Dosarul nr. 2-1630/2025 /2-25115264-38-2-12082025-1/

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

Pronunţată public la **10 noiembrie 2025** în mun. Orhei
Hotărârea întocmită integral la **28 ianuarie 2026**

Judecătoria Orhei (sediul central)
Instanţa compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Eugeniu Ciubotaru
grefieră Diana Stovbîr

cu participarea reprezentantei reclamantului Grigore Mușțuc, avocata Stela Lefter, împuternicită prin mandatul avocațial seria MA nr. 2347146 din 09 septembrie 2025, a copârâtelor Marina Balanici și Alexandra Balanici, -

în sediul instanței, în ședință publică, în limba de stat și în procedură contencioasă a judecat pricina civilă, intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Grigore Mușțuc împotriva copârâtelor Marina Balanici și Alexandra Balanici cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de donație, rectificarea înscrierilor din Registrul Bunurilor Imobile și compensarea cheltuielilor de judecată, -

a c o n s t a t a t :

Argumentele părților procesului:

La 12 august 2025, a fost înregistrată cererea de chemare în judecată înaintată de către Grigore Mușțuc împotriva copârâtelor Marina Balanici și Alexandra Balanici cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de donație, rectificarea înscrierilor din Registrul Bunurilor Imobile și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea pretențiilor sale, reclamantul a indicat că se cunoaște cu soții Balanici de mulți ani. În luna martie a anului 2025, de el s-a apropiat Octavian Balanici, soțul pârâtei, care i-a explicat că el cu Marina Balanici, au careva daorii și l-a rugat să-i împurmute suma de 1076416 lei pe termen de o lună. Totodată, ca asigurare a sumei împrumutate, i-a propus un magazin cu teren aferent amplasat în *****, ***** *****cu nr. cadastral *****. Din motiv că bunul este înregistrat pe numele Marinei Balanici, recipisa a fost întocmită anume cu ea.

A mai susținut că a aflat că acest bun se află sub interdicție, aplicată de către executorul judecătoresc Serghei Plitoc. Atunci, pârâta care avea și ea calitate de debitor în procedura de executare, a rugat înafara banilor împrumutați, să li se achite și serviciile executorului în mărime de 9650 lei.

Grigore Mușțuc a subliniat că fiind în relații bune cu familia nominalizată, i-a crezut pe cuvînt și a acceptat să îi ajute, cu atât mai mult că i-a asigurat că pentru suma dată îi garantează cu bunurile din *****, ***** *****cu nr. cadastral *****. Astfel, la 25 martie 2025, prin recipisa scrisă de către Marina Balanici, i-a transmis personal suma de 1076416 lei. Tot el le-a achitat și suma de 9650 lei cu titlu de onorariul executorului judecătoresc. Prin aceeași recipisă, s-a indicat expres și pe ce perioadă au fost luați banii, ziua scadentă de restituire a banilor fiind indicată concret de 25.04.2025, fiind prevăzut și cazul în care nu se achită această sumă, și anume achitarea unei dobânzi conform ratei bancare prevăzută de bancă la data achitării.

A adăugat că după expirarea termenului limită de restituire a împrumutului, pârâta cu soțul său au început să îl neglijeze și a auzit că acest magazin deja era propus spre vînzare altor persoane. A efectuat mai multe apeluri către soți, iar ca urmare Octavian Balanici îi promitea că în una două zile se va achita ori va întocmi act de vînzare-cumpărare a bunurilor promise.

La 21 iulie 2025 le-a expediat o somație. Ca răspuns, a fost telefonat de către Marina Balanici, însă când a dat să răspundă, apelul s-a întrerupt prin ce se dă dovadă că pârâta la momentul împrumutului deja avea intenția de rea-credință și nici nu a dorit să restituie împrumutul.

Reclamantul a subliniat că la 29 iulie 2025 s-a adresat la Judecătoria Orhei, sediul Rezina cu o cerere de chemare în judecată privind încasarea datoriei în mărime de 1086066 lei, în temeiul recipisei scrise de Marina Balanici. Tot atunci, a solicitat asigurarea acțiunii pe viitor prin aplicarea sechestrului asupra bunurilor imobile, mobile și mijloacelor bănești pe care le-ar putea avea în conturi bancare pârâta, în limitele valorii acțiunii. Prin încheierea din 31 iulie 2025, dosar nr. 2-1062/2025, cererea a fost admisă iar încheierea transmisă spre executare.

În cadrul procedurii de executare, executorul judecătoresc a constatat că pe numele pârâtei au fost înregistrate în proprietate doar bunurile imobile, și anume un teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,10 ha cu 2 construcții comerciale, suprafața de 208 m.p., cu nr. cadastral *****.01 și suprafața de 236,8 m.p, cu nr. cadastral *****.02, amplasate în *****, ***** ***** Totodată, s-a contatat că acest bun a fost înstrăinat la 23 iulie 2025, prin contract de donație către fiica acesteia, Alexandra Balanici.

A subliniat că Marina Balanici a avut intenția de a înstrăina imobilele și respectiv de a produce efecte juridice prin semnarea în numele Alexandrei Balanici a contractului de donație nr. 1-348 din 23 iulie 2025, deoarece prin contractul de

donație, pârâta Marina Balanici a înstrăinat toate bunurile pe care le-a avut în proprietate, toate bunurile imobile au fost înstrăinate la 23 iulie 2025, îndată după recepționarea somației din 21 iulie 2025. La fel, bunurile au fost înstrăinate fiicei minore prin contractul de donație, ceea ce presupune că aceste bunuri rămân în continuare proprietatea familiei sub gestionarea în continuare a pârâtei, pentru că donatara este încă minoră.

În acest sens, Grigore Mușțuc a invocat că este evidentă lipsa manifestării de voință reală a proprietarei de fapt, Marina Balanici, de a înstrăina bunurile pasibile de a fi urmărite silit, voință care trebuie să fie îndreptată spre producerea efectelor juridice, or intenția de a produce efecte juridice este un element necesar al actului juridic civil, astfel încît aceste efecte nu se pot produce, conform legii, decît dacă o asemenea intenție a existat.

Reclamantul a mai subliniat că având în vedere că prin contractul de donație nr. 1-348 din 23 iulie 2025, încheiat între Marina Balanici și Alexandra Balanici, nu s-a avut intenția de a înstrăina bunurile imobile menționate, iar încheierea contractului a fost făcută cu scopul eschivării ultimei de la urmărirea silită a imobilelor menționate în vederea achitării datoriilor față de el.

Într-un final, Grigore Mușțuc a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de donație nr. 1-348 din 23 iulie 2025, încheiat între Marina Balanici și Alexandra Balanici și radierea din Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate al Alexandrei Balanici asupra bunurilor imobile amplasate în *****, ***** ***** precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În cadrul ședinței de judecată din 07 noiembrie 2025, copârâta Marina Balanici a prezentant o referință asupra cererii de chemare în judecată înaintată de către Grigore Mușțuc.

În cuprinsul acesteia a indicat că este vădit falsă declarația reclamantului Grigore Mușțuc precum că contractul de donație încheiat între Marina Balanici și Alexandra Balanici este nul deoarece nu a avut intenția de a înstrăina imobilele și de a produce efecte juridice prin semnarea în numele Alexandrei Balanici.

A subliniat că fiica sa Alexandra Balanici a împlinit la 26 iunie 2025 vîrsta de 18 ani. Contractul de donație este semnat de donator Marina Balanici și donatar Alexandra Balanici. Ambele părți ale contractului au avut capacitatea deplină de exercițiu la momentul încheierii contractului. Astfel, din acest considerent, contractul de donație nr. 1-348 din 23 iulie 2025 este legal încheiat și valabil. Alexandra Balanici la momentul încheierii contractului de donație din 23 iulie 2025, prin care a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** deja împlinise vîrsta de 18 ani. Respectiv, avea capacitatea de a conștientiza și de a înțelege ce înseamnă donație, a manifestat acordul său de a dobândi dreptul de proprietate asupra bunului imobil donat prin semnarea contractului.

A menționat că contractul de donație nr. 1-348 din 23 iulie 2025 a fost autentificat notarial și înregistrat la Serviciul teritorial cadastral Șoldănești. Reclamantul Grigore Mușțuc a invocat că Alexandra Balanici la momentul încheierii contractului de donație nu avea împlinită vârsta de 18 nai, însă acest fapt nu corespunde adevărului.

A mai subliniat că un contract de donație nu poate fi declarat simulat și fals din motivul că este încheiat între părinți și copii. Astfel, este absurdă afirmația că un contract este fals deoarece după donație bunul imobil a rămas în familie. Cum poate acest bun imobil să nu rămână în familie, din care face parte și Alexandra Balanici, atât timp cît nu este căsătorită și nu are familie proprie. Este firesc ca părinții tot ce dobândesc în timpul vieții să transmită fie prin act de donație, fie prin testament copiilor lor. Este absolut absurdă declararea nulității absolute a unui contract de donație a bunului imobil, deoarece potrivit aberațiilor unei persoane terțe, este fictiv și simulat, întocmit fără voință să fie predat, numai din motivul că este donat de către un părinte copilului său.

La fel, sunt false și alegațiile reclamantului precum că contractul de donație nr. 1-348 din 23 iulie 2025 a fost întocmit cu scopul de a evita achitarea împrumutului, doarece restituirea sumei împrumutate nu a fost asigurată cu bunul imobil în cauză. Decizia de a dona bunul imobil fiicei Alexandra a fost luată în comun acord cu toți membrii familiei. Fiica Alexandra, la rîndul său, fiind elevă în clasa a XII-a, a transmis construcțiile comerciale în locațiune întreprinderii SRL „Lux Tyres", fapt confirmat prin contractul de locațiune nr. 1 din 25.07.2025. Potrivit acestui contract, SRL „Lux Tyres" a asumat obligațiunea de a achita chirie de a cîte 50000 lei lunar. Potrivit ordinelor de plată nr. 1 din 02.10.2025, SRL „Lux Tyres" a transferat pe contul Alexandrei Balanici suma de 50000 lei pentru plata de locațiune, iar potrivit ordinului de plată nr. 2 din 14.10.2025, SRL „Lux Tyres" a mai transferat Alexandrei Balanici suma de 50000 lei în cont, în total fiind achitată suma de 100000 lei pentru perioada 25.07.2025-25.09.2025.

A comunicat că contractul de donație a fost întocmit în luna iulie 2025 și din motivul că originalele actelor ce confirmă dreptul de proprietate al donatorului Marina Balanici se aflau la Centrul Național de Expertize Judiciare, deoarece la 14 iunie 2024 în cadrul cauzei penale pornite pe art. 190 alin. (2) Cod penal a fost numită expertiza în domeniul construcțiilor și prin scrisoare de informare a fost necesar de a prezenta acte de proprietate, inclusiv contractul de donație a fost întocmit cu Alexandra Balanici la 23 iulie 2025, totodată și după împlinire de către fiică a vârstei de 18 ani.

A subliniat că obiectul acțiunii privind încasarea împrumutului este perceperea unei sume de bani și nu are nimic comun cu bunul imobil care a fost donat unei terțe persoane. Marina Balanici nu are vreo obligațiune față de reclamantul Grigore Mușțuc ce se referă la bunul imobil donat fiicei sale. Totodată,

Alexandra Balanici nu este parte la procesul ce se referă la încasarea împrumutului. La fel, calitatea procesuală a Alexandrei Balanici de pârâtă în proces privind declararaea nulității contractului de donație nu este certă, deoarece nu este dovedit faptul încălcării drepturilor și intereselor lui Grigore Mușțuc de către Alexandra Balanici.

Marina Balanici a reiterat că Grigore Mușțuc nu a demonstrat prin probe că are un interes, sau un drept al său a fost lezat prin acest act juridic. Simpla anexare a copiei de pe recipisă și simpla stipulare în cerere ă acest bun i-a fost propus lui ca un fel de garanție de achitare a împrumutului trezește dubii deoarece nu a fost întocmit vreun fel de act de garanție.

Prin urmare, consideră cerere de chemare în judecată înaintată de Grigore Mușțuc privind anularea contractului de donație este neîntemeiată și urmează să fie respinsă.

La 07 noiembrie 2025, în cadrul ședinței de judecată, copârâta Alexandra Balanici a înaintat o referință asupra cererii de chemare în judecată înaintată de Grigore Mușțuc.

În cuprinsul acesteia a indicat că la 26 iunie 2025 a împlinit vîrsta de 18 ani. Contractul de donație a fost semnat de donator Marina Balanici și donatar Alexandra Balanici. Ambele părți ale contractului, și donator, și donatar au avut capacitatea deplină de exercițiu la momentul încheierii contractului.

A subliniat faptul că cu propunerea ca bunul imobil să-i fie donat au venit personal părinții săi. Contractul de donație nr. 1-348 din 23 iulie 2025 a fost autentificat notarial și înregistrat la Serviciul teritorial cadastral Șoldănești.

A mai remarcat că bunurile imobile au fost construite de părinți. După ce a devenit proprietara imobilului, a încheiat contract de locațiune a construcțiilor comerciale cu întreprinderea SRL „Lux Types”, fapt confirmat prin contractul de locațiune nr. 1 din 25.07.2025. Potrivit acestui contract, SRL „Lux Types” și-a asumat obligațiunea să-i achite chirie de a cîte 50000 lei lunar. Potrivit ordinelor de plată nr. 1 din 02 octombrie 2025, societatea comercială a transferat pe contul său în total suma de 100 000 lei pentru perioada 25.07.2025-29.09.2025.

Alexandra Balanici a solicitat respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată depusă de Grigore Mușțuc privind anularea contractului de donație nr. 1-348 din 23 iulie 2025.

În ședința de judecată, reprezentanta reclamantului Grigore Mușțuc, avocata Stela Lefter, reiterînd argumentele elucidate în cererea de chemare în judecată, a solicitat admiterea acțiunii integral, conform obiectului şi temeiului formulat.

Pârâta Mariana Balanici a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată. A menționat ca într-adevăr a contractat de la reclamant un împrumut. Ca urmare a neonorării obligațiilor acesta s-a adresat în instanța de judecată. Recunoaște pe deplin acel împrumut. A discutat de

nenumărate ori cu reclamantul pentru a ajunge la un numitor comun în sensul acordării unui termen suplimentar pentru a contracta un credit de la o instituție bancară pentru a restitui împrumutul. Cu referire la contractul de donație, a menționat că împreună cu toată familia a ajuns la ideea de a dona bunul imobil fiicei Alexandra. Este un contract încheiat valabil și nu este absolut vreun temei pentru anularea acestuia.

Pârâta Alexandra Balanici în cadrul ședinței de judecată a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Grigore Mușțuc, pe motivele indicate în referință.

Aprecierea instanței:

Studiind materialele pricinii, audiind părțile și participanții la proces, instanța de judecată consideră necesar de a respinge ca fiind neîntemeiată acțiunea înaintată de către Grigore Mușțuc împotriva copârâtelor Marina Balanici și Alexandra Balanici cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de donație și compensarea cheltuielilor de judecată, din considerentele ce succed.

Art. 239 Cod de procedură civilă prevede că 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.

În corespundere cu art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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.

Astfel, cu referire la circumstanțele de fapt, în ședința de judecată s-a constatat fără echivoc că la 25 martie 2025, Marina Balanici a luat cu titlu de împrumut suma de 1076416 lei de la Grigore Mușțuc. Conform recipisei, Marina Balanici s-a obligat să restituie suma împrumutată în termen de o lună, până la 26 aprilie 2026. Totodată, părțile au stabilit că în caz că împrumutul nu va fi restituit în termen, se va calcula o dobândă de întârziere conform ratei bancare (f.d.11).

La 21 iulie 2025, Grigore Mușțuc a trimis o somație către Octavian Balanici și Marina Balanici prin care a solicitat rambursarea împrumutului în sumă de 1076416 lei, serviciile executorului judecătoresc în sumă de 9650 lei, iar în total suma de 1086066 lei. Prin somație, debitorilor li s-a acordat un termen de 5 zile calendaristice pentru restituirea benevolă a împrumutului (f.d.13-14).

La 23 iulie 2025, Marina Balanici și Alexandra Balanici au încheiat contractul de donație nr. 1-348, prin care prima a donat ultimei terenul destinat pentru construcție și amenajări, cu modul de folosință pentru amplasarea construcțiilor comerciale și de prestări servicii, cu suprafața totală de 0,1 ha, cu numărul cadastral *****, cu părțile componente al acestuia - construcția cu

destinația construcție, cu suprafața totală de 208.0 m.p., cu număr cadastral *****.01, contracția cu destinația clădire comercială, prestări servicii, cu suprafața totală de 236.8 m.p., cu număr cadastral *****.02, situate în Republica Moldova, ***** ***** ***** (f.d.55-57).

În aceeași zi, la 23 iulie 2025, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****, **********.02 a fost înregistrat pe numele Alexandrei Balanici în baza convenției părților (f.d.19).

La 29 iulie 2025, Grigore Mușțuc a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Marinei Balanici cu privire la încasarea datoriei (f.d.15-16).

Prin încheierea nr. 2-1062/2025 a Judecătoriei Orhei, sediul Rezina, s-a dmis cererea de aplicare a măsurilor de asigurare formulată de Grigore Mușțuc. S-a aplicat sechestru asupra bunurilor mobile, imobile și mijloacele bănești care aparțin cu drept de proprietate pârâtei Marina Balanici, în limitele datoriei de bază în sumă de 1086066 lei (f.d.17-18).

La 01 august 2025, prin încheierea nr. 149-729/2025, de către executorul judecătoresc Daniela Mașnic a fost emisă încheierea privind asigurarea executării documentului executoriu cu privire la aplicarea sechestrului pe toate bunurile mobile, imobile ce aparțin cu drept de proprietate pârâtei Marina Balanici (f.d.24).

Conform notei informative din 12 august 2025, emisă de executorul judecătoresc Daniela Mașnic, Marina Balanici nu are înregistrat pe numele său careva bunuri mobile și imobile (f.d.21).

Enumerînd supra circumstanțele de fapt, conform art. 5 alin.(1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru aşi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

În corespundere cu art. 9 alin. (1)-(2) Cod civil, 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: a) din contracte şi din alte acte juridice.

Art. 308 din Codul civil stipulează că actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Articolul 312 Cod civil statuează că consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat. Intenția de a produce efecte juridice se determină din declarația sau comportamentul persoanei, așa cum ea a fost înțeleasă în mod rezonabil de către cealaltă parte a actului juridic sau, în cazul actelor juridice unilaterale, de către persoana căreia actul îi este destinat.

Potrivit art. 327 alin. (1) şi (2) din Codul civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).

Actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes particular (nulitate relativă).

Conform art. 328 alin. (1) şi (2) din Codul civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces.

Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora.

Conform art 357 alin. (1)-(3) Cod civil, dacă, conform legii, actul juridic, fără a fi nul sau anulabil, nu produce, total sau parțial, efectele sale juridice, el este, în această parte, ineficient. Actul juridic devine eficient de îndată ce este înlăturat temeiul de ineficiență. Ineficiența actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acțiune, cît și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o invoce din oficiu după ce a ascultat participanții la proces.

Potrivit art. 1089 din Codul civil, simulaţia unui contract poate fi absolută sau relativă. Simulaţia este absolută atunci cînd părţile încheie contractul fără intenţia de a produce efecte juridice. Simulaţia este relativă atunci cînd părţile încheie contractul cu intenţia ca el aparent să producă efecte juridice diferite de efectele dorite cu adevărat de către părţi (contract secret).

Articolul 1090 alin. (1) Cod civil, prevede că contractul simulat nu produce efecte între părți.

Conform art. 1101 din Codul civil, la interpretarea contractului se va ţine cont de natura lui, de circumstanţele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părţi sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de pînă la şi de după încheierea contractului, precum şi de uzanţe.

Articolul 1198 alin. (1) prevede că prin contract de donaţie, o parte (donator) se obligă să mărească din contul patrimoniului său, cu titlu gratuit, patrimoniul celeilalte părţi (donatar).

În speța dedusă judecății, reclamantul Grigore Mușțuc a solicitat declararea nulității absolute a contractului de donație nr. 1-348 din 23 iulie 2025 pe motiv că acesta a fost încheiat fictiv între Marina Balanici și Alexandra Balanici.

Reprezentanta reclamantului în ședința de judecată a specificat că soților Balanici le-a fost acordat un împrumut de către Grigore Mușțuc în mărime de 1076416 lei. Termenul împrumutului a fost stabilit în mărime de o lună. Acest termen mic derivă din înțelegerea părților deoarece de fapt nu a fost un împrumut ci o înțelegere cu privire la cumpărarea unui imobil. Bunurile imobile donate prin

convenție sunt spații comerciale, un imobil este folosit ca spălătorie auto, alt imobil - clădire este un magazin comercial. Suma oferită de Grigore Mușțuc în mărime de 1076416 lei a fost destinată pentru procurarea magazinului. În termen de o lună, soții Balanici urmau să efectueze delimitarea terenului. Totodată, a specificat că banii erau necesari pentru acoperirea unui alt credit la o bancă și ridicarea ipotecii asupra acestor bunuri, pentru care fapt a achitat și serviciile executorului judecătoresc în mărime de 9650 lei.

Prin urmare, reieșind din conținutul normelor legale citate supra și obiectul cererii de chemare în judecată, instanța reține că chestiunea efectelor simulației (include și contractul fictiv) implică o clarificare de principiu. In concreto, art. 1090 Cod civil reglementează că contractul simulat nu produce efecte între părţi. Totuși, aceasta nicidecum nu echivalează cu operarea automată a nulității absolute a convenției.

Așadar, problema cauzei nulităţii contractului este în strânsă legătură cu condiţiile contractului, deoarece, aşa cum rezultă din definiţia nulităţii actului juridic, această sancţiune are drept cauză generică, nerespectarea dispoziţiilor legale, care reglementează condiţiile sale de valabilitate. Cu alte cuvinte, cazurile de nulitate sunt cazurile în care condiţiile actului juridic nu sunt valabile la momentul încheierii acestuia. Aşadar, sunt cauze de nulitate acele împrejurări care învederează lipsa unui element structural al actului juridic, sau încălcarea unei condiţii legale de validitate, cum ar fi cauza ilegală a contractului. Ilicitatea și imoralitatea privesc cauza actului juridic, a angajamentului juridic, care este în mod necesar subiectivă, fiind reprezentată de mobilul subiectiv, personal de a încheia actul, diferit de la un donator sau altul, element care este relevant ca instrument de control al caracterului licit sau moral, după cum vine sau nu în conflict cu legea, ordinea publică și bunele moravuri.

În această ordine de idei, avînd în vedere obligația judecătorului de a clarifica norma materială aplicabilă solicitărilor din acțiune, instanța conchide că pretenția formulată de reclamant (declararea nulității contractului de donație nr. 1-348 din 23 iulie 2025 pe motiv că acesta a fost încheiat fictiv) din start este eronată. Ori, efectele unei pretinse simulații, nu este nulitatea absolută.

Tot aici, instanța va accentua că după verificarea condițiilor de valabilitate de fond și formă ale contractului de donație nr. 1-348 din 23 iulie 2025, careva temeiuri de a constata nulitatea absolută a acestuia nu există (nu se atestă încălcări ale vreunei dispoziţii legale prin care se ocrotește un interes general).

În continuare, factual, în consecutivitatea pretențiilor invocate, instanța de judecată va enumera argumentele pentru care nu a constatat simulația (ineficiența) convenției de donație și la acest capitol punctează că la momentul încheierii contractului de donație din 23 iulie 2025, Marina Balanici a urmărit scopul de a transmite fiicei sale Alexandra Balanici, dreptul de proprietate asupra terenului

destinat pentru construcții și amenajări, cu modul de folosință pentru amplasarea construcțiilor comerciale și de prestări servicii, cu suprafața totală de 0,1 ha, cu numărul cadastral *****, cu părțile componente al acestuia - construcția cu destinația construcție, cu suprafața totală de 208.0 m.p., cu numărul cadastral *****.01, construcția cu destinația clădire comercială, prestări servicii, cu suprafața totală de 236,8 m.p, cu numărul cadastral *****, situate în *****, ***** *****. În aceeași zi, în Registrul Bunurilor Imobile a fost înscris dreptul de proprietate al Alexandrei Balanici asupra bunurilor imobile.

Scopul a fost realizat, bunul fiind transmis donatarului. Deopotrivă, instanța notează că părţile prezentului contract sunt Marina Balanici și Alexandra Balanici care și-au exprimat manifestarea de voinţă de a încheia contractul. Astfel, scopul fiecăruia, implicit și al convenției a fost realizat, ceea ce demonstrează că contractul de donație este real şi încheiat cu intenția de a produce efecte juridice.

În fortificarea acestei concluzii, instanța menționează că la 25 iulie 2025, între Alexandra Balanici și societatea cu răspundere limitată „Lux Tyres” a fost încheiat contractul de locațiune asupra bunurilor imobile construcție, cu suprafața totală de 208.0 m.p., cu numărul cadastral *****.01, construcția cu destinația clădire comercială, prestări servicii, cu suprafața totală de 236,8 m.p, cu numărul cadastral *****, situate în *****, ***** *****.

În același context, Alexandra Balanici a prezentat instanței înscrisuri ce atestă transferuri bancare din partea SRL „Lux Tyres”, de la care a primit mijloace bănești cu titlu de plată a chiriei, altfel spus, contractul produce efecte juridice și acest fapt este demonstrat prin materialele dosarului. Instanța constată că aceste împrejurări demonstrează exercitarea efectivă de către donatar a prerogativelor dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile dobândite în temeiul contractului de donație. Cu alte cuvinte, le gestionează și culege fructele acestei activități.

În continuare, instanța reține că reclamantul Grigore Mușțuc și-a întemeiat acțiunea pe susținerea faptului că contractul de donație încheiat între Marina Balanici și Alexandra Balanici este unul fictiv și simulat, cu scopul de a-l prejudicia în calitate de creditor.

Istanța constată că aceste afirmații nu sunt susținute prin probe concludente, or reclamamntul nu a prezentat vreun înscris din care să rezulte că de fapt recipisa scrisă de Marina Balanici ar fi de fapt o înțelegere de vânzare-cumpărare a bunului imobil. Simpla existență a unei creanțe bănești în baza recipisei, nu duce la nulitatea contractului de donație.

Tot aici, instanța mai notează că în cadrul ședinței de judecată, reprezentanta reclamantului nu a putut justifica că scopul încheierii contractului constă anume în eschivarea de la executare a unui eventual titlu executoriu.

Astfel, instanța conchide că părțile, nu au ascuns vreun act juridic în urma încheierii contractului de donație din 23 iulie 2025. Ori, toate acțiunile părților, în

afara oricăror ambiguități, nu au avut menirea de a induce în eroare alte persoane (amăgirea terţilor), inclusiv și pe reclamantul Grigore Mușțuc.

Cu alte cuvinte, cauza contractului de donație din 23 iulie 2025 este valabilă şi licită, or, bunurile imobile ce au constituit obiect al convenției contestate a fost transmis în proprietate donatarului, care şi-a înregistrat dreptul de proprietate în modul stabilit de legislaţia în vigoare în Registrul bunurilor imobile. De asemenea, acest contract a fost încheiat în corespundere cu voinţa părţilor, care fiind prezente în faţa notarului au declarat că conştientizează acţiunile lor, şi doresc încheierea contractului în vederea producerii efectelor juridice.

Astfel, instanţa conchide că bunul imobil a intrat efectiv în sfera de influienţă a pîrîtei Alexandra Balanici (concluzie fortificată și de darea în locațiune a bunurilor imobile unei persone juridice terțe, care achită chiria regulat).

La același capitol, instanța de judecată constată că reprezentanta reclamantului Grigore Mușțuc, în ședința de judecată nu a oferit niciun argument plauzibil cu privire la ineficiența/nulitatea tranzacției de donație, cu excepția interesului personal. Or, instanța constată că pentru a fi incidentă nulitatea absolută a unui act juridic, trebuie să fie dovedită încălcarea unei norme legale imperative ori lipsa unui element esențial de validare al actului juridic. Nulitatea absolută reprezintă o sancțiune de strictă interpretare și aplicare, care nu poate fi dedusă prin analogie sau prezumții, ci trebuie să rezulte din probe clare.

Într-o atare situație, instanța de judecată indică că Grigore Mușțuc nu a oferit niciun argument vis-à-vis de faptul că insistă cu atîta ardoare pe ipotetica executare a titlului executoriu (poate fi emis în viitor) anume din bunurile imobile deținute anterior în proprietate de către Marina Balanici.

Această justificare instanța o apreciază ca distorsionată, deoarece deși se invocă aspecte de ordinea publică (nulitatea absolută a actului juridic), totuși la caz, se atestă eminamente interesul personal al reclamantului, care în esență, nu a fost serios afectat. Or, Marina Balanici recunoaște datoria și are resurse să o ramburseze, adică încă nici nu se pune problema că se eschivează de la executarea silită.

Creanța nu este extraordinar de mare (aproximativ 1100000 lei), raportată la valoarea de piață a bunurilor familiei Balanici. Deci, interesul economic al lui Grigore Mușțuc nu este serios afectat. Or, în ședința de judecată s-a constatat ca dumnealui are o situație financiară bună, fiind antreprenor de succes în Șoldănești. Pe cale de consecință, victimizarea excesivă a acestuia, este neavenită.

Ba mai mult, în ședința de judecată, la întrebarea instanței, reprezentanta reclamantului explicit, tranșant a afirmat că Grigore Mușțuc nu mai este cointeresat în recuperarea banilor împrumutați (recuperarea creanței), ci anume în dobîndirea dreptului de proprietate asupra unuia dintre bunurile imobile (a promis magazinul, familiei fiicei sale). Asemenea poziție de către instanță, a priori nu poate fi reținută

ca fiind conformă bunei-credințe. Or, urmărirea bunului debitorului la caz nu are un fundament juridic licit, întrucît rambursarea împrumutului nu a fost garantată prin gaj (deși, în condiții normale, s-ar fi putut).

Așadar, este lesne de relevat că problema părților urmează a fi soluționată prin proceduri ordinare și legale (executarea unui eventual titlu executoriu în cadrul procedurii de executare). Concomitent, instanța mai ia în calcul că în situația în care Marina Balanici recunoaște integral datoria, varianta executării benevole nu se exclude. Mai mult, instanța în urma dezbaterii pricinii în fond, apreciază ca verosimilă poziția copîrîtei Alexandra Balanici, care a declarat că, în caz de nevoie, se va implica în rambursarea împrumutului mamei sale (fapt confirmat prin declarație olografă, anexată la materialele dosarului, f.d.83). Cu titlu de concretizare, instanța notează că se încasează o chirie lunară în mărime de 50000 lei și astfel, pe lîngă alte venituri ale familiei, nu se poate desprinde concluzia imposibilității rambursării datoriei de către debitoare.

Așa fiind, este lesne de relevat că în speță, chiar și per-a-contrario, adică în ipoteza în care convenția ar fi simulată (deși nu este), încă nici nu se exclude devenirea ei eficientă (odată cu rambrursarea datoriei), potrivit art. 357 alin. (2) Cod civil care prevede că actul juridic devine eficient de îndată ce este înlăturat temeiul de ineficienţă.

Instanța în niciun caz nu diminuează dreptul la executare a creanței reclamantului, dar aceasta trebuie să aibă loc din contul mijloacelor debitorului său (în care întotdeauna și creditorii își asumă un risc), fără a recurge la instituții juridico-civile de ordine publică, acolo unde nu este cazul. În special, instanța conchide că acordarea unei sume considerabile cu titlu de împrumut, pentru un termen extrem de scurt (o lună de zile), din start atestă implicarea reclamantului (care este un antreprenor experimentat) într-o tranzacție cu risc ridicat (aici, întotdeauna alăturat este și potențialul cîștig semnificativ, ori ele sunt direct proporționale, risc sporit = avantaj ridicat).

În aceeași ordine de idei, instanța mai conchide că scopul real al înstrăinării bunurilor sale de către Marina Balanici nu poate consta în eschivarea de la achitarea datoriei față de Grigore Mușțuc, deoarece valoarea acestora este vădit disproporționată și avînd în vedere proporția averii sale (construcții comerciale capitale în zonă central în *****), indubitabil, este imposibil ca să se fi recurs la asemenea sacrificii pentru o obligație de doar 25-30 % din valoarea bunurilor (deducție din afirmațiile pîrîtei, necontestate de reclaman în ședința de judecată).

Or, din cele mai sus constatate, intanța reiterează odată în plus, că temeiuri legale, verosimile de anulare/constatare a ineficienței convenției din 23 iulie 2025, nu s-au identificat.

Toate circumstanţele enunţate anterior (respectarea condițiilor stabilite de lege, publicitatea tranzacției reale, în tandem cu lipsa fraudării creditorilor, sau

ascunderea faţă de public a anumitor operaţii juridice, în viziunea instanţei de judecată demonstrează fără ambiguități că de fapt, pîrîtele Marina Balanici și Alexandra Blanici, la încheierea contractului din 23 iulie 2025, au urmărit doar intenţia de a produce anume pentru sine efectele juridice specifice contractului de donație.

Deci, în condiţiile în care pârâta Marina Balanici și Alexandra Balanici la încheierea contractului din 23 iulie 2025, concertat, au urmărit intenţia de a produce efectele juridice specifice contractului de donație, unicul scop al acestora era transmiterea dreptului de proprietate asupra terenul destinat pentru construcție și amenajări, cu modul de folosință pentru amplasarea construcțiilor comerciale și de prestări servicii, cu suprafața totală de 0.1 ha, cu numărul cadastral *****, cu părțile componente al acestuia- construcția cu destinația construcție, cu suprafața totală de 208.0 m.p, cu număr cadastral *****.01, contracția cu destinația clădire comercială, prestări servicii, cu suprafața totală de 236.8 m.p., cu număr cadastral *****.02, situate în ***** ***** *****prin dăruire mezinei familiei şi dobîndirea pentru sine în proprietate a bunurilor imobile pentru dezvoltarea/fortificarea unei afaceri, instanţa de judecată apreciază că în speţă, contractul de donație din 23 iulie 2025 a fost încheiat în baza unei cauze licite, cu intenţia de a produce efecte juridice specifice contractului de donație, iar prin urmare este valabil și problema existenței temeiurilor de ineficiență lipsește cu desăvîrșire.

Astfel, în situația neprobării pretențiilor în ședința de judecată, avînd în vedere că echivocul nu a fost înlăturat și întru neadmiterea emiterii unei soluții arbitrare, instanța va respinge revendicările cu privire la declararea nulității contractului de donație din 23 iulie 2025. Pe cale de consecință, așa cum este imperativă verificarea ex oficio, instanța va remarca că nici temeiuri de ineficiență nu s-au depistat. Ori, dorința arzătoare a reclamantului-creditor de a obține un anumit bun din patrimoniul debitoarei sale (pîrîtă) nu justifică implicarea instituțiilor de ordine publică (nulitatea absolută care ocrotește un interes general) și nu semnifică inexistența cauzei licite dintre tranzacțiile viitoare (lipsa intenției de a produce efecte juridice și ineficiența actului juridic).

Într-o altă ordine de idei, trebuie de accentuat că pretenția reclmantului referitor la rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile poartă un caracter subsidiar în raport cu pretenția de bază, care a fost respinsă ca neîntemeiată. Așa fiind, instanța de judecată va respinge și acest capăt de pretenție, întrucît el depinde totalmente de soluția în privința nulității contractului de donație din 23 iulie 2025.

Subsecvent, instanța remarcă că respingerea pretenției de bază, are drept consecință și respingerea pretenției cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată, deoarece, în corespundere cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă,

instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.

Respectiv, din norma indicată, emiterea unei hotărîri de respingere integrală a acțiunilor, decade copârâtele, din obligația de a compensa reclamantului cheltuielile de judecare a pricinii.

Subsecvent, instanța punctează că prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 13 august 2025, cererea de asigurare a acțiunii a fost admisă și a fost aplicat sechestru pe bunurile imobile, anume terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1 ha, construcția cu nr. cadastral *****.01, cu suprafața de 208.0 m.p, construcția cu nr. cadastral *****cu suprafața 236,8 m.p, amplasate în *****, ***** 1989.

În corespundere cu art. 180 alin. (2^1) Cod de procedură civilă, anularea măsurilor de asigurare a acţiunii se dispune de instanţa de judecată odată cu pronunţarea asupra fondului printr-o hotărîre de respingere a acţiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluţionează fondul sînt aplicabile integral şi asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare.

Într-o atare situație, instanța concomitent cu pronunțarea hotărîrii de respingere integrală a acțiunii, va dispune și anularea măsurilor de asigurare a acțiunii din momentul devenirii definitive a hotărîrii judecătorești, aplicate prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 13 august 2025.

în conformitate cu prevederile art. 236-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată, -

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată înaintată de către Grigore Mușțuc împotriva copîrîtelor Marina Balanici și Alexandra Balanici cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de donație nr. 1-348 din 23 iulie 2025, rectificarea înscrierilor din Registrul Bunurilor Imobile și compensarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Măsura de asigurare a acţiunii, anume sechestrul aplicat asupra terenului cu nr. cadastral *****, construcției cu nr. cadastral *****.01, construcției cu nr. cadastral *****.02, amplasate în *****, ***** *****ce aparţin cu drept de proprietate pârâtei Alexandra Balanici, prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 13 august 2025, se anulează din momentul devenirii definitive a prezentei hotărîri judecătorești.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Orhei (sediul Central).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul /semnătura/ Eugeniu Ciubotaru

Copia corespunde originalului, judecător Eugeniu Ciubotaru