dosarul nr. 2-1896/2025 /2-25134525-38-2-19092025/

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

16 februarie 2026 mun. Orhei
Judecătoria Orhei, sediul central
Instanța în componentă:
Președintele ședinței, judecătorul - Steliana LAZARI
Grefier - Valentina GLIGA

Cu participarea: reprezentantul părții reclamante, avocatul Valeriu Covaș, potrivit mandatului MA 1769261 din 22 august 2025;

Reprezentantul părților pîrîte, avocatul Ion Borodulin, împuternicit prin mandatele seria MA nr. 2232574/02.10.2025 și nr. 2232575/02.10.2025

reclamantei: *Pasat Ioana*, născută la *****, cu domiciliul în raionul *****, cod personal *****;

părții pârâte *Pasat Valeriu*, născut la *****, cu domiciliul în raionul *****, cod personal *****;

În lipsa: părții pârâte: *Pasat Olga*, născută la *****, cu domiciliul în raionul *****, cod personal *****,

Procedura de citare legală a fost îndeplinită:

Examinând în ședință de judecată deschisă, în limba de stat, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de *Pasat Ioana* către *Pasat Valeriu* și *Pasat Olga*, privind revocarea contractului de donație, instanța de judecată,

A Constatat:

<u>Argumentele acțiunii declanșate:</u>

Prin cerere înregistrată pe rolul judecătoriei Orhei sediul central din 19.09.2025, reclamanta Pasat Ioana a acționat în contradictoriu cu Pasat Valeriu și Pasat Olga, solicitînd revocarea contractului de donație.

În motivarea acțiunii partea reclamantă a indicat, la data de *****, la insistența părților pîrîte, a întocmit pe numele acestora, contract de donație, avînd ca obiect casa de locuit din s. *****. Bunurile donate au aparținut reclamantei, în baza contractului de vînzare cumpărare nr. *****/*****. La etapa inițială de încheiere a contractului de vînzare cumpărare, pîrîții fecorul și nora, aveau un comportament binevoitor față de reclamantă și erau foarte receptivi. Însă, treptat au dat uitării reclamanta, îi fac vizite tot mai rar, iar cînd vin la reclamantă în vizită, mereu se ceartă, comportamentul pîrîților o face pe reclamantă să se simtă inutilă.

Reclamanta invocă, chiar dacă ea, are dreptul de abitație în acest imobil, din cauza că înaintează în vîrstă, ar dori să aibă o bătrînețe liniștită, deaceia solicită revocarea donației. A mai adăugat că ei, notarul nu i-a prezentat un antecontract după cum prevede art. 1200 și 1201 Cod Civil, nu i-a fost explicat mai detailat consecințele întocmirii acestui contract.

La data de 12.09.2025 reclamanta a invitat pîrîții la notar pentru a rezilia în mod benevol contractul de donație. Însă aceștia nu s-au prezentat.

În drept, reclamanta și-a motivate acțiunea conform prevederilor art. 1201 Cod Civil. În dovedire s-au prezentat înscrisuri.

Cerințele reclamantei:

-Revocarea contractului de donație nr. ***** din *****.

Poziția procesuală a părților în ședința de judecată:

În ședința de judecată, interesele părții reclamante au fost reprezentate de avocatul Valeriu Covaș, care a solicitat admiterea acțiunii în sensul formulat (f.d.2; 15).

În ședința de judecată interesele părții pîrîte Pasat Olga și Pasat Valeriu au fost reprezentate de avocatul Ion Borodulin (f.d. 24-25), care a solicitat respingerea acțiunii deoarece nu este motivată.

Pîrîtul Pasat Valeriu în ședința de judecată a explicat, initial mama a locuit într-o casă din s. *****. Ulterior, s-a procurat casa în s. *****, ca să fie mai aproape de el, să aibă posibilitatea de a-și ajuta mama. A indicat că, mama din cauza vîrstei este foarte capricioasă, mereu îi înaintează pretenții, el a asigurat-o cu lemne de foc pentru timp de iarnă, a procurat materiale de construcție, pentru a întări casa, dar mama nu i-a permis să facă aceste lucrări. În măsura posibilităților își ajută mama și niciodată nu a avut intenția ca mama să părăsească casa în care locuiește.

Pîrîta Pasat Olga, nu s-a prezentat în ședința de judecată.

Aprecierea instanței:

Audiind participanții la proces, examinînd materialele prezentate, instanța consideră necesar de a respinge, cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente:

Motivarea de fapt:

În ședința de judecată s-a stabilit, părțile în litigiu sunt mamă fecior și noră. Prin contractul de donație autentificat notarial nr. ***** din *****, reclamanta Pasat Ioana, în calitate de donator, le-a donat pârâților- soții Valeriu și Olga Pasat, în calitate de donatari, bunul imobil compus din casă de locuit cu suprafața de ***** m.p, cu terenul aferent cu suprafața de ***** ha, cu nr. cadastral 6452*****, amplasat în s. ***** (f.d. 9-11). Conform pct. 3 din contract, reclamanta are dreptul de abitație viageră în casa de locuit, cu acest drept, fiind

grevat și dreptul de proprietate al pîrîților, fapt probat prin înscrierea din RBI (f.d. 12).

La fel, în cadrul examinării cauzei civile s-a stabilit, că reclamantei de către notar, i-a fost eliberată informația precontractuală, în care se indică expres că donatarii nu au nici o obligație de întreținere față de ea (f.d. 29).

Motivarea de drept:

Art. 1201 Cod Civil, dacă obiect al donaţiei este un bun imobil cu destinaţie locativă, notarul care autentifică contractul de donaţie este obligat, înainte de încheierea contractului: a) să îi transmită donatorului persoană fizică, contra semnătură, informaţia pe suport de hîrtie, redactată într-un limbaj simplu şi inteligibil, într-o limbă în care donatorul poate comunica, că donatarul nu poartă, în baza contractului de donaţie, nicio obligaţie de întreţinere a donatorului şi nu are nicio obligaţie de a asigura donatorului spaţiu locativ, cu excepţia cazului în care o asemenea sarcină s-a stipulat în contractul de donaţie; b) să îi explice donatorului persoană fizică, într-o limbă în care acesta poate comunica, informaţia transmisă conform lit.a).

Art. 1204 al.(1) și (3) Cod Civil, părţile pot conveni ca efectele donaţiei să fie condiţionate de îndeplinirea unei sarcini sau de realizarea unui scop. Scopul poate fi şi de utilitate publică. Va constitui donaţie numai partea excedentară cheltuielilor de executare a sarcinii sau de atingere a scopului. (3) Dacă donatarul nu îndeplineşte sarcina, donatorul poate exercita mijloacele juridice de apărare ale creditorului prevăzute de lege în caz de neexecutare a obligaţiilor.

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 dobîndirii de către donatar a dreptului de proprietate asupra bunului donat.

Art. 1210 Cod Civil, în cazul revocării donaţiei, obligaţiile neexecutate ale părţilor care rezultă din contract se sting. În caz de revocare parţială, obligaţiile neexecutate se sting doar în partea corespunzătoare revocării parţiale.

(2) În cazul revocării donaţiei, donatarul este obligat să restituie bunul donat. Se aplică în mod corespunzător dispoziţiile art.1990-1995, sub rezerva aplicării dispoziţiilor art.1210 alin.(3).

(3) Decesul donatorului după revocarea donaţiei nu stinge obligaţia donatarului de restituire.

SOLUȚIA PE CAUZĂ:

Obiectul material al prezentei acțiuni, este contractul de donație nr. *****/*****, încheiat între reclamantă, în calitate de donator și pîrîți- soții Olga

și Valeriu Pasat, în calitate de donatari, avînd ca obiect casa de locuit, cu teren afferent cu nr. cadastral 6452*****, amplasat în s. ***** (f.d. 9-11).

Partea reclamantă a formulat cerința de revocare a donației, iar drept temei al revocării s-a indicat faptul că, reclamantei la etapa de semnare a contractului, nu i-a fost eliberată informația precontractuală (*art. 1201 Cod Civil*).

Din examinarea materialelor cauzei civile, se atestă cu certitudine că, reclamantei, de către notar, i-a fost eliberată informația precontractuală, respectiv prevederile art. 1201 Cod Civil au fost respectate (f.d. 29).

Una dintre trăsăturile esențiale ale contractului de donație este caracterul său irevocabil, ceea ce înseamnă că, odată încheiată, donația nu poate fi retrasă unilateral de către donator (*art. 1207 Cod civil*). Cu toate acestea, legea prevede anumite situații excepționale în care, donația poate fi revocată, fie prin acordul părților, fie pe cale judiciară, în condițiile și pentru temeiurile expres prevăzute de lege. Instituția revocării donației reprezintă un mecanism juridic specific acestui contract, care permite donatorului să obțină desființarea donației în cazurile expres reglementate de lege, având în vedere caracterul gratuit al acesteia (*art. 1210–1212 Cod civil*).

Instanța notează că partea reclamantă, chiar dacă a fost asistată de avocat, nu a formulat expres, un temei juridic de revocare a donației.

În condiția în care, partea reclamantă are intenția de a înceta contractual de donație, aceasta urma să recurgă la mijloacele juridice oferite de lege, corelînd noțiunile, fie să solicite *rezilierea contractului*, în condiția cînd partea nu-și execute obligațiile contractuale ce derivă din contract (*art.1204 al.(3) Cod Civil*). Ca orice fel de contract, rezilierea contractului de donație, se supune atît unor reguli generale de reziliere (*art. 915-919 Cod Civil*), cît li unotâr reguli speciale (*art. 1204 Cod Civil*). Fie să solicite *nulitatea contractului de donație* sau *revocarea acestuia*.

Din modul în care este formulată cererea de chemare în judecată, or instanța nu poate depăși limitele pretențiilor înaintate de reclamant (art. 240 al.(3) CPC), se reține că partea reclamantă solicită, *doar revocarea donației*.

Dar, revocarea donației, prevede un termen de 3 ani, din momentul dobîndirii de către donatar a dreptului de proprietate. La cauză, pîrîții au dobîndit dreptul de proprietate asupra bunului donat, la data de 06.10.2021, cînd dreptul de proprietate al acestora a fost înregistrat în RBI (f.d. 12). Acțiunea în judecată a fost depusă la data de 19.09.2025, adică, cu depășirea acestui termen de 3 ani.

Instanța constată că, pe parcursul examinării cauzei, nu au fost administrate probe din care să rezulte că pârâții ar fi atentat la viața sau integritatea reclamantei, ori că ar fi săvârșit alte fapte ilicite față de aceasta, care ar putea constitui temei pentru revocarea donației în condițiile art. 1210–1211 Cod civil. De asemenea, nu

s-a dovedit că reclamanta ar fi fost împiedicată să locuiască în imobil sau că, ar fi fost alungată din gospodăria în care își exercită dreptul de abitație.

Din materialele dosarului, inclusiv din fotografiile anexate, rezultă că reclamanta locuiește într-o gospodărie rurală modestă, utilizând bucătăria de vară, care este adaptată unor condiții rezonabile de trai. Deși imobilul necesită efectuarea unor lucrări de reparație și investiții suplimentare, instanța reține că pârâtul a declarat că reclamanta însuși se opune efectuării unor asemenea lucrări (f.d. 34–41). În aceste condiții, starea imobilului nu poate fi imputată exclusiv pârâtului și nu constituie, prin ea însăși, un temei legal pentru a revoca donața.

Având în vedere că, ține de obligația procesuală a părții reclamante, de a determina obiectul și temeiul juridic al acțiunii. Or, din circumstanțele de fapt invocate și din probele administrate în cauză, instanța nu a identificat existența vreunui temei prevăzut de lege, care ar justifica revocarea donației.

În consecință, instanța apreciază că pretenția reclamantei este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

Întrucât acțiunea nu este admisă, instanța nu va examina și nu se va expune asupra efectelor juridice ale revocării donației, inclusiv asupra restituirii bunului donat și a radierii dreptului de proprietate al donatarului.

Cheltuielile de judecată:

Potrivit pct. 1.20 din Anexa nr. 2 la Legea taxei de stat nr. 213 din 31.07.2023 și art. 85 al.(4), reclamanta a fost scutită, de plata taxei de stat și taxa de timbru, la depunerea acțiunii în judecată (f.d 19).

Având în vedere că pretențiile formulate de reclamantă au fost respinse ca neîntemeiate, iar aceasta a fost scutită de la plata taxei de stat și a taxei de timbru, instanța reține că aceste cheltuieli urmează a fi suportate din contul statului.

În conformitate cu art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată,-

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge, cererea de chemare în judecată depusă de *Pasat Ioana* către *Pasat Valeriu* și *Pasat Olga*, privind revocarea contractului de donație nr. *****din ***** încheiat între Pasat Ioana, în calitate de donator și soții Pasat Valeriu și Pasat Olga, în calitate de donatari, avînd ca obiect, bunul imobil cu nr. cadastral 645*****, format din teren aferent cu suprafața de ***** ha și casa de locuit cu suprafața la sol de ***** m^2, amplasat satul *****.

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

Președintele ședinței,
judecător /semnătura/ Steliana LAZARI

Copia corespunde originalului Steliana LAZARI