dosarul nr.2-284/2025 /2-25016854-38-2-10022025/

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

11 noiembrie 2025 *****

Judecătoria Orhei sediul Central
Instanța de judecată în componența:
Preşedintele şedinţei, judecător Alexandra Romanaș
Grefier Doina Cotruță

Cu participarea: reprezentantului reclamantei, avocatul Munteanu Diana, împuternicită în baza mandatului nr. 2273364 din 21.01.2025;

Pârâtei Cravcenco Tamara născută la 26 iulie 1956, domiciliată ***** *****, *****, IDNP *****;

reprezentantului pîrîtei, avocatul Platon Angela, împuternicită în baza mandatului nr. 2095229 din 12.02.2025;

În lipsa*:** Reclamantei Cravcenco Galina, născută la **, domiciliată ***** *****, *****, IDNP *****;

Procedura de citare a fost îndeplinită.

Examinând în sediul instanței, în ședință publică, în limba de stat, pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Cravcenco Galina împotriva pârâtei Cravcenco Tamara cu privire la evacuarea forțată fără acordarea altui spațiu locativ,

A c o n st a t a t:

La data de 10 februarie 2025, Cravcenco Galina a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Cravcenco Tamara cu privire la evacuarea forțată fără acordarea altui spațiu locativ.

În motivarea acțiunii Cravcenco Galina a indicat că, în anul 2018 în temeiul contractului de donație a devenit proprietara bunului imobil – apartamentul nr. 1, situat în *****, *****, 11, nr. cadastral *****.

A explicată că, de mai mult timp, pârâta Cravcenco Tamara, a. n. *****, locuiește în acest bun imobil iar la solicitările dânsei de a elibera casa de locuit aceasta refuză.

A menționat că la data de 23 ianuarie 2025, în adresa pârâtei a fost expediată o cerere prealabilă prin care i s-a solicitat soluționarea litigiului pe cale extrajudiciară, în termen de 5 zile de la recepționarea cererii. Cererea a fost recepționată de partea pârâtă la data de 29 ianuarie 2025, însă până la data înaintării acțiunii în instanța de judecată, pârâta în continuare locuiește în bunul imobil ce constituie proprietatea dânsei.

Indică că dreptul de proprietate asupra bunului imobil se confirmă prin certificatul eliberat de Agenția Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Orhei.

Declară că, Cravcenco Tamara fiind instalată în acest domiciliu îi creează piedici în folosirea și exploatarea proprietății sale.

Solicită, admiterea acțiunii, evacuarea forțată a pârâtei Cravcenco Tamara împreună cu lucrurile personale din bunul imobil apartamentul nr. 1, situat în ***** *****, 11, nr. cadastral *****, fără acordarea unui alt spațiu locativ. Încasarea din contul pârâtei Cravcenco Tamara a tuturor cheltuielilor de judecată suportate pe parcursul procesului.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul reclamantei Cravcenco Galina a susținut acțiunea și a solicitat admiterea integrală a acesteia.

Pârâta Cravcenco Tamara și reprezentantul acesteia avocatul Platon Angela au pledat pentru respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată. În susținerea acestei poziții au declarat că, reclamanta Cravcenco Galina a devenit proprietara apartamentului nr. 1 cu suprafața totală de 37,3 m.p. amplasat în *****, *****, 11 nr. cadastral ***** în baza contractului de donație nr. 8705 din 06 iulie 2018, autentificat la notarul public Iulia Lencuța. Apartamentul a fost donat de Bargari Ala fiicei/reclamante, cu condiția verbală clar exprimată ca dânsa Cravcenco Tamara – mama donatoarei – să poată locui în acest apartament până la sfârșitul vieții sale. Susține că

această intenție a fost clar exprimată și acceptată de ambele părți la momentul donației, chiar dacă nu a fost consemnată în scris.

A relatat că de la momentul donației și până în prezent, a locuit în mod pașnic, continuu și cu acceptul donatoarei, contribuind la întreținerea locuinței.

A explicat că este o persoană inaptă de muncă, fără venituri suficiente și fără alt domiciliu, fiind într-o situație de vulnerabilitate socială și medical, aflându-se la întreținerea integrală a Alei Bargari. În anul 2015 fiica Bargari Ala, a procurat pentru Cravcenco Tamara, apartamentul nr. 1 cu S totală de 37,3 m. p amplasat în Orhei ***** 11 cu nr. cadastral *****, participând și pârâta cu un aport financiar de 3000 euro la procurarea apartamentului (toate sursele financiare adunate pe parcursul a mai mulți ani pentru înmormântare) după care fiica sa Bargari Ala a efectuat și lucrări de reparație la apartamentul dat, instalând căldură autonomă și creând condiții bune de trai.

A mai menționat că, din momentul procurării și până la momentul de față, apartamentul vizat a fost și este administrat exclusiv de dânsa, Cravcenco Tamara.

A mai indicat că la început, fiica Bargari Ala a început să concubineze cu un cetățean italian care îi acordă o întreținere materială deplină asigurând-o cu spațiu locativ, alimentație și cheltuieli suplimentare.

Dat fiindcă Bargari Ala intenționa să se căsătorească cu persoana vizată și pentru a evita careva probleme pe viitor de gen patrimonial, a convins-o pe Bargari Ala să-i doneze apartamentul sus menționat surorii/reclamante invocând că ultima îi va asigura o întreținere și îngrijire corespunzătoare și va putea locui în apartament până la finele vieții.

Menționează că, până la încheierea contractului vizat, a mai discutat cu reclamanta care a convins-o că în schimbul donației apartamentul vizat îi va asigura o întreținere și îngrijire corespunzătoare dânsei și Bargari Ala.

În luna mai 2018, la insistența dânsei, a venit fiica Bartgari Ala în țară și a perfectat la notarul Tatiana Pîslari o procură împuternicind-o să dispună după voința sa de apartamentul vizat.

Astfel, pârâta acționând în numele fiicei Bargari Ala, în temeiul procurii sus vizate, în baza contractului de donație din 06.07.2018

autentificat la notarul Iulia Lencuța cu numărul de înregistrare 8705 din 06.07.2018 i-a donat reclamantei Cravcenco Galina apartamentul nr. 1 cu S totală de 37,3 m.p. amplasat în Orhei str. ***** cu nr. cadastral *****.

La ziua perfectării contractului de donație vizat, Bargari Ala era unicul proprietar al apartamentului, însă în apartament locuia doar Cravcenco Tamara, născută la ***** care continuă să locuiască și să administreze până în prezent apartamentul cu pricina.

În perioada anului 2024, fiica Bargari Ala a fost supusă unui șir de evenimente negative care i-au afectat starea de sănătate și starea financiară. Împrejurările create i-au înrăutățit grav starea patrimonială, punând în pericol nu numai propria ei întreținere, dar și întreținerea mamei sale Cravcenco Tamara, care este inaptă de muncă și se află la întreținerea ei integrală.

A solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată și contrară dreptului material.

Aprecierile instanței de judecată.

Audiind argumentele participanților la proces, studiind și apreciind probele anexate la materialele cauzei, instanţa de judecată consideră că, cererea de chemare în judecată înaintată de reclamanta Cravcenco Galina împotriva pârâtei Tamarei Cravcenco cu privire la evacuarea forțată fără acordarea altui spațiu locativ, urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

Conform art. 9 alin.(1), (2) lit. f) din Codul civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislației civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane.

Articolul 19 alin. (1) și (2) Codul civil, prevede că, în condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial şi nepatrimonial cauzat astfel. Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea

dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală).

În conformitate cu art. 130 alin. (1), (2) şi (3) CPC, 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea pricinii.

În conformitate cu art. 131 alin. (1) CPC, explicaţiile date de părţi şi intervenienţi asupra circumstanţelor care le sînt cunoscute şi care au importanţă în proces urmează a fi verificate şi evaluate deopotrivă cu celelalte probe.

În conformitate cu art. 239 CPC, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) şi (3) CPC, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Din actele cauzei, instanța de judecată a stabilit că, reclamanta Cravcenco Galina este fiica pârâtei Cravcenco Tamara.

Totodată, instanța de judecată a stabilit că, reclamanta Cravcenco Galina este proprietara bunului imobil (apartament) situat în *****, *****, *****, nr. cadastral *****

Cravcenco Galina a devenit proprietar a bunului menționat în temeiul Contractului de donație nr. 8705 din 06 iulie 2018, înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 22 august 2018. (f. d. 12)

Potrivit copiei contractului de donație, anexat la materialele dosarului, rezultă că Bargan Ala fiind reprezentată de Cravcenco Vasile, în calitate de ”Donator” și Cravcenco Galina (reclamanta) reprezentată de

Cravcenco Tamara (pârâta) în calitate de ”Donatar” au încheiat Contractul de donație nr. 8705 din 06.07.2018.

Potrivit pct. 1 din contract, ”Donatorul” a donat ”Donatarului” bunul imobil format din apartamentul cu nr. 1, cu suprafața totală echivalentă de 37,3m^2 situat în R. Moldova, *****, ***** nr. 11 înregistrat în registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****.

Potrivit pct. 2 din contract, a fost menționat că imobilul donat aparține ”Donatarului” cu drept de proprietate privată în baza Contractului de vânzare-cumpărare (duplicat 5563 din 03.05.2018) cu nr. 7828 din 03.07.2015, autentificat de notarul public Iulia Lencuța.

Din declarațiile reclamantei, confirmate și de către pârâtă, rezultă că Cravcenco Tamara născută la 26 iulie 1956, locuiește în acest bun imobil de mai mult timp. Această înțelegere fiind stabilită de fiicele pârâtei Cravcenco Tamara - Cravcenco Galina și Bargan Ala (fosta proprietară a apartamentului sus menționat).

La data de 23 ianuarie 2025 Cravcenco Galina a expediat în adresa mamei Cravcenco Tamara o cerere prealabilă prin intermediul căruia i-a solicitat evacuarea din bunul imobil în termen de 5 zile de la data recepționării cererii prealabile, în caz contrar o va acționa în instanța de judecată. (f. d 18)

Dat fiind faptul că, pârâta nu a dat curs cererii prealabile și nu a părăsit acest apartament, reclamanta Cravcenco Galina la data de 10 februarie 2025 a înaintat prezenta acțiune, solicitând evacuarea forțată a mamei sale Cravcenco Tamara, fără acordarea altui spațiu locativ.

Analizând circumstanțele cauzei, instanța de judecată conchide că pârâta Cravcenco Tamara a obținut dreptul de abitație din momentul instalării cu traiul în acest apartament, a locuit și locuiește până la moment în acest imobil.

În condițiile respective, instanța de judecată conchide că, pârâta Cravcenco Tamara este titulară a dreptului real şi anume a dreptului de abitație şi acest drept este opozabil reclamantei Cravcenco Galina deoarece ultima din totdeauna a cunoscut că în imobilul care îi aparține în urma donației primite de sora sa Bargan Ala, locuiește și mama acesteia -

Cravcenco Tamara, fapt care a fost acceptat și agreat de reclamantă la momentul respectiv.

Conform art.453 alin.(1) Cod civil, *patrimoniul reprezintă totalitatea drepturilor şi obligațiilor patrimoniale (care pot fi evaluate în bani), privite ca o sumă de valori active şi pasive legate între ele, aparținând unor persoane fizice şi juridice determinate.*

Potrivit art.454 alin.(1) și alin.(2) lit. c) Cod civil, *sunt drepturi reale dreptul de proprietate și drepturile reale limitate. Sunt drepturi reale limitate: dreptul de abitație.*

În continuare, instanța de judecată va reține și prevederile art. 581 alin. (1) Cod civil, în redacția modernizată, care prevede că, *proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaște dreptul de proprietate şi de a obține sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpânește de fapt, cu excepția cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art.484 alin.(3), opozabil proprietarului.*

Mai mult, art. 494 alin. (3) din același cod prevede că, *acţiunea poate fi, de asemenea, îndreptată împotriva posesorului mijlocit sub nume de proprietar care tulbură ilegal posesia posesorului nemijlocit de drept limitat, încâlcind condițiile raportului juridic dintre ei. Această regulă se aplică şi posesorului mijlocit de drept limitat care tulbură ilegal exercitarea posesiei posesorului nemijlocit de drept limitat, încâlcind astfel condițiile raportului juridic dintre ei.*

Conform art. 635 alin.(2), (3) Cod civil, în redacția modernizată, prevede că, *Titularul dreptului de abitație are dreptul să locuiască în locuința unei alte persoane împreună cu soţul şi copiii săi chiar dacă nu a fost căsătorit sau nu avea copii la data la care s-a constituit abitaţia, precum și împreună cu părinții ori cu alte persoane aflate în întreținere. (3) Uzul şi abitaţia se constituie în temeiul unui act juridic ori al legii.*

În temeiul celor expuse, instanța de judecată consideră că, Cravcenco Tamara dispune de dreptul de abitație în imobilul ce aparține fiicei sale situat în *****, ***** nr. 11, înregistrat în registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****.

Deși, ar părea la caz că prin respingerea cererii de chemare în judecată s-ar încalcă dreptul de proprietate al reclamantei Cravcenco Galina și că aceasta beneficiază de prevederile art.500 alin.(1) Cod civil,

potrivit cărora proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului, totodată instanța de judecată evidențiază că prin prisma alin.(3) al aceluiași articol, dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ, la caz de dreptul de abitație al pârâtei, constituit în temeiul legii. Or, dreptul de abitație este unul din atributele desprinse de conținutul dreptului de proprietate, iar dezmembrămintele dreptului de proprietate, sunt acele drepturi reale principale derivate asupra bunurilor altuia, fiind opozabile tuturor, inclusiv proprietarului şi se constituie sau se dobândesc prin desprinderea ori limitarea unor atribute din conținutul juridic al dreptului de proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate se exercită asupra unui bun care aparține altei persoane decât proprietarului.

Astfel, se creează situaţia că asupra aceluiași bun îşi exercită limitat prerogativele titularul dreptului de proprietate, la caz reclamanta Cravcenco Galina, precum şi titularul dezmembrământului dreptului de proprietate, la caz pârâta Cravcenco Tamara.

Acest procedeu juridic realizează o restrângere, o limitare a dreptului de proprietate, în sensul că proprietarul, pe durata constituirii dezmembrămintelor, este lipsit de plenitudinea exercitării celor trei atribute pe care i le conferă dreptul de proprietate, fiind obligat să nu aducă atingere exercitării libere a prerogativelor acordate unei terțe persoane. Astfel, dreptul de proprietate se prezintă ca dreptul cel mai complet asupra unui bun, el conferindu-i titularului cele trei atribute ce-i alcătuiesc conținutul juridic, iar toate celelalte drepturi reale principale îşi datorează existența ca urmare a separării atributelor componente ale conținutului dreptului de proprietate, adică prin dezmembrarea dreptului de proprietate şi constituirea unui nou drept, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului.

Respectiv, despre dreptul de abitație este un drept real în temeiul căruia titularul acestui drept poate folosi ca locuință o casă ce aparține altei persoane sau dreptul de abitație este un drept de uz care are ca obiect o locuință și conferă titularului său dreptul de a poseda și folosi acea locuință, proprietatea altei persoane, pentru satisfacerea trebuințelor de locuit ale lui și ale familiei sale. În contextul celor invocate supra, instanța

reiterează că titularii dreptului de abitație sunt beneficiari a celor două atribute ale dreptului de proprietate: posesia și folosința și respectiv, titularilor le sunt recunoscute cele două atribute asupra bunului altuia, dar numai în limitele satisfacerii nevoilor lor şi ale membrilor familiei lor.

La caz, pârâta Cravcenco Galina a locuit în acest apartament din anul 2015, an când a fost procurat de o altă fiică Bargan Ala și ulterior donat surorii sale – reclamanta Cravcenco Galina, iar acest fapt se încadrează în limitele dreptului de abitație și anume limitele satisfacerii nevoilor lor şi ale membrilor familiei sale.

Mai mult, instanța de judecată decelează că reclamanta Cravcenco Galina solicită evacuarea mamei sale Cravcenco Tamara din apartamentul în care locuieşte, iar aceasta în prezent nu dispune de un alt spaţiu locativ este o persoană în etate și mai este și pensionară. Or, prin evacuarea acesteia din acest spațiu locativ ar leza direct dreptul Tamarei Cravcenco garantat de art. 8 CEDO şi anume dreptul la respectarea domiciliului.

Astfel, potrivit jurisprudenței Curții Europene, calificarea de „domiciliu" dată unui imobil nu se limitează la acele bunuri care sunt ocupate în mod legal sau care au fost stabilite în mod legal. Noțiunea de „acasă" este un concept autonom care nu depinde de clasificarea în conformitate cu dreptul intern. Dacă o locuință anume constituie sau nu o „casă" care atrage protecția art. 8 alin. (1) din CEDO va depinde de circumstanțele de fapt, respectiv de existența unor legături suficiente și continue cu un loc specific (a se vedea, spre exemplu, cauzele Buckley vs Marea Britanie din 25 septembrie 1996, parag. 54 sau McCANN vs Marea Britanie, 13 mai 2008, parag. 46; Yevgheniy Zakharov vs Federația Rusă, 14 martie 2017, parag. 30 sau Shvidkiye vs Federația Rusă, 25 iulie 2017, parag. 29).

De asemenea, prin noţiunea de domiciliu se înţelege anume locul unde o persoană trăiește în mod permanent.

Reieșind din cele expuse, în coraport cu solicitarea de a dispune evacuarea pârâtei Cravcenco Tamara din apartamentul situat în *****, ***** nr. 11, înregistrat în registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral ***** instanța menționează că, prin admiterea cerinței înaintate de Cravcenco

Galina se va aduce atingere directa dreptului Tamarei Cravcenco Tamara garantat de art.8 CEDO şi anume dreptul la respectarea domiciliului.

La caz, instanța conchide că prin solicitarea reclamantului Cravcenco Galina de a dispune evacuarea mamei sale Cravcenco Tamara se aduce atingere unui drept garantat de convenţie, a unui drept care la rândul său este unul real şi concret, or cerinţa respectivă a reclamantei nu este proporţională în raport cu scopul legitim urmărit.

Cu referire la aspectul ce ţine de faptul că amestecul în respectarea dreptului la domiciliu trebuie să fie necesară într-o societate democratică, instanța va menționa că art.8 CEDO indică, că ingerinţă este considerată ca ,,necesară într-o societate democratică" pentru atingerea unui scop legitim şi dacă răspunde unei ,,nevoi sociale imperioase".

De altfel, instanța de judecată indică că nu s-a stabilit asemenea nevoi sociale imperioase, care ar justifica ingerința în exercitarea unui drept garantat de Convenție, iar reclamanta Cravcenco Galina nu a demonstrat existenta unor rațiuni suficient de convingătoare, serioase şi pertinente cazului, care să justifice ingerința în dreptul de care dispune Cravcenco Tamara - dreptul la respectarea domiciliului.

Relevant speţie este şi cauza Connors vs Regatul Unit (nr.66746/01 par.81-84, 27 mai 2004), unde Curtea a statuat cu valoare de principiu în privinţa ,,necesităţii" unei ingerinţe în dreptul la domiciliu, şi anume, ingerinţa va fi considerată ,,necesară într-o societate democratică" pentru un scop legitim, dacă răspunde unei ,,nevoi acute" şi dacă este proporțională cu scopul urmărit.

Prin urmare, cerinţa de evacuare a Tamarei Cravcenco soldată cu pierderea locuinţei, și care nu deţine un alt imobil, locuieşte în acest imobil, constituie o ingerinţă în dreptul său la respectarea domiciliului.

De asemenea la caz, urmează a fi luat în considerație și faptul că, reclamanta potrivit declarației a recunoscut că este stabilită cu traiul peste hotarele Republicii Moldova și nu a mai revenit în țară încă din 2019, iar mama dânsei având o vârstă înaintată ar putea în continuare să locuiască în acest apartament în condițiile în care nu a are un alt spațiu locativ și se află într-o situație vulnerabilă în raport cu fiica sa Cravcnco Galina.

În contextul celor invocate supra, ținând cont că, dreptul de proprietate al reclamantei Cravcenco Galina este limitat de dreptul de abitație a mamei sale Cravcenco Tamara, instanța de judecată respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Cravcenco Galina împotriva pîrîtei Cravcenco Tamara cu privire la evacuarea forțată fără acordarea altui spațiu locativ.

În conformitate cu art. art. 94, 236 – 241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

H o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de Cravcenco Galina împotriva pîrîtei Cravcenco Tamara cu privire la evacuarea forțată fără acordarea altui spațiu locativ, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord, în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Orhei sediul Central.

Preşedintele şedinţei, judecătorul /semnătura/ Alexandra Romanaș

Copia corespunde originalului Alexandra Romanaș