Dosar nr. 2-32/2025 (2-578/2024, 2-2165/2023)
2-23165728-48-2-21112025

**H O T Ă R Â R E**
**în numele Legii**

06 octombrie 2025 mun. Străşeni

Judecătoria Străşeni, sediul central
Instanţă compusă din:
Preşedinte: Dorina Croitor
Grefier: Elena Şchiopu, Galina Rodideal, Corina Botnari

Cu participarea:
reprezentantului reclamantului Bandalac Nicolae, avocatul Liliana Panuş, împuternicită în baza mandatului nr. 1320327 din 10.11.2023
reprezentantului pârâtei Negară Olga, avocatul Ion Malic, împuternicit în baza mandatului nr. 2225508 din 01.10.2024

a examinat în şedinţă de judecată publică cauza civilă la acţiunea reclamantului Bandalac Nicolae către Negară Olga privind anularea parţială a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-588 din 14.10.2021, recunoaşterea dreptului de proprietate asupra ¾ cotă-parte a apartamentului cu nr. cadastral ***** şi compensarea cheltuielilor de judecată,-

**A CONSTATAT :**

**ÎN FAPT**

1. La 20 noiembrie 2023, reclamantul Bandalac Nicolae s-a adresat în Judecătoria Străşeni cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Negară Olga privind anularea parţială a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-588 din 14.10.2021, recunoaşterea dreptului de proprietate asupra ¾ cotă-parte a apartamentului cu nr. cadastral ***** şi compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii indică că, din anul 2009 a început să concubineze cu pârâta, Negara Olga, dar cu care se cunoaşteau din copilărie. La 13.11.2014 au apărut în viaţa lor gemenii: ***** şi *****.
3. Menţionează că, pentru prosperarea familiei şi pentru a creşte bugetul familial, a fost plecat la muncă în Israel din vara anului 2018, unde s-a aflat în primăvara anului 2022. A avut posibilitate să revină în ţară de 3 ori, iar în primăvara anului 2022 definitiv s-a întors acasă.
4. Susţine că, în această perioadă de timp a transferat pârâtei sume mari de bani, peste 35000 euro, or de câte ori venea acasă venea cu bani — peste 32000 euro.
5. Afirmă că, deşi nu aveau un spaţiu de locuit pentru familia lor, căci stăteau cu chirie, au hotărât să economisească şi să procure un apartament. El, fiind peste hotare, pârâta avea sarcina să caute un bun imobil pentru cumpărare. Într-o zi pârâta Negară Olga i-a relatat că a găsit un apartament ce se vinde în mun. Străşeni, şi la preţ ce i-a convenit, şi a hotărât să îl procure. El, nefiind prezent în ţară, i-a încredinţat concubinei să procure ea

din banii lui acest apartament, ca apoi, când va reveni în ţară să îl înregistreze pe numele său. Drept rezultat, la 14.10.2021 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu nr.1-588 la preţul, din spusele pârâtei de 24000 euro, încheiat la notarul Angelina Lazari, obiectul contractului fiind apartamentul *****, cu nr. cadastral *****. Însă fericire din aceasta el personal nu a avut.

6. Indică că, revenind în ţară definitiv în primăvara anului 2022, a început să facă reparaţie în bunul dat. După finalizare au început în familia lor certuri, şi la întrebarea sa când pârâta îi va restitui apartamentul cumpărat din banii lui, ea a declarat că nu o va face, că e a copiilor. Relaţiile lor s-au stricat definitiv, nu are încredere în ultima. A rămas şi fără bani şi fără bun imobil.
7. Relatează că a depus o plângere către organele de drept să ia măsuri cu pârâta, deoarece în acţiunile ei sunt elemente de escrocherie. La moment este în aşteptarea soluţiei. Este pus în situaţie să apeleze instanţei de judecată ca să se facă dreptate.
8. Menţionează că, în perioada aflării sale peste hotarele ţării la muncă a transferat bani prin intermediul: CORONA, CONTACT, RIA MONEY TRANSFER, dar nu sunt păstrate careva cecuri, bonuri, iar să le obţină trebuie să plece personal în Israel. Poate dacă nu era început conflictul militar se deplasa încolo. La bănci nu i se eliberează nici o informaţie câţi bani a primit pârâta prin transfer de la el, căci este o informaţie confidenţială, şi doar organele abilitate pot solicita o asemenea informaţie.
9. Susţine că a solicitat şi informaţie de la notarul Angelina Lazari care i-a comunicat: că la 14.10.2021 a fost încheiat un contract de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 67, din *****, cu nr.1-588 din 14.10.2021, în calitate de cumpărător fiind concubina sa Negară Olga Serghei, a.n.*****.
10. Afirmă că la momentul dat sunt în relaţii de conflict cu ultima, şi este în proces de perfectarea acţiunii civile cu privire la recunoaşterea sa ca proprietar al acestui bun imobil, deoarece toată suma de bani achitată la încheierea contractului pentru apartamentul dat a fost din banii lui personali, transferaţi de către el, şi la notar este probat aceasta prin copii de pe înscrisuri care au dovedit notarului proveniența banilor.
11. Declară că s-a adresat la SCT după informaţie şi i s-a eliberat doar Certificatul din RBI SCT Străşeni pe bunul dat imobil, alte informaţii şi înscrisuri nu i-au prezentat.
12. Conchide că, prin urmare contractul sus-nominalizat urmează a fi declarat nul prin prisma art.341 CC RM(redacţia anului 2019).
13. Solicită anularea Contractului de vânzare-cumpărare cu nr.1-588 din 14.10.2021, obiectul contractului fiind apartamentul *****, cu nr. cadastral *****, ca fiind încheiat prin dol, a-l recunoaşte proprietar al 1,0 cotă-parte a apartamentului *****, cu nr. cadastral *****.
14. La 22.02.2024 pârâta Negara Olga, prin intermediul reprezentatului, avocatul Ion Malic, a depus prin intermediul SEDP a Judecătoriei Străşeni referinţă în care a menţionat că la 28.12.2023, prin intermediul platformei instante.justice.md, a aflat despre prezenta cerere de chemare în judecată, pe care examinând-o o consideră una neîntemeiată, având ca scop intimidarea sa şi cauzarea suferinţelor psihice.
15. Prin urmare, pentru a elucida pe deplin anumite circumstanţe de fapt şi de drept, menţionează că s-a aflat într-o relaţie de concubinaj cu Bandalac Nicolae ***** timp de aproximativ 12-13 ani. În urma concubinajului, a născut un băiat şi o fată, conform certificatelor de naştere nr. ***** şi nr. *****, al căror tată este Bandalac Nicolae *****.

16. Este de menţionat că, în toată această perioadă de timp, reclamantul era mereu plecat peste hotare, iar de creşterea şi educarea copiilor s-a ocupat singură. Din când în când, Bandalac Nicolae mai trimitea bani, care erau utilizaţi pentru creşterea, educarea şi îmbrăcarea copiilor.
17. Referitor la afirmaţiile din cererea de chemare în judecată precum că: „În această perioadă, i-am transferat părţii sume de bani, peste 35.000 de euro, iar de fiecare dată când venea acasă, aducea peste 32.000 de euro". Consideră această declaraţie nefondată, întrucât nu a avut posibilitatea să cunoască cu ce sume de bani sosea reclamantul acasă sau modul în care le cheltuia. Mai mult, nu a văzut niciodată asemenea sume în domiciliu.
18. Prin urmare, menţionează faptul că apartamentul cu nr. cadastral *****, situat în *****, îi aparţine cu drept de proprietate, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-588 din 14 octombrie 2021 şi înregistrat la data de 15 octombrie 2021, conform certificatului din registrul bunurilor imobile.
19. Referitor la celelalte afirmaţii, precum că reclamantul a avut o înţelegere cu pârâta, după care primul trimitea bani, iar al doilea îşi asuma obligaţia de a înregistra dreptul de proprietate pe primul, la fel, este o afirmaţie fără fundament. Sau, în acest sens, nu există probe care să demonstreze această înţelegere. Mai mult, în cazul în care reclamantul ar fi trimis sume de 35.000 de euro, ar fi trebuit să existe nişte extrase bancare care să confirme că într-adevăr reclamantul a trimis, iar pârâta a ridicat aceşti bani.
20. Solicită respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată depusă de Bandalac Nicolae privind anularea contractului de vânzare-cumpărare şi recunoaşterea dreptului de proprietate şi încasarea în beneficiul său din contul lui Bandalac Nicolae a cheltuielilor de asistenţă juridică în mărime de 10 000 lei.
21. La 03.07.2024 notarul Lazari Angelina a depus prin intermediul SEDP a Judecătoriei Străşeni referinţă în care a menţionat că la 14.10.2021 a fost încheiet contractul de vânzare-cumpărare nr. 558 la cererea vânzătorilor Arnăut Nadejda, Arnăut Vladimir şi cumpărătorului Negară Olga, obiect al contractului fiind încăperea locativă ap. 67, situat în*****, nr. Cadastral *****. În rezultatul încheierii contractului cet. Negara Olga, a dobândit dreptul de proprietate achitând integral preţul bunului. La declararea sursei de proveniență a mijloacelor băneşti ce constituie preţul plătit, cumpărătorul a declarat că sunt donaţii de mijloace băneşti provenite de la concubinul ei, Bandalac Nicolae, care este şi tatăl copiilor comuni ***** şi *****, având drept scop asigurarea copiilor săi minori, familiei cu spaţiu locativ, drept dovadă au fost prezentate contractul de muncă a cet. Bandalac Nicolae, angajat în statul Israel, precum şi dovada transferurilor băneşti din numele lui Bandalac Nicolae pe numele Negara Olga. Alte împrejurări ale cauzei decât cele expuse nu îi sunt cunoscute.
22. La 29.04.2025 reprezentatul reclamantului Bandalac Nicolae, avocatul Liliana Panuş, a depus prin intermediul SEDP a Judecătoriei Străşeni cerere de modificare a cererii de chemare în judecată în care a menţionat că din anul 2009, reclamantul a început să concubineze cu pârâta.
23. Pentru prosperarea familiei şi pentru a creşte bugetul familial, reclamantul aducea de fiecare dată când venea acasă bani cash – peste 32.000 de euro. Sumele au fost alocate familiei lor, întrucât aceştia locuiau cu chirie.

24. El, fiind peste hotare, pârâta avea sarcina să caute un bun imobil pentru cumpărare. Într-o zi, pârâta i-a relatat reclamantului că a găsit un apartament ce se vinde în mun. Strășeni, la un preţ convenabil, iar acesta a hotărât să îl procure. Reclamantul, nefiind prezent în ţară, i-a încredinţat concubinei să procure ea, din banii lui, acest apartament, ca apoi, când se va întoarce în ţară, să îl înregistreze pe numele său.
25. Drept rezultat, la 14.10.2021, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-588 la preţul, conform spuselor pârâtei, de 23.700 de euro, încheiat la notarul Angelina Lazari. Obiectul contractului este apartamentul nr. 67, din *****, cu nr. cadastral *****.
26. Această înscriere a dreptului de proprietate exclusiv pe numele pârâtei nu reflectă realitatea contribuţiei la achiziţia bunului, fiind în contradicţie cu acordul şi scopul comun stabiliţi între cei doi.
27. Revenind în ţară în primăvara anului 2022, din banii săi, reclamantul a efectuat reparaţii în bunul respectiv, cheltuind peste 10000 de euro. După finalizarea reparaţiilor, în familia lor au început certuri. La întrebarea reclamantului cu privire la momentul în care pârâta îi va restitui apartamentul cumpărat din banii săi, aceasta a declarat că nu o va face, că e acopiilor. Ulterior, relaţia lor a încetat, pârâta refuzând să recunoască contribuţia lui financiară la procurarea imobilului şi beneficiind în mod exclusiv de bunul respectiv.
28. În scopul consituirii unei locuinţe comune pentru familia formată din ei şi cei doi copii minori, a contribuit reclamantul în mod sumstanţial la procurarea apartamentului menţionat, dar nu cum menţionează pârâta că aceste sume de bani au fost donaţi.
29. Careva contracte sau alte înscrisuri în acest sens nu există, căci realitatea e cea descrisă şi probată de reclamant., iar potrivit legii, coproprieatea există atunci când un bun aparţine concomitent la două sau mai multe persoane.
30. În baza principiului contribuţiei efective la procurarea bunului şi a voinţei comune de constituire a unui patrimoniu familial, solicită constatarea coproprietăţii asupra apartamentului, în cote părţi, proporţional contribuţiei dovedite.
31. Solicită anularea parţială a Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-588 din 14.10.2021, a cărui obiect este apartamentul ***** cu nr. cadastral *****, ca fiind încheiat prin dol; recunoaşterea dreptului de coproprietate al lui Bandalac Nicolae *****, născut la *****, asupra ¾ cotă-parte din apartamentul *****, cu nr. cadastral *****, aceasta fiind cota parte proporţională contribuţiei dovedite; încasarea de la Negară Olga a tuturor cheltuielilor de judecată pe care le-a suportat şi le va suporta reclamantul.

**ASPECTE GENERALE ŞI DE PROCEDURĂ**

32. Reprezentantul reclamantului Bandalac Nicolae, avocatul Liliana Panuş, în şedinţa de judecată a solicitat admiterea integrală a cererii.
33. Reprezentatntul pârâtei Negară Olga, avocatul Ion Malic, în şedinţa de judecată a menţionat că nu recunoaşte acţiunea şi a solicitat respingerea acesteia.
34. Reclamantul Bandalac Nicolae, pârâta Negară Olga şi intervenientul accesoriu notarul public Angelina Lazari, fiind citaţi legal, în şedinţa de judecată nu s-au prezentat, doar intervenientul accesoriu a solicitat examinarea cauzei în lipsă, din care considerente instanţa a dispus examinarea cauzei în lipsă.

## LEGISLAŢIA RELEVANTĂ

35. Art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede următoarele:
„Orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.”
36. Art. 82 Cod de procedură penală prevede următoarele:
„Cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a pricinii.”
37. Art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede următoarele:
„Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.”
38. Art. 96 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede următoarele:
„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.”
39. Art. 118 al. (1) Cod de Procedură Civilă prevede următoarele:
„Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.”
40. Art. 121 din Codul de procedură civilă prevede următoarele:
„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.”
41. Art. 122 din Codul de procedură civilă prevede următoarele:
„Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu niciun fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.”
42. Art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă prevede următoarele:
„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.”
43. Art. 239 Cod de procedură civilă prevede următoarele:
„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.”
44. Art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă prevede următoarele:
„La deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.”
45. Art. 9 Cod Civil prevede următoarele:

„ Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar: din contracte şi din alte acte juridice; din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligaţii; în urma creării şi dobîndirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală;fie în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; în urma îmbogăţirii fără justă cauză; în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă."

46. Art. 10 Cod Civil prevede următoarele:
„ (1) 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."
47. Art. 11 Cod Civil prevede următoarele:
„Buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic."
48. Art. 308 Cod civil prevede următoarele:
„Act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile."
49. Art. 341 Cod civil prevede următoarele:
„(1) Actul juridic a cărui încheiere a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al uneia din părţi poate fi declarat nul de instanţa de judecată chiar şi în cazul în care autorul dolului estima că actul juridic este avantajos pentru cealaltă parte. (2) Dacă una dintre părţi trece sub tăcere anumite împrejurări la a căror dezvăluire cealaltă parte nu ar mai fi încheiat actul juridic, anularea actului juridic poate fi cerută numai în cazul în care, în baza principiului bunei-credinţe, se putea aştepta ca cealaltă parte să dezvăluie aceste împrejurări. (3) Actul juridic este anulabil şi atunci cînd dolul provine de la reprezentantul, prepusul ori gerantul afacerilor celeilalte părţi. (4) În cazul în care dolul este comis de un terţ, actul juridic poate fi anulat numai dacă se demonstrează că cealaltă parte a ştiut sau trebuia să ştie despre dol."
50. Art. 490 alin. (1) Cod civil prevede următoarele:
„Posesorul este prezumat proprietar al bunului dacă nu este dovedit că a început a poseda pentru un altul."
51. Art. 492 alin. (2) Cod civil prevede următoarele:
„Posesiunea de bună-credinţă încetează dacă proprietarul sau o altă persoană cu drept preferenţial înaintează posesorului pretenţii întemeiate."
52. Art. 500 alin. (1), (2), (4) Cod civil prevede următoarele:
„Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de folosinţă include şi libertatea persoanei de a nu folosi bunul."
53. Art. 509 alin. (2) Cod civil prevede următoarele:

„Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, ca efect al dobândirii cu bună-credinţă, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.”

54. Art. 510 Cod civil prevede următoarele:
„(1) Dreptul de proprietate este transmis dobînditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. (2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.”
55. Art. 992 alin. (1), (3) Cod civil prevede următoarele:
„Contractul este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractul poate fi de adeziune sau negociat, sinalagmatic sau unilateral (generează obligaţii doar pentru una dintre părţi), comutativ sau aleatoriu şi cu executare instantanee sau succesivă, precum şi de consumator.”
56. Art. 1027 alin. (1), (2) Cod civil prevede următoarele:
„Contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale. Sânt esenţiale clauzele care sânt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord.”
57. Art. 1028 Cod civil prevede următoarele:
„Dacă pentru valabilitatea contractului legea stabileşte o anumită formă sau dacă părţile au prevăzut o anumită formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiţiei de formă.”
58. Art. 1108 alin. (1) Cod civil prevede următoarele:
„Prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.”

## MOTIVAREA INSTANȚEI

59. Audiind explicaţiile părţilor, studiind materialele dosarului instanţa de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea reclamantului Bandalac Nicolae către Negară Olga privind anularea parţială a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-588 din 14.10.2021, recunoaşterea dreptului de proprietate asupra ¾ cotă-parte a apartamentului cu nr. cadastral ***** şi compensarea cheltuielilor de judecată.
60. În şedinţa de judecată s-a constatat cu certitudine că, reclamantul Bandalac Nicolae şi pârâta Negara Olga s-au aflat într-o relaţie de concubinaj timp de aproximativ 12-13 ani. În urma concubinajului, s-au născut un băiat şi o fată, conform certificatelor de naştere nr. ***** şi nr. *****, unde la rubrica tată figurează „Bandalac Nicolae” (f.d.42-43).
61. Totodată instanţa atestă faptul că apartamentul cu nr. cadastral *****, situat în *****, îi aparţine cu drept de proprietate pârâtei Negara Olga, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-588 din 14 octombrie 2021 care a fost înregistrat la data de 15 octombrie 2021, conform certificatului din registrul bunurilor imobile (f.d.69-71).

62. Inastanţa reiterează că concubinajul reprezintă o stare de fapt, iar contribuţia materială a unuia dintre concubini la dobândirea unui bun nu conferă, prin ea însăşi, drept de proprietate asupra bunului, în lipsa unui act juridic expres.
63. Deşi Codul civil nu reglementează concubinajul ca instituţie juridică, din interpretarea sistemică a dispoziţiilor art. 500, 509, 543 Cod civil rezultă că bunurile dobândite în perioada concubinajului aparţin persoanei pe numele căreia au fost dobândite, în lipsa unui act juridic expres care să consacre o dobândire comună.
64. În speţă, nu s-a prezentat nici un înscris din care să rezulte existenţa unui acord juridic între părţi privind dobândirea în comun a apartamentului sau obligaţia pârâtei Negara Olga de a transmite ulterior dreptul de proprietate reclamantului.
65. Instanţa constată că reclamantul nu a fost parte a contractului de vânzare-cumpărare contestat, iar actul juridic a fost încheiat între vânzători Arnăut Nadejda, Arnăut Vladimir şi pârâta Negara Olga, în formă autentică, cu respectarea condiţiilor de fond şi de formă prevăzute de lege. Dreptul de proprietate al pârâtei este confirmat prin înscrierea în Registrul bunurilor imobile, care beneficiază de prezumţia de legalitate şi validitate.
66. De asemenea, convieţuirea în concubinaj nu generează, prin ea însăşi, un regim juridic al bunurilor similar celui al comunităţii de bunuri dintre soţi. Eventualele contribuţii financiare ale reclamantului nu pot conduce automat la dobândirea unui drept real asupra bunului imobil, în lipsa unui temei juridic expres.
67. Instanţa mai reţine că afirmaţiile reclamantului privind lipsa probelor din motive independente de voinţa sa nu pot justifica inversarea sarcinii probei sau admiterea acţiunii în lipsa dovezilor necesare.
68. Reclamantul solicită anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-588 din 14.10.2021, invocând faptul că acesta ar fi fost încheiat prin dol, în sensul art. 341 Cod civil.
69. Instanţa reţine că dolul presupune existenţa unui comportament intenţionat, viclean şi determinant, exercitat la momentul încheierii actului juridic, care să fi determinat cealaltă parte să încheie actul pe care, în lipsa acestuia, nu l-ar fi încheiat.
70. Or, în prezenta cauză:
- reclamantul nu a fost parte la contractul de vânzare-cumpărare;
- actul juridic contestat a fost încheiat între vânzători şi pârâta Negară Olga;
- nu s-a demonstrat că pârâta ar fi indus în eroare vânzătorii ori notarul;
- reclamantul nu a dovedit existenţa unor manopere dolosive concrete, determinate temporal şi factual, exercitate la momentul autentificării contractului.

71. Mai mult, simpla nemulţumire ulterioară a reclamantului faţă de efectele contractului sau faţă de deteriorarea relaţiilor de concubinaj nu poate constitui dol în sens juridic.
72. În lipsa probării elementelor constitutive ale dolului, instanţa constată că nu sunt întrunite condiţiile prevăzute de art. 341 CC RM pentru anularea contractului.
73. Astfel, instanţa consideră că reclamantul nu a prezentat probe pertinente şi concludente care să demonstreze existenţa unui comportament dolosiv din partea pârâtei la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Simpla afirmaţie privind provenienţa fondurilor sau existenţa unei pretinse înţelegeri verbale nu poate substitui obligaţia de a dovedi faptele invocate.

74. Instanţa constată că reclamantul Bandalac Nicolae afirmă că ar fi transferat pârâtei sume importante de bani, însă nu a prezentat extrase bancare, ordine de plată sau confirmări oficiale ale transferurilor; nu a depus dovezi certe privind cuantumul exact al sumelor; şi nici nu a demonstrat că aceste sume au avut destinaţia exclusivă de achiziţionare a apartamentului.
75. Dimpotrivă, din referinţa notarului Lazari Angelina rezultă că sursa mijloacelor băneşti a fost declarată ca donaţie, aspect care nu a fost contestat la momentul autentificării contractului, iar reclamantul Bandalac Nicolae nu a iniţiat anterior acţiuni de anulare a pretinsei donaţii.
76. Instanţa reţine că donaţia, chiar verbală, este admisibilă între concubini, iar în lipsa unui act contrar, intenţia de a dona se prezumă atunci când mijloacele sunt remise benevol, fără condiţii şi fără stabilirea expresă a unei obligaţii de restituire sau de transmitere a dreptului de proprietate.
77. Reclamantul Bandalac Nicolae mai solicită şi constatarea dreptului său de coproprietate asupra apartamentului, invocând contribuţia financiară şi voinţa comună de constituire a unui patrimoniu familial.
78. Instanţa reţine că, potrivit principiului publicităţii imobiliare, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândeşte şi se dovedeşte prin înscrierea în Registrul bunurilor imobile.
79. Totodată instanţa constată că dreptul de proprietate este înscris exclusiv pe numele pârâtei Negară Olga; nu există un contract de vânzare-cumpărare în care reclamantul să figureze ca dobânditor şi nici nu nu există un contract de societate, de coproprietate, de fiducie sau alt act juridic care să consacre o dobândire comună.
80. Contribuţia financiară, chiar dovedită, nu generează de drept un drept real asupra bunului, ci, eventual, un drept de creanţă, care însă nu face obiectul prezentei acţiuni.
81. Prin urmare, instanţa consideră că cerinţa privind recunoaşterea coproprietăţii este lipsită de temei legal.
82. Totodată reclamantul Bandalac Nicolae susţine că ar fi investit sume considerabile în reparaţia apartamentului, însă acesta nu a prezentat documente contabile relevante şi nu a dovedit că lucrările au fost efectuate cu intenţia de a dobândi un drept real, iar investiţiile efectuate într-un bun ce aparţine altei persoane nu nasc, prin ele însele, drept de proprietate.
83. Astfel de pretenţii pot fi analizate doar sub aspectul îmbogăţirii fără justă cauză, însă nu au fost formulate ca atare.
84. Prin urmare, instanţa concluzionează că nu sunt întrunite condiţiile legale pentru anularea contractului de vânzare-cumpărare şi nici pentru recunoaşterea dreptului de proprietate în favoarea reclamantului.
85. Sintetizând cele expuse mai sus şi examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 Codul de procedură civilă, instanţa reiterează că acţiunea reclamantului Bandalac Nicolae este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă.
86. În temeiul art. 94 şi art. 96 Cod de procedură civilă, având în vedere că acţiunea reclamantului Bandalac Nicolae a fost respinsă integral, se obligă reclamantul să compenseze pârâtei Negară Olga cheltuielile de asistenţă juridică în sumă de 10000 lei, reprezentând costul efectiv al serviciilor prestate şi necesare soluţionării cauzei.
87. În conformitate cu art-le 96, 236-241 CPC RM instanţa de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E :

A respinge acţiunea reclamantului Bandalac Nicolae către Negară Olga privind anularea parţială a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-588 din 14.10.2021, recunoaşterea dreptului de proprietate asupra ¾ cotă-parte a apartamentului cu nr. cadastral ***** şi compensarea cheltuielilor de judecată.

A obliga reclamantul Bandalac Nicolae să compenseze pârâtei Negară Olga cheltuielile de asistenţă juridică în mărime de 10000 (zece mii) lei.

Dispozitivul hotărârii judecătoreşti se comunică participanţilor la proces şi se publică pe pagina web – „https://jst.instante.justice.md”.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data emiterii dispozitivului, prin intermediul judecătoriei Străşeni (sediul central).

**Preşedintele şedintei**
**Judecător** **Dorina Croitor**