea afară pe concubinul meu.

Nu în ultimul rînd urmează a accentua că deși conform contractului, obligațiile pîrîtului trebuiau să fie acordate gratuit, ultimul pentru ele îmi lua întreaga pensie și roada pe care eu o primeam la cotă, din care motiv, putem spune că obligațiile acestuia nu au fost executate în principiu.

Eu de nenumărate ori, i-am solicitat pîrîtei să rezoluționam contractul însă ultima refuza categoric.

Tot odată, considerăm că potrivit art. 916 Cod civil, în speță suntem în prezența unei neexecutării esențiale, în aceste circumstanțe repectarea procedurii prealabile nu este obligatorie.

Potrivit art. 839 alin. (1) Cod civil (redacția pînă la 01.03.2019)" 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."

Definiţie conţine elementele de bază şi destinaţia contractului de înstrăinare a bunului cu condiţia întreţinerii pe viaţă (contractul de întreţinere pe viaţă). Scopul părţilor este reciproc și constă în dobîndirea dreptului de proprietate asupra unui bun în schimbul întreţinerii pe viaţă. În aceste aspecte se reflectă şi destinaţia acestui contract. Un deosebit interes contractul de întreţinere pe viaţă reprezintă pentru oamenii în etate, bolnavii, invalizii, pensiile şi îndemnizaţiile cărora nici pe departe nu acoperă necesităţile de viaţă. Aceste persoane avînd posibilitate de a încheia un asemenea contract sunt asiguraţi cu cele mai importante condiţii de viaţă pînă la deces.

Ce ține de rezoluțiunea contractului în cauză facem trimitere la art. 844 alin. (1) Cod civil (redacția pînă la 01.03.2019) "Beneficairul întreţinerii este în drept să ceară rezoluţiunea contractului în cazul nerespectării obligaţiilor de către dobînditor."

Stipulaţiile acestei norme prevăd dreptul părţilor de a cere rezoluţiunea contractului. Egalitatea părţilor în acest sens se manifestă prin faptul că fiecare parte poate cere rezoluţiunea doar în cazurile prevăzute de lege. Astfel, beneficiarul întreţinerii este în drept să ceară rezoluţiunea contractului în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către dobînditor. Dobînditorul, la rîndul său, poate cere rezoluţiunea contractului în cazul imposibilităţii executării obligaţiilor contractuale în virtutea unor circumstanţe, care nu depind de voinţa lui.

Conform art. 602 alin. (2) Codul civil, (redacția pînă la 01.03.2019) neexecutarea include orice încălcare a obligaţiilor, inclusiv executarea necorespunzătoare sau tardivă.

Conform art. 733 Codul civil, (redacția pînă la 01.03.2019) contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decît în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părţilor.

Articolul 737 Codul civil (redacția pînă la 01.03.2019) prevede că o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esenţială din partea celeilalte părţi.

Potrivit art. 85 alin. (4) " În funcţie de situaţia materială şi de probele prezentate în acest sens, persoana fizică sau juridică este scutită de către judecător (de către instanța judecătorească) de plata taxei de stat sau de plata unei părţi a ei."

Ori în situația de față, din cauza vîrstei înaintate, îmi este nespus de greu să supraveţuiesc. Pentru a beneficia de orice necesitate vitală, sunt nevoită să mă adresez după ajutorul terţelor

persoane. Mai comunic instanței că deși locuiesc într-o localitate rurală și respectiv nu beneficiez de careva benefici moderne, sunt la pensie, cu un venit de 2 200 lei lunar, adică cu un venit mai mic decît coșul minim de consum. Pensia primită cu greu îmi ajunge să supraviețuiesc. Din care motiv solicit onoratei instanțe să fiu scutită de achitarea acesteia, ori în caz contrar mi sar încalcă dreptul la accesul liber la justiție, apărare și proprietate.

Conform art. 915 Cod civil nou ” Rezoluțiunea pentru neexecutare are loc cînd se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.”

Potrivit art. 916 Cod civil nou ” (1) Creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială.

(2) Neexecutarea obligației contractuale este esențială în unul dintre următoarele cazuri:

a) ea privează în mod substanțial creditorul de ceea ce se putea aștepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranșa supusă rezoluțiunii, cu excepția cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut și nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat;

b) executarea întocmai a obligației ține de esența contractului;

c) ea este intenționată sau din culpă gravă;

d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.”

Articolul 1213. Contractul de înstrăinare a bunului cu condiţia întreţinerii pe viaţă

(1) 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 și 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 condiția întreținerii pe viață care derogă de la dispozițiile prezentului capitol în detrimentul beneficiarului întreținerii este nulă.

Articolul 1214. Forma contractului de înstrăinare a bunului cu condiţia întreţinerii pe viaţă

(1) Contractul de înstrăinare a bunului cu condiţia întreţinerii pe viaţă se încheie în scris.

(2) Dacă pentru înstrăinarea bunului prin lege se cere respectarea formei autentice, contractul se încheie în formă autentică.

Articolul 1215. Întinderea obligației de întreținere

(1) Dobînditorul datorează beneficiarului întreținerii prestații stabilite în mod echitabil, ținîndu-se seama de valoarea bunului înstrăinat și de condiția socială anterioară a beneficiarului întreținerii.

(2) Dacă în contract nu este prevăzut altfel, dobînditorul este obligat să asigure beneficiarului, în special, hrană, îmbrăcăminte, încălțăminte, menaj, precum și folosința unei

locuințe corespunzătoare. Întreținerea cuprinde, de asemenea, îngrijirile și cheltuielile necesare în caz de boală.

(3) Orice clauza prin care beneficiarul întreținerii se obligă la prestarea unor servicii este lovită de nulitate absolută.

Articolul 1216. Modificarea contractului de înstrăinare a bunului cu condiţia întreţinerii pe viaţă

(1) În cazul neexecutării de către dobînditor a obligaţiei de întreţinere, beneficiarul întreţinerii poate cere pe cale judiciară stabilirea obligaţiei de întreţinere prin efectuarea unor plăţi periodice în bani.

(2) Stabilirea obligaţiei de întreţinere printr-o sumă de bani se poate face şi prin acordul părţilor.

Articolul 1217. Garanții pentru beneficiarul întreținerii

(1) În timpul vieții beneficiarului întreținerii, dobînditorul nu are dreptul să înstrăineze bunul. În cazul imobilelor și al altor bunuri asupra cărora drepturile se dobîndesc, conform legii, prin înregistrare într-un registru de publicitate, această interdicție se notează în registrul respectiv.

(2) Gajarea sau grevarea în alt mod a bunului se permite numai cu acordul beneficiarului întreținerii.

Articolul 1218. Riscul pieirii bunului

Pieirea sau diminuarea valorii bunului din motive care nu sînt imputabile beneficiarului întreținerii nu-l degrevează pe dobînditor de obligațiile pe care și le-a asumat în bază de contract.

Articolul 1219. Rezoluțiunea înstrăinării bunului cu condiția întreținerii pe viață

(1) Beneficiarul întreținerii este în drept să ceară rezoluțiunea în condițiile legii.

(2) Dobînditorul poate să declare rezoluțiunea dacă situația materială nu îi permite să continue executarea obligațiilor contractuale în virtutea unor circumstanțe independente de voința lui.

Articolul 1220. Efectele rezoluțiunii înstrăinării bunului cu condiția întreținerii pe viață

(1) În cazul rezoluțiunii de către beneficiarul întreținerii, acesta are dreptul să ceară fie restituirea bunului, fie plata valorii lui.

(2) Cu excepția cazului în care dobînditorul declară, în condițiile legii, rezoluțiunea pe motiv de neexecutare a obligației beneficiarului întreținerii, valoarea întreținerii prestate de dobînditor nu trebuie restituită.

Articolul 1221. Efectele decesului dobînditorului

(1) La decesul dobînditorului, drepturile și obligațiile lui trec la moștenitori.

(2) Moștenitorul are dreptul de a alege între executarea obligațiilor sau rezoluțiune.

La fel reclamanta solicită scutirea de la plata taxei de stat.

Reclamanta Zalevscaia Anna își întemeiază acţiunea în temeiul art.602,733, 737, 839-846 **(redacția pînă la 03.05.2023)** Cod Civil art. 915, 916, 1213 – 1221 **Cod civil (nou)** și 85, 166,167 cod de procedură civilă.

Prin încheierea judecătoriei Drochia sediul Rîşcani din 24 mai 2023 nu s-a dat curs cererea de chemare în judecată din speţă, conform prevederilor art.171 alin.(1) Cod de procedură civilă (f.d.14-16).

Prin încheierea judecătoriei Drochia sediul Rîşcani din 21 iunie 2023, cererea de chemare în judecată din speţă a fost primită în procedură (f.d.30).

La data de 06 septembrie 2023 reprezentantul pârâtei Elena Țurcan, avocatul Andrei Stănilă a depus referință în motivarea căreia a invocat, că prin cererea de chemare în judecată, Ţurcan Elena a solicitat:

1) Rezoluțiunea contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață, nr. ***** din 26.02.2019 încheiat între Zalevscaia Anna (beneficiar) şi Ţurcan Elena (dobînditor);
2) A dispune rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile ca urmare a rezoluţiunii contractului de înstrăinare cu condiţia întreţinerii pe viaţă.

În motivarea cererii, reclamanta a indicat că în temeiul contractelor de donație sus numite, la data de 26.02.2019 între Zalevscaia Anna şi Ţurcan Elena a fost încheiat contractul de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viaţă nr. ***** în temeiul căruia prima s-a obligat să transmită proprietatea bunului imobil - casă de locuit, construcții accesorii şi lot de teren aferent cu nr. cad. ***** situat în rl. Rîşcani, sat *****, iar ultima s-a obligat să acorde întreținere zilnică beneficiarei, prin asigurarea hranei, locuinţei, îmbrăcăminte, încălțăminte.

În cerere, s-a indicat, că Ţurcan Elena nu a acordă întreţinere beneficiarei Zalevscaia Anna, motiv pentru care solicită rezoluţiunea contractului de înstrăinare cu condiţia întreţinerii pe viaţă.

Cererea de chemare în judecată este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă: Ţurcan Elena este căsătorită, are la întreținere doi copii minor şi locuiește cu familia în satul ***** com. ***** rl. Rîşcani. Dînsa este vecină cu reclamanta Zalevscaia Anna.

Zalevscaia Anna fiind singură, soţul ei fiind decedat din 2013, rămăsese fără ajutor, deoarece nu are copii sau rude apropiate în localitate. Ţurcan Elena, fiind vecină deseori îi acorda ajutor cu hrană, îmbrăcăminte, lucruri de primă necesitate.

În vara anului 2018, dna. Zalevscaia Anna s-a adresat faţă de Ţurcan Elena cu propunerea de a i se acorda întreţinere, iar în schimb va primi casa de locuit şi terenul aferent, care era moştenită de la soţul ei decedat, Sărăteanu Diomid. însă pentru legiferarea contractului de întreţinere, era necesar obţinut toate actele necesare pentru înscrierea bunurilor imobile în registrul bunurilor imobile, deschiderea dosarului succesoral, efectuarea măsurărilor cadastrale, etc.

Astfel, Ţurcan Elena în perioada lunii decembrie 2018 - februarie 2019 a efectuat toate lucrările pentru înregistrarea bunurilor imobile la cadastru, s-a adresat la notar pentru deschiderea dosarului succesoral, a comandat măsurările cadastrale pe teren, a asigurat deplasarea măsurătorului la obiect, a asistat reclamanta la notar în vederea obținerii certificatului de moștenitor, care l-a prezentat la cadastru pentru înregistrare. Toate taxele au fost achitate integral din contul Ţurcan Elena. Astfel, în temeiul contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață nr. *****din 26.02.2019, autentificat de notarul Russu Gheorghe, Țurcan Elena a primit în proprietate de la Zalevscaia Anna, casa de locuit cu nr. cad. *****, construcții accesorii accesorii *****.*****, *****, *****.***** şi terenul aferent cu număr cadastral *****cu suprafaţa de 0,285 ha, amplasate în raionul Rîşcani, comuna ***** satul ***** - în schimbul de a acorda întreţinere beneficiarei Zalevscaia Anna pe parcursul vieţii şi de a suporta cheltuielile de înmormântare. În temeiul contractului de donaţie nr. *****din 26.02.2019, autentificat de notarul Russu Gheorghe, Ţurcan Elena a primit în proprietate de la Zalevscaia Anna - lotul de teren „grădină" cu suprafaţa 0,02 ha, cu număr cadastral *****, amplasat în raionul Rîşcani, comuna *****, satul***** În temeiul contractului de donaţie nr. 2918 din 04.03.2019, autentificat de notarul Russu Gheorghe, Ţurcan Elena a primit în proprietate de la Zalevscaia Anna - lotul de teren „agricol" cu suprafaţa 1,683 ha, cu număr cadastral *****, amplasat în raionul Rîşcani, comuna ***** satul ***** (extravilan).

După încheierea contractelor sus-menţionate, Zalevscaia Anna locuieşte în casa de locuit, în mod liniştit, fără a fi create careva obstacole din partea pârâtei în exercitarea dreptului de folosinţă.

Timp de 3 ani şi 11 luni, Ţurcan Elena acorda întreținere reclamantei Zalevscaia Anna, prin asigurarea hranei zilnice, la necesitate asigurarea îmbrăcămintei, încălțămintei, efectuarea de lucrări în jurul casei de locuit. În toate momentele dificile, Ţurcan Elena era în preajma reclamantei, cu ajutor. În perioada de pandemie, reclamanta fiind bolnavă a fost ajutată și internată în Spitalul raional Rîşcani, pîrîta în fiecare zi o ajuta cu hrană, medicamente în spital. În anul 2021, localitatea ***** a fost conectată la fântâna arteziană de aprovizionare a gospodăriilor cu apă potabilă. Pentru a-i crea condiții reclamantei, pîrîta a asigurat contactarea pe cont exclusiv propriu, la apă potabilă, pentru ca reclamanta să dispună de apă potabilă.

În perioada de iarnă, soțul și tatăl reclamantei asigura beneficiara Zalevscaia Anna cu lemne și cărbune de foc pentru sezonul de încălzire, care presupunea procurarea lemnelor, încărcarea și descărcarea lor, transportarea, tăierea lemnelor, etc.

Din luna ianuarie 2023, reclamanta Zalevscaia Anna, a refuzat categoric să mai primească orice fel de prestaţie de întreţinere de la pîrîta Ţurcan Elena, şi a avertizat-o pe ultima că „dacă va mai călca pragul casei ei, va chema poliţia”. Motivul atitudinii ostile a reclamantei Zalevscaia Anna a ii fost, că pîrîta Ţurcan Elena doreşte să vîndă lotul de teren primit în donație de la reclamantă.

Atît Ţurcan Elena cît şi soţul ei, Sergiu Ţurcan i-au explicat de mai multe ori, că terenurile donate sunt libere de orice restricții, pîrîta avînd dreptul de a dispune de ele ca orice proprietar cu drepturi depline. Obiectul restricției de înstrăinare constituie casa de locuit, accesoriile şi terenul aferent cu nr. cad. *****, restricție pe care o va respecta pe tot parcursul vieţii beneficiarei Zalevscaia Anna.

La fel, Ţurcan Elena i-a explicat, că în conformitate cu pct. 3 din contractul de înstrăinare, dînsa va continua să acorde întreținere deoarece este obligată facă acest lucru, indiferent de refuzul ei la întreţinere, şi necondiţionat de alţi factori externi care nu depind de voinţa părţilor contractante.

Avînd în vedere că Ţurcan Elena continua să acorde întreținere zilnică, Zalevscaia Anna a chemat organele de poliție. La data de 14.01.2023 a fost înregistrat în R-2 materialul de control cu tu . 20233000142 din 14.01.2023.

În cadrul materialului de control, Zalevscaia Anna a declarat succint următoarele: „locuiesc pe adresa sus indicată împreună cu concubinul Lungu Constantin Fiodor (...), a venit vecinii pe nume Ţurcanu Elena şi Ţurcanu Serghei, care au început să strige la mine şi la concubin, ca concubinul să părăsească domiciliul (...) la care eu i-am spus să iasă din ogradă şi să mă lase în pace, că sun la Poliție, după care ei au ieşit din ogradă, după ce am apelat la Poliție. ”

Potrivit deciziei Şefului SP nr. 1 Rîşcani a IP Rîşcani al IGP, comisar Adrian Rusu, din 23.01,2024 s-a constatat că, la dala de 14.01.2023, la orele 12.30, cet. Zalevscaia Anna din localitate *****, r. Rîşcani, se afla la domiciliul său în comun cu concubinul Lungu Constantin, în timpul dat a venit cet. Ţurcan Sergiu, locuitor al satului ***** r. Rîşcani, ca să-i aducă nişte plăcinte pe care le-a făcut soţia acestuia Ţurcan Elena, îndeplinindu-și pct. 3 din contractul din 26.02.2019 (...). În timpul dat, discuția dintre Ţurcan S. şi Zalevscaia A., Lungu C. a avut loc într-un ton ridicat, însă careva înjurări, amenințări nu au avut loc, ce se confirmă în audierile cet. Ţurcan S. şi Lungu C. ”

Din acest moment, Ţurcan Elena a încercat de mai multe ori să-i acorde întreţinere, prin asigurarea hranei zilnice, tară a intra în ograda reclamantei. Aceste încercări nu aveau nici un

rezultat pozitiv, deoarece hrana era restituită înapoi în ograda pîrîtei Ţurcan Elena.

La data de 15.05.2023, pîrîta Ţurcan Elena din motiv că avea nişte datorii financiare, a fost nevoită să vîndă unei persoane terţe, Vicol Tudor, lotul de teren „agricol" cu suprafaţa 1,683 ha, cu nr. cad. *****, amplasat în rl. Rîşcani, corn. ***** (extravilan), sat. *****, în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr. ***** din 15.05.2023 autentificat de notarul Purcel Ludmila.

La data de 18.05.2023, reclamanta Zalevscaia Anna a depus în instanţa de judecată prezenta cerere prin care solicită rezoluţiunea contractului de înstrăinare cu condiţia întreţinerii pe viaţă, pe motiv că „pîrîta Ţurcan Elena nu asigură întreţinere reclamantei Zalevscaia Anna."

În conformitate cu pct. 3 din contractul de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață din 26.02.2019 - prețul înstrăinării bunului imobil, constă în întreținerea pe care o va acorda cetățeana Ţurcan Elena cetăţenei Zalevscaia Anna pe tot restul vieţii şi după aceasta va suporta cheltuielile de înmormântare potrivit obiceiului locului. întreținerea constă din:

a) Asigurarea hranei zilnice;
b) Asigurarea îmbrăcămintei, încălţămintei,
c) Asigurarea ajutorului necesar condiţiilor de trai;
d) Asigurarea dreptului de a locui şi de a se folosi de tot imobilul înstrăinat pe tot parcursul vieţii.

Conform art. 118 din Codul de procedură civilă, (obligaţia probaţiunii în judecată)
(1) Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Potrivit prevederilor Hotărîrii Plenului CSJ nr. 2 din 30.03.2009 (modificată prin HP CSJ nr. 22 din 16.10.2017) Cu privire la unele chestiuni apărute în practica aplicării de către instanţele judecătoreşti a legislaţiei la soluţionarea litigiilor ce ţin de contractele de donaţie şi de înstrăinare a bunului cu condiţia întreţinerii pe viaţă.

„20. Art.844 stabileşte posibilitatea rezoluţiunii contractului de înstrăinare a bunului cu condiţia întreţinerii pe viaţă în două situaţii delimitate pe criteriul subiectului acţiunii în rezoluţiune: - la cererea beneficiarului întreţinerii, în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către dobînditor.

Instanţele judecătoreşti vor verifica respectarea obligaţiei de prestare a întreţinerii în limitele condiţiilor indicate în contract, luînd în considerare faptul că *nu este suficientă* prezumarea faptului că obligaţia de întreţinere nu a fost executată sau a fost executată necorespunzător exclusiv din declaraţiile beneficiarului întreţinerii, fiind necesară prezentarea si administrarea de probe în condiţiile art. 118 CPC. Totodată, se va ţine cont că art.844 CC urmează a fi aplicat în coroborare fie cu *an.709-711 CC. fie cu ari.733 CC. conform cărora nu orice nerespectare a obligaţiilor contractuale poate justifica rezoluţiunea contractului*. **"**

În conformitate cu prevederile Codului civil, în red. pînă la 01.03.2019,

Articolul 844. Rezoluţiunea contractului de înstrăinare a bunului cu condiţia întreţinerii pe viaţă

Beneficiarul întreţinerii este în drept să ceară rezoluţiunea contractului în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către dobînditor.

Articolul 735. Rezoluţiunea în cazul neexecutării esenţiale

(1) O parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți.

Articolul 737. Operarea rezoluţiunii

(1) Rezoluţiunea contractului operează prin declaraţie scrisă faţă de cealaltă parte.

(2) Dacă prestaţia este oferită cu întîrziere sau nu corespunde în alt fel prevederilor contractului creditorul pierde dreptul de rezoluţiune dacă nu notifică cealaltă parte într-un termen rezonabil de la data la care a aflat sau trebuia să afle despre oferta sau executarea necorespunzătoare.

Articolul 741. Termenul pentru rezoluțiunea contractului

Dacă părțile nu s-au înțeles în privința unui termen de rezoluțiune a contractului, celui îndreptățit i se poate stabili de către cealaltă parte un termen rezonabil pentru rezoluțiune. Dacă nu exercită acest drept până la expirarea termenului, creditorul poate rezolvi contractul numai la expirarea fără rezultat a unui termen de grație rezonabil, stabilit el, sau după o somație rămasă fără efect.

Articolul 711. Excluderea rezoluțiunii contractului sinalagmatic

Rezoluțiunea contractului sinalagmatic este exclusă ducă: c) creditorul răspunde în totalitate sau în mod apreciabil pentru neexecutarea obligației, ori neexecutare a obligației pentru care nu trebuie să răspundă debitorul a intervenit într-un moment în care creditorul este în întârziere de primire.

În cazul de faţă, cererea de chemare în judecată este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă din următoarele motive:

1) Reclamanta Zalevscaia Anna nu a prezentat probe în sensul art. 118 Cod de procedură civilă în susținerea cerințelor sale, în condițiile în care potrivit pct. 20 din Hotărîrea Plenului nr. 2 din 30.03.2009, afirmațiile beneficiarului întreținerii nu sunt suficiente, pentru confirmarea circumstanțelor indicate în acțiune, fiind necesară administrarea de probe conform art. 118 CPC.

2) Pe de altă parte, timp de 4 ani, pe parcursul anilor 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 pîrîta Ţurcan Elena şi-a executat în mod neîntrerupt obligațiile sale de întreținere. Îngrijirea pe care a acordat-o Ţurcan Elena, este o muncă enormă, care presupune timp, bani, efort multe rugăminți la diferite persoane pentru diferite servicii de transport a lemnelor, țevile de apă, găsirea timpului liber pentru îngrijirea reclamantei la spital, mai ales în perioada virusului de tip Covid 19. Această muncă a fost depusă necătînd la faptul că pîrîta are şi la copii minori la întreținere, care sunt înmatriculați la școală, au şi ei nevoie de întreținere permanentă.

3) Începând cu luna ianuarie 2023, reclamanta Zalevscaia Anna în calitate de beneficia întreținerii refuză neîntemeiat acordarea întreținerii de la Ţurcan Elena. Acest refuz o factă responsabilă pentru acțiunile sale. Acțiune reclamantei Zalevscaia Anna de împotrivire la întreţinerea acordată o determină pe Ţurcan Elena să-şi execute în mod necorespunzătof obligaţiile sale contractuale de întreţinere - la momentul actual este îndeplinită dotjf obligaţia de asigurare cu locuinţă, folosinţa gospodăriei, grădinii. Celelalte forme de întreţinere, reclamanta le respinge categoric. Conform art. 711 lit. c) Cod civil, răspunderi dnei. Zalevscaia Anna pentru neexecutarea obligaţiei de întreţinere din partea debitorului Ţurcan Elena - exclude rezoluţiunea contractului.

4) Zalevscaia Anna nu depus nicio somaţie faţă de Ţurcan Elena, şi nu i-a acordat un termin de executare aşa cum prevede art. 741 Cod civil. De asemenea, Zalevscaia Anna nu a depus în prealabil nici o declarație de rezoluțiune a contractului, omisiune contrară art. 737 alin, (1) Cod civil. De aici rezultă că, cererea de rezoluțiune depusă de Zalevscaia Anna are cu lotul al scop, unul ilicit, de a o deposeda pe Ţurcan Elena de bunul imobil şi a-l transmite altor persoane - ceea ce este un scop ilicit conform legii materiale.

Prin urmare, reieșind din argumentele sus menționate, din numele pîrîtei Ţurcan Elena, solicită respingerea ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Zalevscaia

Anna către Țurcan Elena privind rezoluțiunea contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață din 26.02.2019.

Prin încheierea judecătoriei Drochia sediul Rîșcani din 25 octombrie 2023 a fost respins conexarea cauzelor civile cu nr.2-614/2023 cu cauza civilă din speţă (f.d.76-77).

La data de 21 noiembrie 2023, **reprezentantul pârâtei Elena Țurcan, avocatul Andrei Stănilă a depus acțiune reconvențională priivnd înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de posesie și folosință a bunului imobil,** în motivarea căreia a indicat că, prin prezenta cerere, reclamanta Țurcan Elena solicită admiterea acțiunii reconvenționale, obligarea pârâtei Zalevscaia Anna a.n ***** de a sigura reclamantei Țurcan Elena a.n ***** acccesul, posesia și folosința bunurilor imobile – teren pentru construcții cu suprafața de 0, 285 ha, nr. cadastral *****, casa de locuit cu suprafața de 80,2 m.p nr. cad. *****, construcție accesorie cu suprafața de 28,4 m.p. nr. cad. *****.03, construcție accesorie cu suprafața de 7,2 m.p. nr. cadastral ***** situate în raionul Rîșcani, com.*****, satul ***** , str. ***** și încasarea de la Zalevscaia Anna a.n ***** în beneficiul reclamantei Țurcan Elena a.n ***** a cheltuielilor.

Prin cererea de chemare în judecată , Țurcan Elena a solicitat rezoluțiunea contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață, nr. ***** din 26.02.2019, încheiat între Zalevscaia Anna (beneficiar) și Țurcan Elena (dobânditor), cu dispunerea rectificării datelor din Registrul bunurilor imobile.

În motivarea cererii, reclamanta a indicat că în temeiul contractelor de donație sus numite, la data de 26.02.2019 între Zalevscaia Anna și Țurcan Elena a fost încheiat contractul de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață nr. ***** în temeiul căruia prima s-a obligat să transmită proprietatea bunului imobil-casă de locuit, construcții accesorii și lot de teren aferent cu nr. cad. ***** situat în raionul Rîșcani sat. *****, iar ultima s-a obligat să acorde întreținere zilnică beneficiarei, prin asigurarea hranei, locuinței , îmbrăcăminte, încălțăminte. În cerere, s-a indicat, că Țurcan Elena nu acordă totalmente întreținere beneficiarei Zalevscaia Anna, motiv pentru care solicită r4ezoluțiunea contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață.

Țurcan Elena este impusă să depună prezenta acțiune reconvențională, din motiv că Zalevscaia Anna în calitate de beneficiar al întreținerii în mod intenționat îi interzice accesul în gospodăria sa pentru executarea obligațiilor contractuale de întreținere.

În rezultat, Țurcan Elena este privată de accesul în bunul imobil, fiind în imposibilitate de a face ordine în locuință, asigurarea curățeniei, etc.

Din momentul încheierii contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață din 26.02.2019 și până în luna ianuarie 2023, timp de 3 ani și 11 luni, Țurcan Elena acorda întreținere reclamantei Zalevscaia Anna, prin asigurarea hranei zilnice, la necesitate asigurarea îmbrăcămintei, încălțămintei, efectuarea de lucrări în jurul casei de locuit. În toate momente dificile, Țurcan Elena era în preajma reclamantei cu ajutor. În perioada de pandemie, reclamanta fiind bolnavă a fost ajutată și internată în Spitalul raional Rîșcani, pîrîta în fiecare zi o ajuta cu hrană, medicamente în spital. În anul 2021, localitatea ***** a fost conectată la fântâna arteziană de aprovizionare a gospodăriilor cu apă potabilă. Pentru a-i crea condiții reclamantei, pîrîta a asigurat contactarea pe cont exclusiv propriu, la apă potabilă, pentru ca reclamanta să dispună de apă potabilă. În perioada de iarnă, soţul şi tatăl reclamantei asigura beneficiara Zalevscaia Anna cu lemne şi cărbune de foc pentru sezonul de încălzire, care presupunea procurarea lemnelor, încărcarea şi descărcarea lor, transportarea, tăierea lemnelor, etc.

Atît Țurcan Elena cît şi membrii familiei ei aveau acces în gospodăria pârâtei, aduceau lemne de foc, au instalat țevile pentru apă potabilă, făceau ordine în grădină, pentru arat, supravegheu curățenia în locuinţă, etc.

Din luna ianuarie 2023, Zalevscaia Anna, a refuzat categoric accesul reclamantei în gospodărie şi să mai primească orice fel de prestație de întreținere de la pîrîta Ţurcan Elena. Avertizând-o pe ultima că ”dacă va mai călca pragul casei ei, va chema politia”.

Ţurcan Elena i-a explicat pîrîtei, că în conformitate cu pct. 3 din contractul de înstrăinare, dînsa este obligată să acorde întreținere, indiferent de refuzul ei şi fără a fi condiționați de alţi factori externi care nu depind de voința părților contractante.

Dovada faptului că Zalevscaia Anna a interzis accesul reclamantei în locuință, reprezintă datele din materialul de control cu nr. 20233000142 înregistrat în R-2 la 14.01.2023.

În cadrul materialului de control, Zalevscaia Anna a declarat succint următoarele: „locuiesc pe adresa sus indicată împreună cu concubinul Lungu Constantin Fiodor (...), a venit vecinii pe nume, Ţurcanu Elena şi Ţurcanu Serghei, care au început să strige la mine şi la concubin, ca concubinul să părăsească domiciliul (...) la care eu i-am spus să iasă din ogradă si să mă lase în pace, că, sun la Politie, după care ei au ieşit din ogradă. după ce am apelat la Poliție.”

În drept, în conformitate cu prevederile Codului civil (red. din 01.03.2019)

Articolul 500. Conținutul dreptului de proprietate

(1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosință şi de dispoziție asupra bunului.

Articolul 482. Dobândirea şi exercitarea posesiunii

(1) Posesiunea se dobândește prin exercitarea voită a stăpânirii de fapt a bunului.

(2) Se consideră posesor al dreptului persoana care a început să-l exercite ca un titular. Dispozițiile privind posesia se aplică în mod corespunzător posesiei drepturilor.

(3) Dacă mai multe persoane posedă în comun un bun, ele sânt considerate coposesori.

Articolul 494. Apărarea posesiei pe calea acțiunii în complângere

(1) Dacă o persoană tulbură ilegal posesia bunului sau dacă tulburarea ilegală ori deposedarea ilegală este iminentă, posesorul, sub sancțiunea decăderii, în termen de 1 an, are dreptul la apărare conform alin. (2) din prezentul articol, indiferent de cine are dreptul sau o preferință de a poseda, a folosi sau de a se bucura în alt mod de bun în sensul art. 495. Termenul de 1 an începe să curgă din momentul în care începe tulburarea sau, în caz de tulburare repetată, din momentul care a avut loc ultima tulburare.

(2) Instanța de judecată poate să dispună apărarea posesorului, în funcție de circumstanțe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum şi înlăturării consecințelor tulburărilor din trecut.

(3) Acțiunea poate fi, de asemenea, îndreptată împotriva posesorului mijlocit sub nume de proprietar care tulbură ilegal posesia posesorului nemijlocit de drept limitat, încălcind condițiile raportului juridic dintre ei. Această regulă se aplică şi posesorului mijlocit de drept limitat care tulbură ilegal exercitarea posesiei posesorului nemijlocit de drept limitat, încălcind astfel condițiile raportului juridic dintre ei.

La caz, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, Ţurcan Elena este proprietar al bunurilor imobile - casă de locuit, construcții accesorii şi teren aferent cu nr. cad. 7154207.196, fiind îndreptățită să-şi exercite dreptul de posesie şi folosință, cu drept limitat de dispoziție.

Astfel, atît Zalevscaia Anna cît şi Ţurcan Elena sunt considerați coposesori ai bunul imobil.

Însă Zalevscaia Anna îi interzice în mod ilegal şi pe nedrept Elenei Ţurcan accesul în bunul imobil, precum şi să-şi exercite dreptul de posesie şi folosință a bunului imobil, fapt constatat prin actele de la organele de poliție anexate.

În conformitate cu pct. 3 din contractul de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață din 26.02.2019 - prețul înstrăinării bunului imobil, constă în întreținerea pe care o va acorda

cetățeana Ţurcan Elena cetățenei Zalevscaia Anna pe tot restul vieții şi după aceasta va suporta cheltuielile de înmormântare potrivit obiceiului locului. întreținerea constă din:

a) Asigurarea hranei zilnice;

b) Asigurarea îmbrăcămintei, încălțămintei,

c) Asigurarea ajutorului necesar condițiilor de trai;

d) Asigurarea dreptului de a locui şi de a se folosi de tot imobilul înstrăinat pe tot parcursul vieţii.

Din motiv că Zalevscaia Anna refuză accesul în locuință, Ţurcan Elena nu poate să-şi execute pe deplin obligațiile prevăzute la lit. c) (asigurarea condițiilor necesare pentru trai). La momentul actual, îşi execută obligațiile contractuale doar parțial, prin asigurarea dreptului de a locui şi de a se folosi de bunul imobil, (lit.d). Hrana zilnică care este transmisă peste gard din lipsa accesului, Zalevscaia Anna o restituie în gospodăria reclamantei Ţurcan Elena în aceeași zi.

Astfel, Zalevscaia Anna în mod neîntemeiat îi creează obstacole reclamantei Ţurcan Elena în exercitarea folosinței bunului imobil pentru executarea pe deplin a obligaţiilor contractuale de întreţinere.

Din aceste motive, solicităm admiterea acţiunii reconvenționale, prin obligarea pîrîtei Zalevscaia Anna de a asigura reclamantei Ţurcan Elena accesul, posesia şi folosinţa bunurilor imobile sus menţionate.

Avînd în vedere că litigiul poartă caracter nepatrimonial, taxa de stat este evaluată în proporţie de 500% (100 lei) (art. 3 pct. 1 lit. e) din Legea taxei de stat nr. 1216/1992)

În drept, prezenta acțiune reconvențională este întemeiată în baza art. 166, 167, 172 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

Prin încheierea judecătoriei Drochia sediul Rîşcani din 22 aprilie 2024 a fost admisă cererea reprezentantului intervenientului accesoriu Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile", Velișca Pavel privind înlocuirea intervenientului accesoriu Instituția Publică "Agenția Servicii Publice", cu succesorul în drepturi, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile" SCT Rîșcani (f.d.131-132) .

Reclamanta Zalevscaia Anna, în cadrul ședinței de judecată a susținut cererea de chemare în judecată, ca fiind întemeiată și solicită să fie admisă. A încheiat contractul, însă nu a cunoscut despre consecințele acesteia. A fost aprovizionată cu hrană de către Țurcan Elena, însă a deținut cotă. Nu îi este adus lemne pentru foc, procură de una singură. De când a fost înaintată cerere de chemare în judecată, Țurcan Elena nu participă la întreținerea și îngrijirea ei. Țurcan Elena îi aducea hrană preparată, însă la rugămintea ei nu aduce mâncare. Țurcan Elena la rugămintea sa nu mai vine. Nu este aprovizionată cu haine și încălțăminte de către Țurcan Elena, de asemenea nu este ajutată prin gospodărie. Curățenie se făcea, însă de când se află în proces de judecată nu vin să facă. Probabil din mai 2023, nu vin să o ajute, până atunci regulat se prezentau și o ajutau. Personal s-a prezentat la notar în anul 2019, unde i-a fost explicat de către notar condițiile din contract, a semnat contractul însă nu a știut ce a făcut pîrîta. Toate problemele s-au început din momentul când nu a primit bunurile de pe cote și anume de 2 ani de zile. Adică din anul 2019 până în anul 2021 am primit la cotă. Dar din 2021 primește de la cotă Țurcan Elena și nu îi dă nimic. Însă până la adresarea în instanța de judecată a avut grijă de ultima. Anul acesta i-a fost adus 10 kg ulei de floarea soarelui și 10 kg de zahăr. Nu i-a comunicat pârâtei că, aceste produse s-au terminat. A procurat cereale pentru a hrăni păsările. Despre faptul ca să îi aducă Țurcan Elena ceva din cereale nu i-a spus. Am fost numită de către Țurcan Elena. A fost depusă și plângere în adresa poliției din cauza că Țurcan Elena a venit și a început să facă ordine prin grădină. Da conform contractului ultima este obligată să execute careva lucrări de întreținere a

gospodăriei. Când a fost bolnavă de covid, i-a comunicat lui Țurcan Elena unde se află banii pe care i-a luat, a luat și un borcan de 10 litri de rachiu, care a fost restituită. La moment este ajutată de către o vecină și un nepot. Concubinează cu o persoană, pe care Țurcan Elena a dorit să îl alunge, deoarece a dorit să vină să locuiască ultima la dânsa. Țurcan Elena are domiciliul ei. Alte plângeri nu a depus la poliție. Este ajutată de către nepotul, concubinului său Lungu Constantin. Țurcan Elena a avut grijă de ea, până a depune cerere în instanța de judecată. Bunul imobil a fost primit prin moștenire de la Sărăteanu Dionisie soțul care este decedat.

Reprezentantul reclamantei Zalevscaia Anna, avocatul Victor Rusu în cadrul ședinței de judecată a declarat că susține cererea de chemare în judecată și solicită să fie admisă integral pe motivele invocate în ea. A fost încheiat un contract prin care Țurcan Elena a primit casa cu terenurile aferente în proprietate cu condiția întreținerii pe viață lui Zalevscaia Anna. Acest contract este consensual, bilateral, aleatoriu. Partea adversă nu putea cunoaște cât timp va dura întreținerea. Doamna Zalevscaia nu a negociat acest contract, ea pur și simplu s-a dus la notar și l-a semnat. Având o vârstă înaintată ea nu putea înțelege ce se întâmplă și ce efecte va produce acel contract. Zalevscaia Anna a comunicat că Țurcan Elena nu o întreținea chiar Elena a declarat că o hrănește o dată pe zi, dar pentru un mod sănătos de viață este nevoie de hrană de 3 ori pe zi. Tot odată Țurcan Elena nu cumpără haine, bine poate nu haine noi dar măcar haine second-hand. Conform cererii reconvenționale Zalevscaia Anna va trăi în acest bun ca proprietar fără drept de înstrăinare.

Pârâta Țurcanu Elena, în cadrul ședinței de judecată a declarat, că nu recunoaște acțiunea înaintată și solicită să fie respinsă. Conform condițiilor contractuale zilnic execută prevederile prin aprovizionarea cu hrană, îmbrăcăminte și încălțăminte. Să fi cunoscut că, va ajunge prin instanța de judecată păstra toate bunurile de plată cu privire la procurarea bunurilor pentru întreținerea și îngrijirea lui Zalevscaia Anna. La moment o asigur cu hrană pe Zalevscaia Anna odată pe zi, însă când a fost bolnavă a fost aprovizionată cu hrană aproximativ cinci ori pe zi. Produsele sunt procurate de la magazin, care ca urmare este preparată și dusă lui Zalevscaia Anna. Consideră că, Zalevscaia Anna este influențată la rezoluțiunea contractului privind înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. *****din 26.02.2019.

Reprezentantul pârâtei Elena Țurcan, avocatul Andrei Stănilă, în cadrul ședinței de judecată a declarat, că susține referința depusă și solicită respingerea acțiunii pe motivele invocate în referință. A explicat, că conform art.839 CC prin contract de înstrăinare apar 2 părți beneficiar și dobânditor. Beneficiarul este obligat să transmită bunul în posesia dobânditorului care la rândul său este obligat să întrețină beneficiarul natural adică cu hrană, haine etc. Conform art.844 în caz că dobânditor nu își execută obligațiile de întreținere beneficiarul este în drept să solicite rezoluțiunea contractului, dar pentru a cere rezoluțiunea contractului este necesar de a anexa probe în cazul nostru probe de neexecutarea a obligațiilor. La data de 22 aprilie la ședință a fost invitată Zalevscaia Anna unde dânsa a comunicat că Țurcan Elena o întreținea și ea nu nici o obiecție. Zalevscaia Anna a spus că Țurcan Elena a vândut cota proprie, dar aceasta nu constituie temei pentru rezoluțiunea contractului, ci temei ar fi neexecutarea obligațiilor de întreținere. În hotărâre Curții Supreme de Justiție este menționat că beneficiarul întreținerii depune cerere de rezoluțiune a contractului, tot el trebuie să aducă probe Potrivit punctului 3 din contract se menționează că prețul întreținerii este întreținerea în natură, adică îmbrăcăminte, încălțăminte, mâncare, spațiu locativ și cheltuielile de înmormântare. Anna a spus că Elena nu-și execută obligațiile de întreținere, dar Elena îi transmitea hrană o dată dar pentru toate 3 porții pe zi. Considerăm că cererea privind rezoluțiunea contractului este neîntemeiată și urmează a fi respinsă. Conform 741 CC contractul poate fi rezoluționat dacă dobânditorul nu

răspunde la somația beneficiarului de a-și executa obligațiile. Zalevscaia Ana nu a depus o astfel de cerere ci direct a depus cerere privind rezoluțiunea contractului. Din acest fapt reiese că Țurcanu Elena ă-și executa obligațiile de întreținere, astfel se înțelege că motivul cererii este altul decât neexecutarea obligațiilor. Țurcan Elena a efectuat toate lucrările necesare a tras apa a perfectat actele de moștenire, pentru ca după 4 ani de întreținere Zalevcsaia Ana să ceară rezoluțiunea contractului pentru a transmite altei persoane această casă de locuit. După ce Zalevcaia Ana a rămas nemulțumită de faptul că Țurcanu Elena a când acel teren, Ana a început a nu oferi acces în gospodărie. Neprivind la litigiu în care se aflau soțul Elenei făcea lucrări pe teritoriul gospodăriei tăia lemne pentru iarnă, săpa etc. dar Zalevscaia punea obstacole la exercitarea dreptului de folosință, ceea ce a adus la ceea că Țurcanu elena era nevoită să depună cerere reconvențională. Din aceste motive considerăm că cererea inițială este una neîntemeiată și urmează a fi respinsă și urmează a fi admisă cererea reconvențională.

Reprezentanta intervenientului accesoriu Agenţia Servicii Publice, Velişca Pavel, fiind înștiințat în mod legal, despre data, ora și locul ședinței de judecată, în cadrul ședinței de judecată nu s-a prezentat.

Potrivit art. 206 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, *părţile au dreptul să solicite instanţei judecătoreşti examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărîre. Dacă partea solicită să-şi dovedească pretenţiile sau obiecţiile prin ascultarea celeilalte părţi, instanţa cere să se prezinte personal în faţa judecăţii. Dacă pîrîtul, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanţă ca fiind neîntemeiate, sau dacă pîrîtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanţa o examinează în lipsa acestuia.*

Prin urmare instanța de judecată a considerat posibil examinarea cauzei în lipsa părților citate legal.

Aprecierea instanţei:

Ascultând participanții la proces în raport cu materialele dosarului, instanța de judecată consideră necesar de a respinge cererea de chemare în judecată a reclamantei Zalevscaia Anna, din următoarele considerente:

Conform 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. 9 alin. (1) și (2) lit. (a) Cod civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sînt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. Drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

Potrivit prevederilor art.10 alin.(1), (2) Cod civil (*în redacţia din 01 martie 2019*), *persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.*

Conform art. 15 alin. (1) Cod civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Potrivit art.308 Cod civil *(în redacţia din 01 martie 2019), act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.*

În ședința de judecată s-a constatat că, la data de 26.02.2019 reclamanta Zalevscaia Anna și pârâta Țurcan Elena au încheiat contractul privind înstrăinarea a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. ***** din 26 februarie 2019 (f.d.34-35).

Ulterior, prin contractul de contractul privind înstrăinarea a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. *****din 26 februarie 2019 reclamanta Zalevscaia Anna i-a trasmis în proprietate pârâtei Țurcan Elena, bunul imobil casa de locuit cu număr cadastral ***** (f.d.34-35).

La 18 mai 2023 reclamanta Zalevscaia Anna a înaintat în instanță acțiune privind rezoluțiunea contractului privind înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. ***** din 26.02.2019, invocând că circumstanțele care o îndreptățesc rezoluțiunea contractului privind înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață au apărut după încheierea contractului menționat (f.d.4-6).

În conformitate cu pct. 3 din contractul de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață din 26.02.2019 - prețul înstrăinării bunului imobil, constă în întreținerea pe care o va acorda cetățeana Ţurcan Elena cetăţenei Zalevscaia Anna pe tot restul vieţii şi după aceasta va suporta cheltuielile de înmormântare potrivit obiceiului locului. întreținerea constă din:

a) Asigurarea hranei zilnice;
b) Asigurarea îmbrăcămintei, încălţămintei,
c) Asigurarea ajutorului necesar condiţiilor de trai;
d) Asigurarea dreptului de a locui şi de a se folosi de tot imobilul înstrăinat pe tot parcursul vieţii.

Aici, se constată, că la examinarea prezentei spețe urmează a fi aplicate prevederile Codului civil în redacția de până la 01 martie 2019 (*contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. *****din 26 februarie 2019*).

Or, potrivit art.7 alin.(1) şi (2) din Codul civil (*în redacția din 01 martie 2019*) *legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.*

Conform prevederilor art. 118 alin.(1) din Codul de procedură civilă*, "Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel."*

Potrivit prevederilor Hotărîrii Plenului CSJ nr. 2 din 30.03.2009 (modificată prin HP CSJ nr. 22 din 16.10.2017) Cu privire la unele chestiuni apărute în practica aplicării de către instanţele judecătoreşti a legislaţiei la soluţionarea litigiilor ce ţin de contractele de donaţie şi de înstrăinare a bunului cu condiţia întreţinerii pe viaţă.

Astfel prevederile art.844 Cod Cicil, *stabileşte posibilitatea rezoluţiunii contractului de înstrăinare a bunului cu condiţia întreţinerii pe viaţă în două situaţii delimitate pe criteriul subiectului acţiunii în rezoluţiune: - la cererea beneficiarului întreţinerii, în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către dobînditor.*

Instanţele judecătoreşti vor verifica respectarea obligaţiei de prestare a întreţinerii în limitele condiţiilor indicate în contract, luînd în considerare faptul că nu este suficientă prezumarea faptului că obligația de întreținere nu a fost executată sau a fost executată necorespunzător exclusiv din declarațiile beneficiarului întreținerii, fiind necesară prezentarea si administrarea de probe în condițiile art. 118 CPC. Totodată, se va ţine cont că art.844 CC,

urmează a fi aplicat în coroborare fie cu an.709-711 CC. fie cu ari.733 CC. conform cărora nu orice nerespectare a obligațiilor contractuale poate justifica rezoluțiunea contractului. ”

În conformitate cu prevederile Codului civil, *în redacţia până la 01.03.2019*, articolul 844 *rezoluţiunea contractului de înstrăinare a bunului cu condiţia întreţinerii pe viaţă, beneficiarul întreţinerii este în drept să ceară rezoluţiunea contractului în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către dobînditor.*

În prevederile articolul 735 alin.(1) Cod Civil, *o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți.*

Iar în conformitate cu prevederile articolul 737 Cod civil, rezoluţiunea contractului operează prin declaraţie scrisă faţă de cealaltă parte. Dacă prestaţia este oferită cu întîrziere sau nu corespunde în alt fel prevederilor contractului creditorul pierde dreptul de rezoluţiune dacă nu notifică cealaltă parte într-un termen rezonabil de la data la care a aflat sau trebuia să afle despre oferta sau executarea necorespunzătoare.

Dacă părțile nu s-au înțeles în privința unui termen de rezoluțiune a contractului, celui îndreptățit i se poate stabili de către cealaltă parte un termen rezonabil pentru rezoluțiune. Dacă nu exercită acest drept până la expirarea termenului, creditorul poate rezolvi contractul numai la expirarea fără rezultat a unui termen de grație rezonabil, stabilit el, sau după o somație rămasă fără efect.

Rezoluțiunea contractului sinalagmatic este exclusă ducă: c) creditorul răspunde în totalitate sau în mod apreciabil pentru neexecutarea obligației, ori neexecutare a obligației pentru care nu trebuie să răspundă debitorul a intervenit într-un moment în care creditorul este în întârziere de primire.

Ţurcan Elena în perioada lunii decembrie 2018 - februarie 2019 a efectuat toate lucrările pentru înregistrarea bunurilor imobile la cadastru, s-a adresat la notar pentru deschiderea dosarului succesoral, a comandat măsurările cadastrale pe teren, a asigurat deplasarea măsurătorului la obiect, a asistat reclamanta la notar în vederea obținerii certificatului de moștenitor, care l-a prezentat la cadastru pentru înregistrare. Toate taxele au fost achitate integral din contul Ţurcan Elena.

Astfel, în temeiul contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață nr. ***** din 26.02.2019, autentificat de notarul Russu Gheorghe, Ţurcan Elena a primit în proprietate de la Zalevscaia Anna, casa de locuit cu nr. cad. *****, construcții accesorii accesorii *****.02, *****, *****.04 şi terenul aferent cu număr cadastral ***** cu suprafaţa de 0,285 ha, amplasate în raionul Rîşcani, comuna ***** satul ***** - în schimbul de a acorda întreţinere beneficiarei Zalevscaia Anna pe parcursul vieţii şi de a suporta cheltuielile de înmormântare.

În temeiul contractului de donaţie nr. *****din 26.02.2019, autentificat de notarul Russu Gheorghe, Ţurcan Elena a primit în proprietate de la Zalevscaia Anna - lotul de teren „grădină” cu suprafaţa 0,02 ha, cu număr cadastral ***** amplasat în raionul Rîşcani, comuna *****, satul***** În temeiul contractului de donaţie nr. 2918 din 04.03.2019, autentificat de notarul Russu Gheorghe, Ţurcan Elena a primit în proprietate de la Zalevscaia Anna - lotul de teren „agricol” cu suprafaţa 1,683 ha, cu număr cadastral *****amplasat în raionul Rîşcani, comuna ***** satul ***** (extravilan).

Potrivit materialele cauzei civile și celor declarate de către participanții la proces, instanța de judecată constată, că din luna ianuarie 2023, reclamanta Zalevscaia Anna, a refuzat categoric să mai primească orice fel de prestaţie de întreţinere de la pîrîta Ţurcan Elena. Motivul atitudinii

ostile a reclamantei Zalevscaia Anna este, că pîrîta Ţurcan Elena doreşte să vîndă lotul de teren primit în donație de la reclamantă.

Atît Ţurcan Elena cît şi, Sergiu Ţurcan i-au explicat de mai multe ori, că terenurile donate sunt libere de orice restricții, pîrîta avînd dreptul de a dispune de ele ca orice proprietar cu drepturi depline. Obiectul restricției de înstrăinare constituie casa de locuit, accesoriile şi terenul aferent cu nr. cad. *****, restricție pe care o va respecta pe tot parcursul vieţii beneficiarei Zalevscaia Anna.

La fel, Ţurcan Elena i-a explicat, că în conformitate cu pct. 3 din contractul de înstrăinare, dînsa va continua să acorde întreținere deoarece este obligată facă acest lucru, indiferent de refuzul ei la întreţinere, şi necondiţionat de alţi factori externi care nu depind de voinţa părţilor contractante.

Avînd în vedere că Ţurcan Elena continua să acorde întreținere zilnică, Zalevscaia Anna a chemat organele de poliție. La data de 14.01.2023 a fost înregistrat în R-2 materialul de control cu tu . 20233000142 din 14.01.2023.

Din acest moment, Ţurcan Elena a încercat de mai multe ori să-i acorde întreţinere, prin asigurarea hranei zilnice, tară a intra în ograda reclamantei. Aceste încercări nu aveau nici un rezultat pozitiv, deoarece hrana era restituită înapoi în ograda pîrîtei Ţurcan Elena.

La data de 15.05.2023, pîrîta Ţurcan Elena din motiv că avea nişte datorii financiare, a fost nevoită să vîndă unei persoane terţe, Vicol Tudor, lotul de teren „agricol" cu suprafaţa 1,683 ha, cu nr. cad. *****, amplasat în rl. Rîşcani, com. ***** (extravilan), sat. ***** în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr. ***** din 15.05.2023 autentificat de notarul Purcel Ludmila.

Astfel, în speță nu sunt temeiuri legale de rezoluțiunea contractului privind înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. *****din 26.02.2019, încheiat între Zalevscaia Anna și Țurcan Elena, prin urmare cerințele reclamantei Zalevscaia Anna în acest sens urmează a fi respinse, ca neîntemeiate.

În ce privesc cerințele privind rectificarea înscrisului din Registrul bunurilor imobile, instanța reține următoarele:

În conformitate cu art. 504 Codul Civil *(redacția de până la 01.03.2019), cînd vreo înscriere din registrul bunurilor imobile nu corespunde situației juridice reale, se poate cere rectificarea înscrierii. (2) Prin rectificare se înțelege radierea, corectarea sau menționarea oricărei operațiuni susceptibile de a face obiectul unei înscrieri în registru.*

Conform art. 505 alin. (1) Codul Civil *(redacția de până la 01.03.2019)*, *orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii dacă:*

a) înscrierea sau actul în al cărui temei s-a dispus înscrierea nu a fost valabil;

b) dreptul înscris a fost calificat greşit;

c) nu mai sînt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în al cărui temei s-a făcut înscrierea;

d) există şi alte temeiuri prevăzute de lege.

Conform articolului 446 Codul Civil *(redacția din 01.03.2019)*, *(1) În registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile şi drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părţile componente ale bunurilor imobile. În cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părţilor componente ale bunurilor imobile. (2) În cazurile prevăzute de lege pot fi notate în registrul bunurilor imobile unele drepturi, fapte sau raporturi juridice care au legătură cu imobilele înregistrate în registrul bunurilor imobile. (3) Prin lege se reglementează: a)*

procedura de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere din registrul bunurilor imobile; b) formarea bunurilor imobile prin separare, divizare, comasare sau combinare.

Cât în cererea de chemare în judecată, atât şi în ședința de judecată reclamanta Zalevscaia Anna și reprezentantul acesteia avocatul Victor Rusu au solicitat modificărilor în registrul bunurilor imobile ca urmare a rezoluționării contractului privind înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. ***** din 26.02.2019, încheiat între Zalevscaia Anna și Țurcan Elena. În acest sens instanța reține, că în cadrul examinării cauzei s-a constatat, că nu sunt temeiuri de a rezoluționării contractului privind înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. *****din 26.02.2019, ce a stat la baza înscrierii bunurilor imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile. Astfel, cerințele reclamantei privind dispunerea modificărilor în Registrul bunurilor imobile referitor la bunurile imobile în litigiu sunt neîntemeiate şi urmează a fi respinse.

Ce ține de cererea reconvențională înaintată de Țurcan Elena împotriva lui Zalevscaia Anna privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de posesie și folosință a bunului imobil și încasarea de la Zalevscaia Anna, născută la ***** în beneficiul reclamantei Țurcan Elena, născută la *****a cheltuielilor de judecată, se admite, parțial.

În speță se atestă, că potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, Ţurcan Elena este proprietar al bunurilor imobile - casă de locuit, construcții accesorii şi teren aferent cu nr. cad. ***** fiind îndreptățită să-şi exercite dreptul de posesie şi folosință, cu drept limitat de dispoziție.

Astfel, atît Zalevscaia Anna cît şi Ţurcan Elena sunt considerați coposesori ai bunul imobil.

Însă Zalevscaia Anna îi interzice în mod ilegal şi pe nedrept Elenei Ţurcan accesul în bunul imobil, precum şi să-şi exercite dreptul de posesie şi folosință a bunului imobil, fapt constatat prin actele de la organele de poliție anexate.

În conformitate cu pct. 3 din contractul de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață din 26.02.2019 - prețul înstrăinării bunului imobil, constă în întreținerea pe care o va acorda cetățeana Ţurcan Elena cetățenei Zalevscaia Anna pe tot restul vieții şi după aceasta va suporta cheltuielile de înmormântare potrivit obiceiului locului. întreținerea constă din:

a) Asigurarea hranei zilnice;
b) Asigurarea îmbrăcămintei, încălțămintei,
c) Asigurarea ajutorului necesar condițiilor de trai;
d) Asigurarea dreptului de a locui şi de a se folosi de tot imobilul înstrăinat pe tot parcursul vieţii.

Din motiv că Zalevscaia Anna refuză accesul în locuință, Ţurcan Elena nu poate să-şi execute pe deplin obligațiile prevăzute la lit. c) (asigurarea condițiilor necesare pentru trai). La momentul actual, îşi execută obligațiile contractuale doar parțial, prin asigurarea dreptului de a locui şi de a se folosi de bunul imobil, (lit.d). Hrana zilnică care este transmisă peste gard din lipsa accesului, Zalevscaia Anna o restituie în gospodăria reclamantei Ţurcan Elena în aceeași zi.

Astfel, Zalevscaia Anna în mod neîntemeiat îi creează obstacole reclamantei Ţurcan Elena în exercitarea folosinței bunului imobil pentru executarea pe deplin a obligațiilor contractuale de întreţinere.

Din aceste motive, solicităm admiterea acţiunii reconvenționale, prin obligarea pîrîtei Zalevscaia Anna de a asigura reclamantei Ţurcan Elena accesul, posesia şi folosinţa bunurilor imobile sus menţionate.

Prin urmare cerințele reclamantei Zalevscaia Anna în acest sens urmează a fi admise parțial,

În conformitate cu prevederile art. 236-241 CPC RM instanţa de judecată, -

Hotărăşte:

Cererea de chemare în judecată înaintată de reclamanta Zalevscaia Anna împotriva lui Țurcan Elena, intervenient accesoriu Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile" SCT Rîșcani privind rezoluțiunea contractului părivind înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. ***** din 26.02.2019, încheiat între Zalevscaia Anna și Țurcan Elena și dispunerea efectuării modificărilor în registrul bunurilor imobile ca urmare a Rezoluționării contractului privind înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. *****din 26.02.2019, încheiat între Zalevscaia Anna și Țurcan Elena, se respinge, fiind neîntemeiată.

Cererea reconvențională înaintată de Țurcan Elena împotriva lui Zalevscaia Anna privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de posesie și folosință a bunului imobil și încasarea de la Zalevscaia Anna, născută la ***** în beneficiul reclamantei Țurcan Elena, născută la ***** a cheltuielilor de judecată, se admite, parțial.

Se obligă pîrîta Zalevscaia Anna, născută la ***** de a asigura reclamantei Țurcan Elena, născută la ***** accesul, posesia și folosința bunurilor imobile-teren pentru construcții cu suprafața de 0,285 ha, cu nr. cadastral *****, casa de locuit cu suprafața de 80,2 m^3, cu nr. cadastral ***** construcție accesorie cu suprafața de 28,4 m^3, cu nr. cadastral *****.03, construcție accesorie cu suprafața de 7,2 m^3, cu nr. cadastral *****, situate în com. *****, satul *****, str. *****, raionul Rîșcani

Cerințele lui Țurcan Elena privind încasarea de la Zalevscaia Anna, în beneficiul său, a cheltuielilor de judecată, se resping, fiind neîntemeiate.

Se explică participanţilor la proces, că sunt în drept de a solicita întocmirea hotărîrii integrale în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii.

Hotărîrea poate fi contestată în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii în Curtea de Apel Bălţi, prin depunerea cererii de apel la Judecătoria Drochia sediul Rîşcani.

Preşedintele şedinţei, judecător Sergiu Godorogea