Prima instanţă: Judecătoria Strășeni, sediul Central (jud. Dorina Croitor)
Dosarul nr. 2r-2945/24
(2-23122125-02-2r-18112024)

D E C I Z I E

08 decembrie 2025 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Elena Bolocan şi Svetlana Vîșcu

examinând, fără citarea părţilor, cererea de recurs declarată de avocatul Iurie Mărgineanu în interesele Magdalenei Percic, împotriva încheierii Judecătoriei Strășeni, sediul Central din 29 octombrie 2024, prin care s-a admis cererea privind excepția de tardivitate invocată de către reprezentantul pârâtei Dumbrava Valentina, avocatul Liliana Panuș, și s-a respins ca tardivă cererea de chemare în judecată depusă de Percic Magdalena și Percic Luchian către Dumbrava Valentina, reprezentantul legal a minorei Ursu Daniela, intervenient accesoriu notarul Angela Timofti privind revocarea contractului de donație,-

a c o n s t a t a t:

Poziţia instanţei de fond:

1. La data de 22 august 2023, Percic Magdalena a depus cerere de chemare în judecată către Dumbrava Valentina, reprezentantul legal a minorei Ursu Daniela, intervenient accesoriu notarul Angela Timofti privind revocarea contractului de donație.
2. În motivarea cererii a invocat că, la 05.08.2021 a donat imobilul cu nr. cadastral ***** nepoatei sale, Daniela Ursu, prin contractul de donație nr. 1-269, autentificat de către Angela Timofti.
3. Susține că, a donat imobilul cu dorința de a-i oferi nepoatei condiții de trai la revenirea în țară și de a avea posibilitatea de a participa la creșterea și educația ei. De asemenea, în toată perioada din data donației și până în prezent a avut grijă de apartament și a achitat toate impozitele pe imobil.
4. Totodată, în luna mai 2023 a aflat că, Dumbrava Valentina și nepoata s-au stabilit cu trai permanent în Germania și nu intenționează să revină, cu trai permanent, în Republica Moldova. Astfel, nu a avut și nu are posibilitatea de a comunica și de a participa la educația nepoatei după cum a sperat la momentul donării apartamentului.

5. Notează că la momentul încheierii contractului de donație, Dumbrava Valentina i-a comunicat despre intenția fermă de revenire în Republica Moldova și stabilire în țară cu trai permanent. A donat imobilul pentru a asigura nepoata cu locuință și pentru a putea comunica personal și menține legătura afectivă cu nepoata, în concret, faptul stabilirii cu trai permanent și lipsa dorinței a lui Dumbrava Valentina și nepoatei de stabilirea cu trai permanent în Moldova constituie schimbare radicală a circumstanțelor de la data donării imobilului și îi conferă dreptul de revocare a contractului de donație pe motiv că, nu a putut să prevăd plecarea nepoatei și că nu va mai fi nevoie să-i fie asigurate condiții de trai, precum și nu va mai putea avea posibilitatea de a interacționa - fapt, ce va slăbi legătura afectivă cu nepoata.
6. Reieșind din aspectele enunțate, la caz sunt aplicabile prevederile art. 1207 alin. (1), art. 1212 alin. (1,2) lit. b), art. 1208 alin. (1) din Codul Civil al RM, în cadrul termenului de 1 an din momentul, în care a aflat despre faptul că, nepoata nu va mai trăi în Moldova, în apartamentul donat, a solicitat notarului Angela Timofti comunicarea notificării de revocare a contractului de donație, conform art. 1208 alin. (1) din Codul Civil al RM, la adresa de domiciliu și prin înștiințare publică pe motiv că, nu cunosc adresa de reședință și de aflare din Germania a lui Dumbrava Valentina și nepoatei.
7. De asemenea, conform art. 5 alin. (1) din Legea nr. 267/2012 privind monitoringul bunurilor imobile și pct. 10 din contractul de donație, Dumbrava Valentina avea obligația stabilită prin Lege și i-a fost explicată obligația de înregistrare în Registrul de stat al bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. cadastral *****.Această obligație nu a fost îndeplinită din data încheierii contratului de donație adică, din 05.08.2021 și până în data de 27.06.2023 - după cum se constată din Certificatul eliberat în data de 27.06.2023, pe înscrierile valabile efectuate în Registrul de stat al bunurilor imobile pe imobilul cu nr. *****.
8. Prin urmare, dreptul de proprietate asupra apartamentului nu a fost dobândit și contractul de donație nu și-a epuizat efectele juridice, iar termenul de 3 ani din momentul dobândirii de către donatar a dreptului de proprietate asupra bunului donat nu este aplicabil.
9. În cele din urmă, menționez că copii și nepoții săi sunt invalizi de gradul II și III și au nevoie de loc de trai. În atare context, la data de 04.08.2023, a inițiat procedura de revocare a contractului de donație, pe cale amiabilă, în fața notarului Angela Timofti. Astfel, solicită revocarea contractului de donație nr. 1-269 din 05.08.2021.
10. La data de 17.11.2023, avocatul Liliana Panuș în interesele pârâtei Dumbrava Valentina, a depus cerere privind ridicarea excepției de tardivitate și respingerea acțiunii ca tardivă.

11. Totodată, prin încheierea Judecătoriei Strășeni, sediul Central din 26.03.2024, s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Agenția Teritorială de Asistență Socială Centru /f.d.38/.
12. La data de 29.03.2024, Percic Luchian, prin intermediul avocatului Iurie Margineanu, a depus o cerere privind intervenirea în proces în calitate de coreclamant /f.d.55-59/.
13. Prin încheierea Judecătoriei Strășeni, sediul Central din 29 octombrie 2024, s-a admis cererea privind excepția de tardivitate, înaintată de reprezentantul pârâtei Dumbrava Valentina, avocatul Liliana Panuș.
14. S-a respins acțiunea reclamanților Percic Magdalena și Percic Luchian către Dumbrava Valentina, reprezentantul legal a minorei Ursu Daniela, intervenient accesoriu notarul Angela Timofti privind revocarea contractului de donație, în legătură cu expirarea termenului de prescripție.

Solicitarea recurentului:

15. Nefiind de acord cu încheierea instanței de fond, la data de 11.11.2024 avocatul Iurie Mărgineanu în interesele Magdalenei Percic, a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Strășeni, sediul Central din 29 octombrie 2024, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a încheierii contestate, cu remiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță.

Argumentele părţilor:

16. În motivarea recursului s-a indicat, recurentul că nu este de acord cu încheierea instanței de fond, o consideră ca fiind neîntemeiată şi ilegală, pasibilă de a fi casată.
17. Menționează că, la data de 05.08.2021 recurenta donat imobilul (cu nr. cadastral *****) nepoatei sale (grad al treilea de afinitate), Daniela Ursu, prin contractul de donație nr. 1-269 (autentificat de către Angela Timofti). A donat imobilul cu dorința de a-i oferi nepoatei condiții de trai la revenirea în țară și de a avea posibilitatea de a participa la creșterea și educația ei. De asemenea, în toată perioada (din data donației și până în prezent) a avut grijă de apartament și a achitat toate impozitele pe imobil.
18. Susține că, în luna mai 2023, recurenta a aflat că, Dumbrava Valentina și nepoata s-au stabilit cu trai permanent în Germania și nu intenționează să revină cu trai permanent, în Republica Moldova.
19. Precizează că, la momentul încheierii contractului de donație, Dumbrava Valentina i-a comunicat despre intenția fermă de revenire în Republica Moldova și stabilire în țară cu trai permanent. În concret, faptul stabilirii cu trai permanent și lipsa dorinței a lui Dumbrava Valentina și nepoatei de stabilirea cu trai permanent în Moldova constituie schimbare radicală a

circumstanțelor (de la data donării imobilului) și îi conferă dreptul de revocare a contractului de donație pe motiv că, nu a putut să prevădă plecarea nepoatei și că nu va mai fi nevoie să-i fie asigurate condiții de trai, precum și nu va avea posibilitatea de a interacționa -fapt, ce va slăbi legătura afectivă cu nepoata.

20. La data de 04.08.2023, a inițiat procedura de revocare în fața notarului pe cale amiabilă a contractului, iar la 22.08.2023 a fost înaintată prezenta acțiune. În condițiile art. 1208 alin.1 CC RM, termenul de prescripție începe să curgă din luna mai 2023, din momentul de când a cunoscut în mod rezonabil sau trebuia să cunoască circumstanțele ce îndreptățește să revoce contractul de donație.
21. Cu atât mai mult, Dumbrava Valentina avea obligația stabilită prin lege, din data încheierii contractului de donație din 05.08.2021 și până la data de 27.06.2023, conform art.5 alin.1 din Legea nr.267/2012 și pct.10 din contractul de donație să înregistreze în registrul de stat al bunurilor imobile, imobilul donat cu nr.*****, însă această obligație na fost îndeplinită.
22. Prin urmare, dreptul de proprietate asupra apartamentului nu a fost dobândit și contractul de donație nu și-a epuizat efectele juridice, iar termenul de 3 ani (din momentul dobândirii de către donatar a dreptului de proprietate asupra bunului donat) nu este aplicabil.
23. Consideră că, instanța nu a apreciat termenul de prescripție la condițiile particulare ale cauzei. Respectiv, în prezenta cauză, motivul personal, ce a determinat să donez imobilul a fost convingerea, ce i-a format-o Dumbrava Valentina (din declarațiile acesteia) că aceasta si nepoata vor reveni în tară, iar recurenta va avea posibilitatea de a participa la creșterea si educația nepoatei. Pentru acest motiv a decis să donez apartamentul, pentru a-i crea nepoatei condiții prielnice de trai și de interacțiune cu recurenta si soțul ei.
24. Însă, mai târziu, în luna mai 2023 a aflat că, Dumbrava Valentina și nepoata s-au stabilit cu trai permanent în Germania și nu intenționează să revină, cu trai permanent, în Republica Moldova
25. Prin urmare, faptul stabilirii nepoatei cu trai permanent în Germania constituie schimbare imprevizibilă a circumstanțelor (ce ne-au determinat să donăm imobilul) încât noi nu am putut, în mod rezonabil, să prevedem la momentul încheierii contractului de donație anume din convingerea, ce i-a format-o Dumbrava Valentina (din declarațiile acesteia că, aceasta și nepoata vor reveni în țară, iar recurenta va avea posibilitatea de a participa la creșterea și educația nepoatei).
26. Respectiv, motivul încheierii contractului de donație reprezintă un fapt probatoriu, iar dovada acestuia poate fi susținută prin explicațiile părților din proces și ale notarului, care are obligația de a verifica raporturile reale dintre părți, scopul (adică, motivul) urmărit și lămurirea acestora asupra

consecințelor juridice ce decurg din actul întocmit (art. 31 alin.8 din Legea nr. 248/2018 privind procedura notarială, în redacția în vigoare la data autentificării contractului de donație)

27. Pe cale de consecință, doar prin corelarea explicațiilor părților și a depozițiilor notarului adică, prin cunoașterea lor, instanța poate avea deplin exercițiu de competență pentru a face sau a ajunge la concluzia că afirmațiile noastre sunt sau nu declarative. Respectiv, instanța nu a efectuat acest exercițiu, iar concluziile acesteia nu sunt judicioase.
28. Corespunzător, în condițiile art. 1208 alin. (1) din Codul Civil al RM, termenul de revocare începe din data (luna mai 2023), în care s-a aflat despre schimbarea situației adică, despre faptul că nu vor mai reveni în Moldova și sunt stabilite în Germania cu trai permanent.
29. Respectiv, în cadrul termenului de 1 an din momentul, în care a aflat despre faptul că, nepoata nu va mai trăi în Moldova, în apartamentul donat, a solicitat notarului (Angela Timofti) comunicarea notificării de revocare a contractului de donație, conform art. 1208 alin. (1) din Codul Civil, la adresa de domiciliu și prin înștiințare publică pe motiv că, nu cunoaște adresa de reședință și de aflare din Germania a lui Dumbrava Valentina și nepoatei.
30. De asemenea, conform art. 5 alin. (1) din Legea nr. 267/2012 privind monitoringul bunurilor imobile și pct. 10 din contractul de donație, Dumbrava Valentina avea obligația stabilită prin Lege și i-a fost explicată obligația de înregistrare în Registrul de stat al bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. cadastral *****.
31. Această obligație nu a fost îndeplinită din data încheierii confiatului de donație adică, din 05.08.2021 și până în data de 27.06.2023 - după cum se constată din Certificatul eliberat în data de 27.06.2023 (se anexează), pe înscrierile valabile efectuate în Registrul de stat al bunurilor imobile pe imobilul cu nr. *****.
32. Prin urmare, dreptul de proprietate asupra apartamentului nu a fost dobândit și contractul de donație nu și-a epuizat efectele juridice. În concret, prezenta acțiune de revocare a contractului de donație este înaintată în cadrul termenului extinctiv, de 3 ani (din momentul dobândirii de către donatar a dreptului de proprietate asupra bunului donat).

Aprecierea instanţei de recurs:

33. Analizând motivele invocate în recurs şi studiind materialele dosarului, Colegiul civil consideră recursul întemeiat şi care urmează a fi admis, cu casarea încheierii primei instanţe şi trimiterea cauzei la judecare în fond în același complet de judecată, din următoarele considerente.
34. În conformitate cu articolele 423, 424 alin.(1) şi 426 alin. (3) din Codul de

procedură civilă, Curţile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii. Recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza dosarului şi a materialelor anexate la recurs, fără examinarea admisibilităţii şi fără participarea părţilor.

35. În conformitate cu prevederile art. 425 din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii, recurentul respectând acest termen.
36. În conformitate cu art. 427 lit. b) din Codul de procedură civilă, instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, restituind spre rejudecare problema soluționată prin încheierea casată.
37. Totodată, în corespundere cu art. 186^1 alin. (4) din Codul de procedură civilă, instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii adoptate conform alin.(3) al aceluiași articolul, este în drept: a) să respingă recursul şi să menţină încheierea; b) să admită recursul şi să caseze integral încheierea, restituind cauza spre rejudecare.
38. Potrivit prevederilor art. 186^1 Cod de procedură civilă: (1) Cererile depuse în instanţa de judecată peste termenul de prescripţie extinctivă, a căror tardivitate a fost invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare de partea în proces, persoana în a cărei favoare a curs prescripţia, de creditorul persoanei sau de către oricare altă persoană care are interes legitim, se examinează în fond doar după examinarea de către instanţa de judecată a excepţiei de tardivitate. Dacă reclamantul a solicitat repunerea în termenul de prescripţie sau solicită repunerea odată cu ridicarea excepţiei, instanţa de judecată examinează excepţia de tardivitate concomitent cu cererea de repunere în termen.
39. Potrivit prevederilor art.391 alin. (1) Cod civil, termenul general în interiorul căruia persoana poate să-şi apere, pe calea intentării unei acţiuni în instanţă de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.
40. În conformitate cu art.395 alin.(1) Cod civil, termenul de prescripţie extinctivă începe să curgă de la data naşterii dreptului la acţiune. Dreptul la acţiune se naşte la data cînd persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.
41. Conform art.1208 Cod civil, donatorul sau, în cazul prevăzut la art.1207 alin.(4), moştenitorul său este decăzut din dreptul de revocare a donaţiei în temeiul legii dacă notificarea de revocare nu este dată în termen de 1 an din momentul în care el a cunoscut sau, în mod rezonabil, trebuia să cunoască circumstanţa care îl îndreptăţeşte să revoce, dar nu mai tîrziu de 3 ani din momentul dobândirii de către donatar a dreptului de proprietate asupra

bunului donat.

42. După cum s-a indicat anterior, instanța de fond, prin încheiere, a respins ca fiind tardivă cererea de chemare în judecată înaintată de Percic Magdalena și Percic Luchian către Dumbrava Valentina, reprezentantul legal a minorei Ursu Daniela, intervenient accesoriu notarul Angela Timofti privind revocarea contractului de donație, invocând excepția de tardivitate ridicată de reprezentantul pârâtei Dumbrava Valentina, avocatul Liliana Panuș.
43. Colegiul constată că instanţa de fond eronat a determinat termenul legal de prescripție, or, după cum este menţionat şi în conţinutul acţiunii formulate de Percic Magdalena și Percic Luchian către Dumbrava Valentina, la data de la data de 05.08.2021 recurenta donat imobilul (cu nr. cadastral *****) nepoatei sale (grad al treilea de afinitate), Daniela Ursu, prin contractul de donație nr. 1-269 (autentificat de către Angela Timofti). Imobilul a fost donat cu dorința de a-i oferi nepoatei condiții de trai la revenirea în țară și de a avea posibilitatea de a participa la creșterea și educația ei. De asemenea, în toată perioada din data donației și până în prezent a avut grijă de apartament și a achitat toate impozitele pe imobil.
44. La fel, din textul cererii de chemare în judecată și declarațiile recurentei, se atestă că, în luna mai 2023, recurenta a aflat că, Dumbrava Valentina și nepoata s-au stabilit cu trai permanent în Germania și nu intenționează să revină cu trai permanent, în Republica Moldova.
45. Din materialul probator se atestă că, la data de 04.08.2023, recurenta a depus la notarul Angela Timofti notificarea privind revocarea contractului de donație.
46. Raportând la caz prevederile legale sus menționate, având în vedere că recurenta a aflat în luna mai 2023 a aflat despre circumstanţe care îl îndreptăţeşte să revoce contractul de donație, și anume faptul că nepoata Ursu Daniela și Dumbrava Valentina (mama acesteia) s-au stabilit cu trai permanent în Germania, termenul de prescripție curge din luna mai 2023.
47. Ba mai mult, Colegiul constată că prima instanţă a apreciat eronat faptul că, cerere de chemare în judecată înaintată la 22.08.2023, a fost depusă după expirarea termenului de prescripţie prevăzut în art. 391 alin. (1) din Codul civil.
48. Conform art. 5 alin. (1) din Legea nr. 267/2012 privind monitoringul bunurilor imobile și pct. 10 din contractul de donație, Dumbrava Valentina avea obligația stabilită prin Lege și i-a fost explicată obligația de înregistrare în Registrul de stat al bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. cadastral ***** /f.d.7-verso/.
49. Din materialele cauzei, se atestă că, această obligație nu a fost îndeplinită din data încheierii contractului de donație adică, din 05.08.2021 și până în data de

27.06.2023, fapt confirmat prin Certificatul din Registrul bunurilor imobile eliberat în data de 14.06.2023.

50. Astfel, la caz, prezenta acțiune de revocare a contractului de donație este înaintată în cadrul termenului extinctiv, de 3 ani, din momentul dobândirii de către donatar a dreptului de proprietate asupra bunului donat.
51. Respectiv, Colegiul punctează că în speță, instanța de fond eronat a admis cererea privind excepția de tardivitate invocată de către reprezentantul pârâtei Dumbrava Valentina, avocatul Liliana Panuș, și a respins ca tardivă cererea de chemare în judecată depusă de cererea de chemare în judecată depusă de Percic Magdalena și Percic Luchian către Dumbrava Valentina, reprezentantul legal a minorei Ursu Daniela, intervenient accesoriu notarul Angela Timofti privind revocarea contractului de donație.
52. Așadar, instanţa de recurs reiterează că admiterea cererii de recurs, casarea încheierii și restituirea cauzei în instanță de fond la rejudecare, este unicul remediu legal pentru astfel de omisiuni de procedură civilă.
53. În așa împrejurări, încheierea Judecătoriei Strășeni, sediul Central din 29 octombrie 2024, este în contradicție cu prevederile legale, îngrădește nejustificat accesul la justiție, garantat de art. 20 din Constituție, pasibilă de a fi casată cu restituirea pricinii în aceiași instanță de fond.
54. Reieșind din cele expuse și în conformitate cu prevederile articolelor 186^{1} alin.(4) lit.b), 427 lit.b) și 428 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,-

D E C I D E :

Se admite cererea de recurs declarată de avocatul Iurie Mărgineanu în interesele Magdalenei Percic.

Se casează încheierea Judecătoriei Strășeni, sediul Central din 29 octombrie 2024 și se pronunță o nouă încheiere prin care:

Se respinge ca neîntemeiată cererea privind excepția de tardivitate ridicată de reprezentantul pârâtei Dumbrava Valentina, avocatul Liliana Panuș, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Percic Magdalena și Percic Luchian către Dumbrava Valentina, reprezentantul legal a minorei Ursu Daniela, intervenient accesoriu notarul Angela Timofti privind revocarea contractului de donație.

Cauza se restituie la rejudecare în aceiași instanță în același complet de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele şedinţei: Ana Panov

Judecătorii: Elenea Bolocan

Svetlana Vîșcu