Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Central, (judecător: Pîslariuc Vitalie)
dosarul nr.2a-1260/24

CURTEA DE APEL BĂLȚI
Colegiul Civil și de contencios administrativ

DECIZIE

05 decembrie 2024 mun. Bălți
Instanța compusă din:
Președintele ședinței Elena Grumeza
Judecătorii: Costaș Natalia, Stanislav Grosu

examinând în ședință publică, apelul declarat de Costin Nicolae împotriva hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Central, din 18.09.2023,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de Costin Nicolae către Paladi Nicolai cu privire la revocarea contractului de donație și radierea din Registrul bunurilor imobile,-

a c o n s t a t a t :

Pretențiile reclamantului:

La data de 19 mai 2023, reclamantul Costin Nicolae a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Paladii Nicolai, intervenient accesoriu notarul Bejenar Denis, cu privire la revocarea contractului de donație și radierea din Registrul bunurilor imobile.

În motivarea cererii de chemare în judecată s-a invocat că, la data de *****, în urma unei boli incurabile, a decedat soţia sa, *****.

După decesul soției, se afla într-o stare deplorabilă, depresivă, și-a pierdut sensul vieții, fiind susținut în această perioadă de sora soției şi fiul acesteia, Paladii Nicolai.

Ulterior, Paladii Nicolai l-a convins că ar fi mai bine să-i doneze toate bunurile sale, în schimb dânsul îi va asigura o întreținere şi îngrijire corespunzătoare.

Prin contractul de donație (cu constituirea dreptului de abitație viageră) nr. 1-123 din 21 aprilie 2021, autentificat la notarul Bejenar Denis, Costin Nicolae i-a donat condiționat pârâtului ½ cotă-parte ideală din dreptul de proprietate asupra apartamentului *****, situat în ***** , strada ***** m.p., nr. cadastral*****.

Până la încheierea contractului între ei predominau relații bune, fiind ajutat material de pârât şi rudele acestuia, iar după înstrăinarea bunului ultimul nu numai că a încetat să-i acorde ajutor material, dar din contra, a început să-l insulte, să-l numească cu cuvine urâte, iar membrii familiei sale chiar l-au agresat fizic, motiv pentru care în privința lui *****, tatăl pârâtului, a fost întocmit dosar contravențional în temeiul art. 354 alin. (1) Cod contravențional.

La momentul întocmirii contractului de donație, deși reclamantul atinsese vârsta de pensionare, nu suferea de careva boli serioase, era în stare fizică bună pentru a-și putea asigura existența: putea prelucra terenurile agricole, lucra cu ziua, vindea produsele agricole din gospodărie, astfel putea să se asigure independent material.

La finele lunii septembrie 2021, din apartamentul i-au fost sustrași toți banii pe care i-a agonisit în timpul vieții pentru bătrânețe, 50 000,00 lei şi 700,00 euro, fapt care a influențat negativ atât asupra stării materiale, cât şi asupra stării de sănătate.

Drept consecință a furtului, a avut de suferit emoțional, i s-a tulburat liniștea şi somnul, a devenit agitat, ca urmare s-a îmbolnăvit de*****, s-a ridicat tensiunea, s-au acutizat maladiile vechi, din ce cauză în permanență se simte obosit și fără puteri.

A menționat că, beneficiază de o pensie mică în sumă de 3 338,00 lei și în perioada rece nu-și putea permite să-și încălzească apartamentul, din ce cauză a răcit şi în perioada 05 aprilie 23 - 14 aprilie 23 a fost internat în SR Orhei, secția chirurgie cu diagnosticul *****, *****, *****.

La momentul de faţă nu mai este în stare să-și asigure întreținerea, din cauza sănătății, precum şi imposibilității de a-și câștiga întreținerea, iar pensia în mărime de 3 338,00 lei nu-i poate acoperi cheltuielile de tratament, alimentație, achitarea serviciilor comunale.

Ca urmare, la data de 07 aprilie 2023, a expediat pârâtului un preaviz cu privire la rezoluțiunea contractului de donație.

Reclamantul a invocat „starea de nevoie", în temeiul art. 1211 Cod Civil, solicitând revocarea contractului de donație nr. 1-123 din 21 aprilie 2021, autentificat la notarul public Denis Bejenar, încheiat între Costin Nicolae şi Paladii Nicolai, cu revenirea părților în poziția inițială; înregistrare pe numele său, dreptul de proprietate asupra ½ cotă-parte ideală din apartamentul *****, situat în *****, strada *****, suprafața 29,7 m.p., nr. cadastral*****; radierea dreptul de proprietate a pârâtului asupra ½ cotă-parte ideală din apartamentul *****, situat în *****, strada *****, suprafața 29,7 m.p., nr. cadastral*****; încasarea din contul pârâtului cheltuielile de asistență juridică în sumă de 3 500,00 lei.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei sediul Central din 18 septembrie 2023, cererea de chemare în judecată depusă de Costin Nicolae împotriva lui Paladii Nicolai, intervenient accesoriu notarul Bejenar Denis, cu privire la revocarea contractului de donație și radierea din Registrul bunurilor imobile a fost respinsă ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

La data de 18 septembrie 2023, Costin Nicolae, a depus cerere de apel (nemotivat), solicitând casarea hotărârii Judecătoriei Orhei sediul Central din 18 septembrie 2023 cu pronunțarea unei decizii prin care acțiunea civilă să fie admisă integral.

Potrivit art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel. La caz, s-a stabilit cu certitudine că, dispozitivul hotărârii contestate cu apel a fost emis în ședință de judecată publică la 18.09.2023, astfel cererea de apel din 18.09.2023 a fost declarată în termen.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului, Costin Nicolae a invocat că hotărârea contestată este neîntemeiată şi pasibilă de a fi casată integral.

A menționat că instanţa de fond a stabilit eronat faptul că pentru revocarea contractului de donaţie nr. 1-1234 din 21.04.21 nu sunt întrunite condiţiile stabilite de prevederile art.

1211 Cod Civil, acesta invocând că a prezentat probe care să ateste că veniturile sale au scăzut, cheltuielile personale s-au majorat în coraport cu perioada întocmirii actului juridic enunţat.

Relevă că din materialele cauzei nu rezultă că la moment situaţia în care se află s-a înrăutăţit faţă de perioada când a încheiat contractul de donaţie, la fel în anul 2021 mărimea pensiei era de 2 500,00 lei, iar în prezent 3 338,00 lei.

Sub aspectul celor indicate, reține că instanţa de judecată a studiat unilateral şi superficial probele prezentate de ultimul în instanţa de judecată, ca rezultat fiind luată o soluţie neîntemeiată.

Instanţa de judecată şi-a sprijinit soluţia luată doar pe faptul că la momentul încheierii actului solicitat revocării pensia de vârstă a constituit 2 500,00 lei, iar la momentul actual are o pensie de 3 338,00 lei, adică s-a majorat cu 838 lei, fără a ține cont că potrivit că potrivit datelor Biroului Naţional de Statistică, indicele preţurilor de consum în perioada aprilie 2021-septembrie 2023 a constituit 151,60%, preţurile medii de consum au crescut de circa 1,5 ori, iar rata inflaţiei în perioada aprilie 2021-septembrie 2023 a constituit 51,60 %.

Ținând cont de faptul că din anul 2021 până la moment, preţurile la produsele alimentare s-au majorat aproximativ de 2-4 ori, la medicamente şi mai mult, iar tarifele la gazele natural şi energia electric au devenit cosmice, suma de 838 lei cu care i-a fost mărită pensia de întreținere nu poate acoperi nicidecum cheltuielile melsale (serviciile comunale , produsele , îmbrăcămintea etc.).

Instanţa nu a atras atenție faptului că venitul său până în anul 2021 nu l-a constituit doar pensia de vârstă, acesta fiind sănătos, lucra la construcţie, vindea produse agricole, astfel acumulând o sumă considerabilă de mijloace băneşti - 50 000,00 lei şi 700,00 euro.

La finele lunii septembrie, începutul lunii octombrie 2021 din apartamentul său i-au fost sustraşi toţi banii pe care i-a agonisit în timpul vieţii pentru bătrâneţe, şi anume - 50 000,00 lei şi 700,00 euro, fapt care s-a răsfrânt negativ atât asupra stării sale materiale, cât şi asupra stării de sănătate.

Drept consecinţă a furtului comis din apartamentul său, a avut de suferit emoţional, i s-a tulburat liniştea şi somnul, a devenit agitat, ca urmare s-a îmbolnăvit de diabetă zaharată, i s-a ridicat tensiunea, i s-au acutizat maladiile vechi, din ce cauză în permanenţă se simte obosit, fără puteri.

După ce s-a îmbolnăvit, pensia în mărime de – 3 338,00 lei a devenit unica sa sursă de existenţă, din ce cauză în perioada rece de iarnă nu-și putea permite să-și încălzească apartamentul. Ca rezultat a răcit şi în perioada 05.04. 23 - 14.04.23 a fost internat în SR Orhei, secţia chirurgie cu diagnosticul *****, ***** *****, *****.

Pe parcursul examinării prezentei cereri de chemare în judecată, starea sănătăţii sale s-a agravat şi mai mult, necesitând tratament staţionar şi intervenție chirurgicală (copia fişei medicale a bolnavului cu însemnări a fost anexată în instanţa de fond).

A atras atenția asupra faptului că în instanţa de fond a invocat faptul că este insultat de intimat şi rudele acestuia, la acţiune fiind anexat procesul-verbal cu privire la contravenţie întocmit în privinţa tatălui intimatului, însă nu a solicitat să fie revocat contractul de donaţie pe acest motiv, doar că a vrut să reflecte condiţiile în care este

nevoit să trăiască la bătrânețe.

Din cele menţionate, apelantul consideră cert şi incontestabil că la vârsta de 70 ani, inapt de muncă, nu mai e în stare să-și asigure independent întreţinerea sa din cauza sănătăţii nefaste, precum şi imposibilitatea de a-și câştiga întreţinerea, iar pensia de vârstă în mărime de 3 338,00 lei nu-i poate acoperi cheltuielile de tratament, alimentaţie, achitarea serviciilor comunale, cu atât mai mult că i-au fost sustrase toate mijloacele băneşti agonisite).

În cadrul ședințelor de judecată petrecute în ordine de apel, reprezentantul apelantului Costin Nicolae, avocatul Dariev Boris a pledat pentru admiterea cererii de apel pe motivele invocate în aceasta, totodată a comunicat instanței că solicită revocarea contractului de donație din motivul situației de nevoie a apelantului or, nepotul nu-l ajută să întrețină bunul, iar apelantul are o pensie în mărime de 3 200,00 lei, nefiind suficientă pentru toate cheltuielile suportate, nu este angajat în câmpul muncii, un alt loc de trai nu are. Ar putea găsi pe cineva care ar avea grijă real de el. Totodată a menționat că există relații ostile între părți, or la momentul întocmirii contractului de donație apelantul a avut bani agonisiți pe parcursul vieții sale, care ulterior au fost sustrași, a fost pornit dosar penal, fiind învinuit ***** tatăl intimatului, însă conflictul a apărut între Costin Nicolai și Paladii Nicolai.

Apelantul Costin Nicolae, în ședința de judecată la examinarea cauzei în ordine de apel a pledat pentru admiterea cererii de apel pe motivele invocate în aceasta. Suplimentar a explicat instanței că solicită revocarea contractului de donație, deoarece nu a primit ajutor din partea nepotului nici de la început, serviciile comunale în întregime le achită ultimul din pensia pe care o primește, însă nu-i ajunge pentru toate cheltuielile zilnice, mai mult decât atât intimatul și părinții acestuia îl alungă din apartament, îi vorbesc urât, iar când îl văd, îl ocolesc. D e un an și jumate primesc pensia în mărime de 3 200,00 lei. A donat cota-parte deoarece a crezut că va fi ajutat de către intimat și că acesta v-a avea grijă de el. În bunul imobil litigios, locuiește la moment.

Intimatul Paladi Nicolai, fiind prezent la examinarea fondului cauzei în ordine de apel, a pledat pentru respingerea cererii de apel cu menținerea hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Central, din 18.09.2023. În susținerea poziției sale, a explicat instanței că contractul de donație a fost întocmit în urma deciziei apelantului, a reflectat asupra faptului că apelantul nu a avut copii și că sunt rude apropiate, la momentul încheierii acestuia fiind în relații bune. Nu l-a ajutat pe apelant or, nu s-au înțeles asupra unui eventual ajutor, nu a fost nici o rugăminte față de acesta de a acorda ajutor apelantului, nu avea așteptări de la sine, la momentul încheierii contractului, apelantul activa, mai mult ca atât nu are chei de la apartament și nici nu a fost în acest bun imobil. Apelantul locuiește în apartament, iar intimatul nu achită serviciile comunale, plătește doar factura pentru serviciile de salubrizare, deoarece sunt înscris în apartament și primește bon. De când s-a început conflictul cu apelantul, nu au menținut niciun contact, consideră că 3 000,00 lei îi ajunge să achite serviciile.

Intervenientul accesoriu, Notarul Bejenar Denis la examinarea cauzei în instanța de apel nu s-a prezentat, prin cererea depusă la Direcția de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Bălți la data de 12.11.2024, a solicitat examinarea cauzei în

lipsa sa, a invocat că susține referința depusă în instanța de fond prin care a indicat că sarcina notarului este de a îmbrăca voința părților în forma actului juridic corespunzător în limitele legale. Notarul este responsabil de executare cu bună credință a obligațiilor contractuale asumate de părți.

În conformitate cu dispozițiile art. 379 alin. (2) Cod procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului. În consecință, coroborând normele enunțate, Colegiul civil a considerat posibilă examinarea apelului în lipsa notarului Bejenar Denis.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces, a materialelor din dosar, Colegiul civil consideră că apelul urmează a fi admis iar hotărârea casată integral cu emiterea unei noi hotărâri din următoarele considerente.

Conform art.385 lit. c) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanţe, emițând o nouă hotărâre.

Conform art.386 alin. 1 Cod de procedură civilă, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanța de apel dacă:

a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin;

b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente;

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

În cadrul examinării cauzei, Colegiul Civil a constatat că la data de 21 aprilie 2021, între Costin Nicolae, în calitate de „Donator” şi Paladii Nicolai, în calitate de „Donatar”, a fost încheiat Contractul de donație (cu constituirea dreptului de abitație viageră) nr. 1-123, autentificat notarial la notarul Bejenar Denis (f.d. 14-24).

Potrivit pct. 1 din Contractul de donație nr. 1-123 din 21 aprilie 2021, reclamantul Costin Nicolae a donat, iar pârâtul Paladii Nicolai a acceptat donația condiționată a ½ (o doime) cotă-parte ideală din dreptul de proprietate asupra Apartamentului *****, situat în **********, strada *****, cu suprafața de 29,7 m.p., număr cadastral*****.

Conform pct. 3-4 din Contractul de donație nr. 1-123 din 21 aprilie 2021, bunul imobil a fost donat condiționat cu constituirea Dreptului de abitație viageră gratuită asupra întregului „Bun Imobil” în beneficiul „Donatorului” - Costin Nicolae. „Donatorul” va păstra posesiunea asupra „Bunului Imobil”, având dreptul de a locui în tot „Bunul Imobil”. Pe perioada exercitării Dreptului de abitație „Donatorul” va suporta cheltuielile de întreținere a „Bunului Imobil”.

Conform extrasului din Registrul de stat al bunurilor imobile, Paladii Nicolai este proprietarul ½ cotă parte din bunul imobil, - apartamentul *****, situată în **********,

strada *****, cu suprafața de 29,7 m.p., număr cadastral*****, în baza certificatului de moștenitor nr. 1-58, din 25 februarie 2021, înregistrat în registrul la 18 martie 2021, și ½ cotă parte din bunul imobil, - apartamentul *****, situată în *****, strada *****, cu suprafaţa de 29,7 m.p., număr cadastral*****, în baza contractului de donație nr. 1-123 din 21 aprilie 2021, înregistrat în registru la 05 iunie 2021 (f.d. 11).

La data de 07 aprilie 2023, Costin Nicolae a expediat în adresa Paladii Nicolai preaviz prin care a solicitat soluționarea litigiului privind rezoluțiunea (revocarea) contractului de donație în legătură faptul, că nu este în stare să se întrețină din contul venitului său . (f.d. 12, 13).

Potrivit legitimației seria CN nr. 127280 eliberată de CTAS Orhei, Costin Nicolae este pensionar începând cu data de ***** (f.d. 8).

Conform răspunsului CTAS Orhei, pensia pentru limita de vârstă a apelantului Costin Nicolae reprezintă în mediu suma de ***** lei (f.d. 10).

Conform certificatului privind valoarea bunului imobil cu nr. cadastral***** în scopul impozitării, valoarea acestuia reprezintă suma în mărime de 45 081,00 lei (f.d. 25).

Potrivit răspunsului Inspectoratului de Poliție Orhei adresat lui Costin Nicolae, la data de 12.11.2022, ***** l-a acostat pe ultimul jignitor în loc public, fiind întocmit în privința făptuitorului proces-verbal cu privire la contravenție în baza art. 354 alin. (1) Cod Contravențional RM (f.d. 26).

Potrivit încheierii Judecătoriei Orhei, Sediul Central din 01 decembrie 2022, plângerea petiționarului Costin Nicolae, în temeiul art. 313 Codul de Procedură Penală RM a fost admisă, s-a declarat nulitatea ordonanței procurorului-șef al Procuraturii raionului Orhei, Serghei Bodorin din 22 iunie 2022 privind respingerea plângerii împotriva ordonanței procurorului în Procuratura raionului Orhei, Victoria Burlacu din 28 aprilie 2022.

S-a declarat nulitatea ordonanței procurorului în Procuratura raionului Orhei, Victoria Burlacu din 28 aprilie 2022, privind scoaterea de sub urmărirea penală a Lidiei Paladii Carp.

S-a declarat nulitatea ordonanței procurorului în Procuratura raionului Orhei, Victoria Burlacu din 28 aprilie 2022 privind suspendarea urmăririi penale în cauza penală nr. 2021270506.

S-a obligat procurorul de a relua investigațiile în cadrul cauzei penale nr. 2021270506 pornită la 03 noiembrie 2022, și a lichida omisiunile și încălcările depistate ale drepturilor și libertățile omului (f.d. 27-29).

Potrivit unui șir de acte prezentate instanței de fond, se adeverește faptul că starea de sănătate a lui Costin Nicolae s-a înrăutățit după data de 21.04.2021 (f.d. 30, 31; 32 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44).

Dintre actele menționate, se atestă indubitabil că Costin Nicolae (*****), s-a aflat la staționat în secția Chirurgie de la 05.04.2023 până la 14.04.2023, cu diagnosticul *****. ***** *****. ***** (f.d. 33 Verso), a suportat ***** (f.d. 43) și este afectat de***** (f.d. 37).

Potrivit testamentului întocmit în ***** la 05.02.2019, ***** a testat patrimoniul ce-i aparține la ziua decesului său în întregime, inclusiv averea sa viitoare, nepotului său, Paladii Nicolai (f.d. 61).

Potrivit testamentului întocmit în ***** la 05.02.2019, Costin Nicolae a testat patrimoniul ce-i aparține la ziua decesului său în întregime, inclusiv averea sa viitoare, nepotului său, Paladii Nicolai (f.d. 62).

La data de 19 mai 2023, reclamantul Costin Nicolae a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Paladii Nicolai, intervenient accesoriu notarul Bejenar Denis, cu privire la revocarea contractului de donație și radierea din Registrul bunurilor imobile, întemeindu-și cererea pe prevederile art. 1211 Cod Civil RM, invocând „starea de nevoie".

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei sediul Central din 18 septembrie 2023, cererea de chemare în judecată depusă de Costin Nicolae împotriva lui Paladii Nicolai, intervenient accesoriu notarul Bejenar Denis, cu privire la revocarea contractului de donație și radierea din Registrul bunurilor imobile a fost respinsă ca neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel, instanța ierarhic inferioară a reținut că pensia pentru limită de vârstă, nu se încadrează în categoria prestațiilor de asigurări sociale, reglementate de Legea nr. 289 din 22.07.2004, privind indemnizațiile pentru incapacitate temporară de muncă și alte prestații de asigurări sociale, astfel nefiind aplicabilă speței pentru aplicabilitatea prevederilor art. 1211 alin. (2) Cod Civil RM.

A concluzionat că reclamatul este decăzut din dreptul de revocare a donaţiei în temeiul invocat „înrăutățirea stării materiale în legătură cu sustragerea mijloacelor financiare" din motiv că Costin Nicolae a cunoscut în luna octombrie 2021 (03 noiembrie fiind pornită cauza penală), că au fost sustrase mijloacelor financiare, în sumă de 50 000,00 lei şi 700,00 euro, iar notificarea privind revocarea contractului de donație în legătură cu înrăutățirea stării materiale, a fost expediată la 07 aprilie 2023.

Cu privire la faptul că Costin Nicolae este pensionar pentru limită de vârstă și beneficiază de pensie în mărime de 3 338,00 lei, ce nu acoperă cheltuielile de tratament, alimentație, servicii comunale, instanța de fond a menționat că la data încheierii contractului de donație nr. 1-123 din 21 aprilie 2021, Costin Nicolae de asemenea era pensionar pentru limita de vârstă.

A conchis că, reclamantul Costin Nicolae nu a prezentat careva probe concludente și pertinente în vederea confirmării faptului că, după executarea donației imobilelor, starea s-a materială s-a înrăutățit și nu mai este în stare să-și asigure o întreținere corespunzătoare.

Instanța de fond a menționat că reclamantul nu a prezentat probe care să ateste că veniturile sale au scăzut, cheltuielile sale personale s-au majorat în coraport cu perioada întocmirii actului juridic enunțat, astfel că din materialele cauzei nu rezultă că situația în care se află la moment reclamantul s-a înrăutățit faţă de perioada când a fost încheiat contractul de donație. Iar potrivit materialelor cauzei, la data încheierii contractului, în anul 2021 mărimea pensiei reclamantului era 2 500,00 lei, iar în prezent este 3 338,00 lei.

Cu referire la supunerea unui tratament medical, situație ce a generat cheltuieli suplimentare, instanța de fond a reținut că reclamantul nu a probat în nici un fel faptul suportării cheltuielilor legate de asistența medicală.

Privitor la alegațiile instanței de fond, Colegiul Civil reține că aceasta a dat o apreciere incorectă a circumstanțelor de fapt raportate la materialul probator anexat, în concluzie, emițând o hotărâre judecătorească ce lezează drepturile lui Costin Nicolae.

Potrivit art. 373 Cod de procedură civilă, (1) instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.

(2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

Conform art. 9-11 Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. 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 până la proba contrară. (2) Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. 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.

În conformitate cu dipozițiile art. 308 Cod civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Din dispozițiile art. 310 Cod civil rezultă că: (1) Act juridic cu titlu gratuit este actul prin care se procură unei părţi un folos patrimonial fără a se urmări obţinerea în schimb a unui alt folos patrimonial. (2) Act juridic cu titlu oneros este actul prin care se procură unei părţi un folos patrimonial pentru obţinerea în schimb a unui alt folos patrimonial.

Conform art. 992 Cod civil, (1) Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. (2) Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

Potrivit prevederilor art. 1198 Cod civil, (1) Prin contract de donaţie, o parte (donator) se obligă să mărească din contul patrimoniului său, cu titlu gratuit, patrimoniul celeilalte părţi (donatar). (2) Contractul de donaţie prin care donatorul se obligă să transmită în viitor întreg patrimoniul actual sau o fracţiune din el fără a specifica bunurile care urmează să fie predate este nul. (3) Contractul de donaţie care stipulează obligaţia donatarului de a achita datorii sau sarcini care nu există la momentul încheierii contractului este nul dacă natura şi întinderea datoriilor sau sarcinilor nu sunt stipulate în contract. (4) Contractul care prevede predarea bunului după decesul donatorului este nul. În privinţa voinţei exprimate de donator se aplică dispoziţiile legale cu privire la testament. (5) Orice clauză a contractului de donaţie care derogă de la dispoziţiile prezentului capitol în detrimentul donatorului este nulă.

Conform art. 1200 - 1201 Cod civil, contractul de donaţie se încheie în formă autentică. 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 hârtie, 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).

Dispozițiile art. 1207 Cod civil stabilesc expres faptul că (1) Donaţia este irevocabilă, cu excepţia cazurilor în care dreptul de revocare al donatorului este prevăzut de lege sau contract. (2) În particular, contractul poate să prevadă dreptul de revocare, fie în cazul în care donatarul ar predeceda donatorului, fie în cazul în care atât donatarul, cât şi descendenţii săi ar predeceda donatorului. (3) Donatorul îşi exercită dreptul de revocare prin notificare adresată donatarului sau moştenitorilor săi. (4) În cazul revocării donaţiei în temeiul art. 1210, dreptul de revocare poate fi exercitat, de asemenea, de către oricare moştenitor al donatorului. (5) În cazul revocării donaţiei în temeiul art. 1211, dreptul de revocare poate fi exercitat, de asemenea, pe cale oblică de către creditorii care au dreptul legal de a primi întreţinere de la donator. (6) Declaraţia de revocare parţială a donaţiei se interpretează ca revocare a întregii donaţii dacă bunul donat este indivizibil.

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 târziu de 3 ani din momentul dobândirii de către donatar a dreptului de proprietate asupra bunului donat.

Potrivit art. 1210 Cod civil, (1) Donatorul are dreptul să revoce donaţia dacă donatarul a atentat la viaţa donatorului sau a unei persoane apropiate acestuia, dacă se face vinovat de o altă faptă ilicită faţă de donator sau faţă de o persoană apropiată acestuia, fapt care atestă o ingratitudine gravă, sau dacă refuză fără motive întemeiate să acorde donatorului întreţinerea datorată. (2) Revocarea pentru ingratitudine este exclusă dacă donatorul, în cunoştinţă de cauză, îl iartă pe donatar. (3) În cazul revocării pentru ingratitudine, donatarul nu poate invoca excepţia de diminuare a îmbogăţirii prevăzută la art.1994

Conform art. 1211 Cod civil, (1) Donatorul are dreptul să revoce donaţia dacă nu este în stare să se întreţină din contul patrimoniului sau venitului său. (2) Se prezumă că donatorul nu este în stare să se întreţină dacă sunt întrunite condiţiile stabilite de lege pentru a cere întreţinere de la o altă persoană sau pentru a primi prestaţii de asigurări sociale în sistemul public, chiar dacă donatorul nu a exercitat aceste drepturi. (3) Dreptul de revocare este suspendat pe perioada în care donatarul întreţine donatorul, iar ultimul are dreptul legal de a fi întreţinut. Pe aceeaşi perioadă este suspendată curgerea termenului de revocare a donaţiei. Dacă donatarul încetează întreţinerea, iar donatorul revocă donaţia, obligaţia de restituire a donatarului se va reduce cu valoarea întreţinerii

oferite. (4) Donatorul care nu este în stare să se întreţină în sensul alin.(1) şi (2) sau care în mod iminent se va afla în această situaţie poate suspenda executarea obligaţiilor sale rămase neexecutate care rezultă din contractul de donaţie. Dispoziţiile alin.(3) se aplică în mod corespunzător dreptului de a suspenda executarea. Dacă donatorul suspendă executarea, donatarul poate declara rezoluţiunea donaţiei. (5) Dispoziţiile prezentului articol se aplică şi în cazul în care de revocarea donaţiei depinde fie aptitudinea donatorului de a îndeplini obligaţiile de întreţinere prevăzute de lege sau prin hotărâre judecătorească, fie apariţia acelor obligaţii.

Conform art. 1212 Cod civil, (1) Donatorul are dreptul să revoce donaţia în situaţia în care există alte circumstanţe decisive care au stat la baza încheierii contractului (boala fatală a donatorului, intenţia de căsătorie sau căsătoria donatarului, relaţia de căsătorie dintre donator şi donatar etc.) şi care s-au schimbat esenţial după încheierea contractului, dacă în urma acestei schimbări: a) folosul oferit donatarului este vădit nepotrivit sau excesiv; sau b) este vădit injust de a obliga donatorul să respecte donaţia. (2) Dreptul de revocare prevăzut la alin.(1) apare doar dacă: a) schimbarea circumstanţelor era atât de imprevizibilă, încât donatorul, la momentul încheierii contractului, nu ar fi putut în mod rezonabil să o prevadă; şi b) donatorul nu şi-a asumat riscul acestei schimbări a circumstanţelor.

La data de 21 aprilie 2021, Costin Nicolae, în calitate de „Donator” şi Paladii Nicolai, în calitate de „Donatar”, au încheiat Contractul de donație (cu constituirea dreptului de abitație viageră) nr. 1-123.

În motivarea revocării donației, Costin Nicolae invocă expres prevederile art. 1211 Cod civil.

Conform art. 1211 alin. (2) Cod civil RM, se prezumă că donatorul nu este în stare să se întreţină dacă sunt întrunite condiţiile stabilite de lege pentru a cere întreţinere de la o altă persoană sau pentru a primi prestaţii de asigurări sociale în sistemul public, chiar dacă donatorul nu a exercitat aceste drepturi.

Potrivit legitimației seria CN nr. 127280 eliberată de CTAS Orhei, Costin Nicolae este pensionar începând cu data de *****, iar conform răspunsului CTAS Orhei, pensia pentru limita de vârstă a apelantului Costin Nicolae reprezintă în mediu suma de ***** lei. Contrar invocărilor instanței de fond, Colegiul reține că nu este necesară existența unei dovezi de primire a prestației de asigurări sociale în sistemul public, or donatorul nu este obligat la exercitarea acestor drepturi reieșind din prevederile art. 1211 alin. (2) Cod civil RM, „Starea de nevoie” fiind limitată la constatarea acesteia de către instanța judecătorească.

În general, Starea de nevoie se referă la o situație în care o persoană are necesități vitale sau financiare, ce o îndreptățește la obținerea întreținerii de la o altă persoană, în funcție de capacitatea acesteia de a oferi suport. Aceasta poate fi dovedită prin orice mijloc de probă.

În cadrul ședinței de judecată desfășurată în ordine de apel, s-a stabilit că Costin Nicolae locuiește în bunul imobil litigios și suportă cheltuielile de întreținerea bunului imobil.

Posibilitatea de a activa a fost redusă urmare a înrăutățirii sănătății apelantului Costin Nicolae, iar veniturile acestuia sunt reduse la suma de ***** lei ce o primește cu titlu de pensie pentru limita de vârstă.

Cu referire la argumentele instanței de fond cu privire la faptul că apelantul Costin Nicolae a cunoscut în luna octombrie 2021 (03 noiembrie fiind pornită cauza penală), că au fost sustrase mijloacelor financiare, în sumă de 50 000,00 lei şi 700,00 euro, iar notificarea privind revocarea contractului de donație în legătură cu înrăutățirea stării materiale, a fost expediată la 07 aprilie 2023, Colegiul Civil reține că starea de nevoie este redusă și la posibilitățile fiziologice ale acestuia, care s-au înrăutățit în termenul prevăzut de art. art. 1208 Cod civil, fiind expediată notificarea în adresa donatarului în termen de 1 an de la aflarea condiției donatorului de sănătate.

Revocabilitatea contractului de donație nr. 1-123 din 21 aprilie 2021, va fi limitată la noțiunea de „Stare de nevoie".

Contrar celor stabilite în de instanța de fond, Colegiul Civil al Curții de Apel Bălți reține că starea de sănătate a lui Costin Nicolae s-a înrăutățit după data de 21.04.2021 (data cu care a fost încheiat contractul de donație) (f.d. 30, 31; 32 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44).

Astfel, Costin Nicolae (*****), s-a aflat la staționat în secția Chirurgie de la 05.04.2023 până la 14.04.2023, cu diagnosticul *****. ***** *****. ***** (f.d. 33 Verso), a suportat ***** (f.d. 43) și este afectat de***** (f.d. 37).

Din actele prezentate de reclamant, rezultă că starea de sănătate a reclamantului Costin Nicolae s-a înrăutățit, deși instanța ierarhic inferioară a stabilit că la materialele cauzei nu au fost anexate acte ce ar prezenta suportarea cheltuielilor suplimentare pentru tratamentul ce urmează a fi urmărit, este la discreția ultimului de a-l urmări sau nu, or pentru demonstrarea „Stării de nevoie", actele nominalizate mai sus au fost suficiente, fără necesitatea demonstrării suportării cheltuielilor pentru tratament.

Referitor la înrăutățirea stării materiale în legătură cu sustragerea mijloacelor financiare, în sumă de 50 000,00 lei şi 700,00 euro, la caz, din conținutul Încheierii Judecătoriei Orhei, sediul central, din 01 decembrie 2022, dosar nr. 10-44/2022, cât și cererii de chemare în judecată, Colegiul Civil reține că aceasta demonstrează faptul că, la moment, Costin Nicolae nu are posibilitate reală de a se întreține, or înainte de acest fapt ultimul avea posibilități financiare, astfel că judecătorul instanței de fond urma să ia în cumul cu circumstanța invocată de stare fiziologică a reclamantul și acest fapt și să dea o apreciere corectă a imposibilității acestuia de a se întreține, or donatorul are dreptul să revoce donația nu numai dacă are un venit mic ci și în cazul în care nu este în stare să se întrețină din contul patrimoniului său. La caz, însă a fost stabilit că patrimoniul reclamantul a fost diminuat substanțial.

Mai mult, însăși intimatul Paladi Nicolai în cadrul examinării cauzei în apel a confirmat faptul că nu l-a ajutat pe apelant cu nimic și faptul că apelantul Costin Nicolae activa la momentul donării bunului în litigiu, iar la moment nu mai lucrează.

Colegiul Civil reține că modificările aprobate prin Legea Privind Modernizarea Codului Civil, conțin prevederi desfășurate referitor la revocarea donației pentru oferirea

posibilității donatorului de a-și întoarce bunul donat mai ușor în cazul apariției stării de nevoie.

Colegiul reține că pot constitui situaţii în care „donatorul nu este în stare să se întreţină” inclusiv cazurile în care veniturile donatorului s-au redus în măsura în care acestea nu-i mai permit să-şi asigure atât sieşi, cât şi persoanelor pe care le are la întreţinere legală, întreţinerea corespunzătoare; intervenirea unor situaţii neprevăzute, cum ar fi devenirea donatorului invalid etc.

Instanța de apel consideră eronată poziția primei instanțe privind neconfirmarea înrăutățirii stării materiale a lui Costin Nicolae, făcînd referire la faptul că apelantul la momentul adresării în instanța de judecată primea o pensie pentru limită de vîrstă într-o sumă mai mare, decît pensia primită la momentul semnării contractului de donație, or instanța de fond nu a luat în considerare cumulativ toate circumstanțele invocate de reclamant, inclusiv, starea de sănătate a lui Costin Nicolae, inflația pentru anii 2021-2024, creșterea indicilor prețurilor de consum, faptul că reclamantul nu mai lucrează, unicul venit fiind pensia pentru limită de vîrstă, circumstanțe care în ansamblu confirmă imposibilitatea apelantului de a se întreține din contul veniturilor sale.

În acest context, este evident că instanța de fond în mod greșit a reținut faptul că Costin Nicolae nu a demonstrat prin probe pertinente că după încheierea contractului de donație veniturile lui s-au redus și că dânsul nu î-și mai poate asigura o întreținere corespunzătoare, în situaţia în care este demonstrat cu certitudine că aceasta are statutul de pensionar, nefiind angajat în câmpul muncii în virtutea vârstei, fiind probate problemele de sănătăte a apelantului și lipsa oricărui ajutor din partea intimatului.

Reieșind din cele spuse, Colegiul Civil apreciază ca fiind demonstrată pe deplin starea de nevoie a apelantului Costin Nicolae, iar solicitarea de revocarea contractului de donație urmează a fi satisfăcută.

Cu privire la radierea dreptului de proprietate a lui Paladii Nicolai asupra ½ cotă-parte ideală din apartamentul *****, situată în *****, *****, suprafața 29,7 m.p., nr. cadastral*****, Colegiul Civil reține că subsecvent pretenției de revocarea contractului de donație, aceasta urmează a fi admisă.

În conformitate cu prevederile capitolului VIII, pct. 118 instrucțiunea nr. 112 din 22.06.2005 aprobat prin Ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 112 din „22” iunie 2005 „cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor”, „prin rectificare se înţelege radierea sau îndreptarea unei înscrieri din Registru care nu corespunde cu situaţia juridică reală. Rectificarea unei înscrieri în Registru poate fi cerută de orice persoană interesată”.

Conform pct. 119 instrucțiunea menționată, „Se consideră persoană interesată - persoana care a avut sau are un drept înscris în Registru (inclusiv moştenitorii acesteia), drept care este lezat prin noua înscriere”.

Pct. 120 stabilește că „Rectificarea poate fi cerută dacă conform documentelor doveditoare se constată că: c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu sau notarea s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea, înregistrarea provizorie sau notarea”.

Conform pct. 121 instrucțiunea în cauză, „Rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii din Registru (adică radierea sau îndreptarea înscrierii) se va efectua numai dacă există consimțământul titularului la care se referă această înscriere exprimat într-o declaraţie autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului sau în lipsa consimțământului – **în temeiul unei hotărâri judecătoreşti irevocabile prin care se dispune rectificarea înscrierii**. În cazul unei autorităţi publice, consimțământul poate fi exprimat printr-o adresare scrisă (scrisoare, decizie a Consiliului local etc.)”.

Cu privire la înregistrarea pe numele lui Costin Nicolae a dreptului de proprietate asupra ½ cotă-parte ideală din apartamentul *****, situat în *****, strada *****, suprafața 29,7 m.p., nr. cadastral*****, Colegiul reține prevederile pct. 20 instrucțiunea nr. 112 din 22.06.2005 aprobat prin Ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 112 din „22” iunie 2005 „cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor” potrivit căreia „Cererea pentru înregistrare şi documentele de drept pot fi depuse de următoarele persoane: a) De către persoana care a dobândit dreptul asupra bunului imobil în temeiul legii, în temeiul unui act juridic, prin moştenire, prin accesiune, **în temeiul hotărârii judecătoreşti**, în temeiul unui act administrativ, sau în alt mod prevăzut de lege. În cazul bunurilor proprietate comună în devălmăşie cererea poate fi depusă de oricare dintre coproprietari”.

Într-o altă ordine de idei, cu privire la solicitarea reclamantului Costin Nicolae de încasarea din contul lui Paladii Nicolai a sumei în mărime de 3 500,00 lei cu titlu de cheltuieli de judecată suportate pentru asistență juridică, instanța reține următoarele.

Potrivit art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu prevederile art. 94 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. În caz de respingere a acțiunii, cheltuielile de judecare a cauzei suportate de instanță, precum şi taxa de stat, se încasează la buget de la reclamant dacă acesta nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Potrivit art. 96 alin. (1) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

În cadrul procesului judiciar în ordine de apel, Costin Nicolae a beneficiat de asistență juridică, pentru serviciile avocatului, achitând suma de 3 500,00 lei potrivit bonului de plată seria GL nr. 472051 din 06.04.2023 (f. d. 3) pentru serviciile avocatului Dariev Boris, astfel aceste cheltuieli vor fi încasate din contul intimatului Paladii Nicolai.

În atare circumstanțe, Colegiul Civil va casa integral hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central, din 18.09.2023 și va emite o soluție nouă prin care va admite integral cererea de chemare în judecată înaintată de Costin Nicolae către Paladi Nicolai cu privire la revocarea contractului de donație și radierea din Registrul bunurilor imobile.

Conducându-se de prevederile art. 385 lit. c) Codul de procedură civilă, Colegiul Civil și de Contencios Administrativ al Curții de Apel Bălți,-

Decide:

Se admite apelul declarat de Costin Nicolae.

Se casează integral hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Central, din 18.09.2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de Costin Nicolae către Paladi Nicolai cu privire la revocarea contractului de donație și radierea din Registrul bunurilor imobile și se pronunță o nouă hotărâre după cum urmează:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Costin Nicolae.

Se revocă contractul de donație nr. 1-123 din 21 aprilie 2021, autentificat la notarul public Denis Bejenar, încheiat între Costin Nicolae şi Paladii Nicolai, cu revenirea părților în poziția inițială.

Se dispune radierea dreptului de proprietate a lui Paladii Nicolai INDP ***** asupra ½ cotă-parte ideală din apartamentul *****, situată în *****, *****, suprafața 29,7 m.p., nr. cadastral*****.

Se dispune înregistrare pe numele lui Costin Nicolae IDNP *****, dreptul de proprietate asupra 1/2 cotă-parte ideală din apartamentul *****, situat în *****, strada *****, suprafața 29,7 m.p., nr. cadastral*****.

Se încasează din contul pârâtului Paladii Nicolai INDP ***** în beneficiul lui Costin Nicolae cheltuieli de asistență juridică în sumă de 3 500,00 lei.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs, la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni de la comunicare, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele completului,
Judecător Elena Grumeza

Judecătorii Costaș Natalia Grosu Stanislav