Dosar nr. 2-29206/22

HOTĂRÂRE
în numele Legii

03 martie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani)
în componenţa:
președinte de ședință,
judecător Vitalii Ciumac
grefier Aliona Busuioc

Examinând în ședință de judecată publică cererea de chemare în judecată depusă de Elena Snigur, Ruslan Snigur și Iraida Snigur împotriva lui Valeriu Lelica, Aurica Lelica, Oxana Eșanu și Mariana Bușuleac cu privire la constatarea caracterului simulat al contractelor, nulitatea contractelor, exercitarea dreptului de preemțiune și compensarea cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T :

Argumentele și poziția reclamanților:

La 28 decembrie 2022, Snigur Elena, Snigur Ruslan și Snigur Iraida au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Valeriu Lelica, Aurica Lelica, Oxana Eșanu și Mariana Bușuleac cu privire la constatarea caracterului simulat al contractelor, nulitatea contractelor, exercitarea dreptului de preemțiune și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii, reclamanții au indicat că, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 07 octombrie 2022, a fost admisă cererea de chemare în judecată înaintată de Snigur Elena, Snigur Ruslan și Snigur Iraida împotriva lui Lelica Valeriu și Lelica Aurica privind repararea prejudiciului material în sumă de 328.338,81 lei și compensarea cheltuielilor judiciare în sumă de 18.800 lei.

Anterior pronunțării hotărârii, la 18 mai 2022, coreclamantul Snigur Ruslan a depus cerere de asigurare a acțiunii prin notarea judiciară a cererii asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, înregistrat după Lelica Valeriu și Lelica Aurica în Registrul bunurilor imobile ținut de Agenția Servicii Publice. Prin încheierea din 19 mai 2022, instanța de judecată a respins cererea de asigurare a acțiunii.

Reclamanții menționează că, ulterior pronunțării hotărârii din 07 octombrie 2022, au solicitat eliberarea titlului executoriu, însă la 22 noiembrie 2022 au fost informați că hotărârea a fost contestată.

Notează că, hotărârea judecătorească a fost publicată pe pagina web oficială a instanțelor de judecată din municipiul Chișinău, fiind asigurată publicitatea legală a acesteia, iar toate actele de procedură au fost recepționate de către Lelica Valeriu și Lelica Aurica contra semnătură.

Reclamanții susțin că, la 07 decembrie 2022, la domiciliul acestora situat pe *****, mun. Chișinău, s-a prezentat o persoană care s-a identificat drept Oxana Eșanu și care a declarat că a procurat imobilul litigios, fiind noua proprietară în locul lui Lelica Valeriu și Lelica Aurica.

În aceste circumstanțe, reclamanții au solicitat extrasul din Registrul bunurilor imobile și au constatat că Oxana Eșanu a devenit coproprietară a imobilului în temeiul contractului de donație nr.1-1670 din 06 decembrie 2022 (*****).

Reclamanții susțin că respectivul contract de donație reprezintă un act juridic simulat și fraudulos, încheiat de către Lelica Valeriu și Lelica Aurica cu scopul de a se eschiva de la executarea obligațiilor stabilite prin hotărârea judecătorească și de a pune bunurile la adăpost de urmărirea silită. La momentul încheierii contractului de donație, pârâții cunoșteau despre existența litigiului și a obligației de reparare a prejudiciului.

În susținerea poziției lor, reclamanții invocă dispozițiile art.895 Cod civil referitoare la acțiunea revocatorie, susținând că sunt întrunite condițiile necesare pentru declararea inopozabilității contractului de donație față de creditorii Snigur Ruslan, Snigur Iraida și Snigur Elena. Așadar, acțiunea revocatorie este întemeiată pe prejudiciul cauzat creditorilor prin micșorarea frauduloasă a patrimoniului debitorilor, patrimoniu care constituie gajul general al creditorilor la momentul apariției dreptului la acțiune. În speță, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 07 octombrie 2022, a fost admisă acțiunea înaintată împotriva lui Lelica Valeriu și Lelica Aurica, fiind dispusă încasarea prejudiciului material în sumă de 328.338,81 lei și a cheltuielilor judiciare în sumă de 18.800 lei, prejudiciu care, potrivit reclamanților, derivă din situația juridică a imobilului ulterior donat.

Reclamanții susțin că, prin încheierea contractului de donație, Lelica Valeriu și Lelica Aurica își creează în mod intenționat o stare de insolvabilitate, urmărind fraudarea creditorilor. În asemenea situație, creditorul are obligația procesuală de a proba intenția de fraudă a debitorului, reaua-credință, care pot fi realizate prin orice mijloc de probă.

Totodată, reclamanții indică că, în speță, sunt întrunite condițiile necesare promovării acțiunii revocatorii, și anume:

a) existența unei fraude din partea debitorilor, manifestată prin transferul bunurilor către o terță persoană, cu scopul evitării eventualei urmăriri silite în cadrul procedurii de executare. În acest sens, s-a arătat că prin contractul de donație a fost înstrăinat bunul imobil cu numărul cadastral *****, fiind schimbat proprietarul;

b) prejudicierea drepturilor creditorilor, întrucât prin donație bunul imobil a ieșit din patrimoniul debitorilor fără contraprestație, ceea ce ar fi diminuat garanția generală a creditorilor și ar fi determinat starea de insolvabilitate a debitorilor;

c) actul atacat nu constituie exercitarea unui drept strict personal al debitorului, fiind vorba despre un contract de donație încheiat și înregistrat după ce pârâții ar fi cunoscut despre existența hotărârii judecătorești privind încasarea sumei de 347.467,15 lei;

d) creanța creditorilor este anterioară actului atacat, întrucât hotărârea judecătorească prin care a fost stabilit prejudiciul datează din 07 octombrie 2022, iar contractul de donație a fost încheiat la 06 decembrie 2022;

e) creanța este certă, lichidă și exigibilă, existența și cuantumul acesteia fiind confirmate prin hotărârea judecătorească din 07 octombrie 2022.

De asemenea, reclamanții susțin că, fiind coproprietari ai bunului imobil cu numărul cadastral *****, pârâții nu puteau înstrăina bunul fără respectarea dreptului de preemțiune al celorlalți coproprietari, însă au transmis bunul cu titlu gratuit către Oxana Eșanu. Totodată, reclamanții invocă faptul că noul proprietar ar fi de rea-credință și s-ar fi substituit debitorului

gajist în raport cu creditorul gajist S.R.L. „Microinvest”, aspect ce, potrivit susținerilor acestora, rezultă din extrasul din Registrul bunurilor imobile din 14 decembrie 2022.

Reclamanții consideră că, caracterul fraudulos al donației rezultă și din eludarea dreptului de preemțiune, întrucât, în cazul unei înstrăinări obișnuite, aceștia ar fi beneficiat de dreptul prioritar de a dobândi cota-parte din bunul imobil. În opinia lor, forma juridică a donației a fost utilizată inclusiv pentru a evita aplicarea normelor privind dreptul de preemțiune al coreclamanților.

În consecință, reieșind din cele expuse, reclamanții solicită declararea inopozabilității față de Snigur Elena, Snigur Ruslan și Snigur Iraida a contractului de donație nr. 1-1670 din 06 decembrie 2022 (*****) a bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****, *****.01 și *****.07, încheiat între Lelica Valeriu, Lelica Aurica și Eșanu Oxana, precum și încasarea cheltuielilor judiciare.

La data de 29 decembrie 2023, reclamanta Snigur Iraida a depus **cerere de concretizare** a acțiunii, indicând în calitate de pârâți pe Lelica Valeriu, Lelica Aurica, Eșanu Oxana și Bușuleac Mariana. (f.d.98-100 Vol.I)

În motivarea cererii de concretizare, reclamanta invocă suplimentar nulitatea absolută a contractelor de donație nr. 1-1670 din 06 decembrie 2022 și nr. 1-126 din 27 ianuarie 2023, precum și caracterul simulat al acestora.

În susținerea nulității contractului de donație nr. 1-1670 din 06 decembrie 2022, reclamanta invocă prevederile art. 1198 alin. (3) Cod civil, susținând că, potrivit referințelor depuse de pârâți, donația ar fi fost una condiționată, donatarul asumându-și achitarea datoriilor aferente bunului imobil, inclusiv față de S.R.L. „Microinvest”. Reclamanta a arătat că asemenea obligații nu sunt stipulate în contractul de donație, motiv pentru care actul ar fi lovit de nulitate absolută.

Totodată, reclamanta face referire la prevederile art.1154 Cod civil, susținând că atât Eșanu Oxana, în calitate de avocat, cât și Bușuleac Mariana, în calitate de executor judecătoresc, nu puteau dobândi drepturi litigioase, sub sancțiunea nulității absolute. În acest sens, reclamanta a arătat că bunurile imobile litigioase erau afectate de mai multe litigii judiciare și obligații, inclusiv litigii privind partajarea proprietății comune, stabilirea hotarelor terenului, executarea obligațiilor rezultate din hotărâri judecătorești și acțiunea revocatorie pendinte.

Reclamanta susține că bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****.01 și *****.07 constituiau drepturi litigioase în sensul art. 1153 Cod civil, întrucât existau litigii judiciare pendinte, datorii garantate prin ipotecă și raporturi juridice contestate între părți. În acest context, a menționat că Eșanu Oxana și Bușuleac Mariana, având calitatea de profesioniști ai dreptului, cunoșteau sau trebuiau să cunoască caracterul litigios al bunurilor dobândite.

De asemenea, reclamanta invocă existența hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 04 aprilie 2011, privind raporturile juridice dintre Snigur Ruslan și familia Lelica, precum și existența altor litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată referitoare la bunurile imobile respective, inclusiv acțiuni privind partajarea proprietății comune și stabilirea hotarelor terenului.

Totodată, reclamanta susține că prin încheierea contractelor de donație a fost eludat dreptul de preemțiune al coproprietarilor, donația fiind utilizată pentru a camufla în realitate contracte de vânzare-cumpărare. În opinia reclamantei, forma juridică a donației a fost folosită pentru a evita aplicarea normelor privind exercitarea dreptului de preemțiune prevăzut de lege.

În consecință, reclamanta Snigur Iraida solicită:

- declararea inopozabilității față de Snigur Elena, Snigur Ruslan, Snigur Iraida a contractului de donație nr.1-1670 din 06.12.2022 (*****) a bunurilor imobile cu nr. cadastral

*****, nr. cadastral *****.01, nr. cadastral *****.07, încheiat între Lelica Valeriu, Lelica Aurica și Eșanu Oxana;

- declararea inopozabilității față de Snigur Elena, Snigur Ruslan, Snigur Iraida a contractului de donație nr.1-126 din 27.01.2023 (*****) a bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, nr. cadastral *****.01, nr. cadastral *****.07, încheiat între Eșanu Oxana și Bușuleac Mariana;
- declararea nulității absolute a ambelor contracte de donație;
- recunoașterea ca simulate a contractului de donație nr.1-1670 din 06.12.2022 și contractului de donație nr.1-126 din 27.01.2023, cu recunoașterea acestora ca fiind contracte de vânzare-cumpărare și obligarea pârâților să respecte dreptul de preemțiune al reclamanților;
- compensarea cheltuielilor judiciare;
- înregistrarea nulității contractelor la Agenția Servicii Publice.

Tot la data de 29 decembrie 2023, <u>și reclamanții Snigur Ruslan și Snigur Elena au depus **cerere de concretizare a acțiunii**,</u> indicând în calitate de pârâți pe Lelica Valeriu, Lelica Aurica, Eșanu Oxana și Bușuleac Mariana. (f.d.102-107 Vol.I)

În motivarea cererii, reclamanții au invocat faptul că bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****.01 și *****.07 constituie drepturi litigioase în sensul art. 1153 Cod civil, întrucât asupra acestora existau litigii judiciare pendinte anterior încheierii contractelor de donație.

Potrivit reclamanților, la 06 decembrie 2022, Lelica Valeriu și Lelica Aurica au transmis prin contract de donație bunurile litigioase către Eșanu Oxana, care are calitatea de avocat, iar ulterior, la 27 ianuarie 2023, Eșanu Oxana a transmis aceleași bunuri către Bușuleac Mariana, executor judecătoresc. Reclamanții au susținut că atât avocatul, cât și executorul judecătoresc reprezintă subiecți speciali cărora le este interzisă dobândirea drepturilor litigioase, conform art. 1154 Cod civil, sub sancțiunea nulității absolute.

În susținerea caracterului litigios al bunurilor, reclamanții invocă existența mai multor litigii și hotărâri judecătorești anterioare dobândirii bunurilor de către Eșanu Oxana și Bușuleac Mariana, și anume: - hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 04 aprilie 2011, privind raporturile juridice dintre Snigur Ruslan și familia Lelica referitoare la edificarea unui duplex; - hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 07 octombrie 2022, prin care s-a constatat existența unor deficiențe tehnice ale construcției și s-a dispus repararea prejudiciului; - dosarul privind încetarea proprietății comune prin partajare, aflat pe rolul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru; - dosarul de contencios administrativ privind stabilirea hotarelor imobilului cu nr. cadastral *****; - prezenta acțiune revocatorie, notată în Registrul bunurilor imobile la 29 decembrie 2022.

Reclamanții susțin că Eșanu Oxana și Bușuleac Mariana, având calitatea de profesioniști ai dreptului, cunoșteau sau trebuiau să cunoască caracterul litigios al bunurilor dobândite, precum și existența litigiilor și obligațiilor aferente imobilelor.

Totodată, reclamanții invocă, că pârâții au recunoscut existența unor datorii față de S.R.L. „Microinvest", garantate prin ipoteca bunurilor litigioase, iar Eșanu Oxana și-ar fi asumat achitarea acestor datorii, ceea ce, în opinia reclamanților, demonstrează că donația ascundea în realitate o tranzacție cu titlu oneros.

De asemenea, reclamanții susțin că actele juridice contestate reprezintă acte simulate, întrucât intenția reală a părților ar fi fost încheierea unor contracte de vânzare-cumpărare, camuflate sub forma donației, cu scopul evitării dreptului de preemțiune al coproprietarilor, prevăzut de art. 1145-1146 Cod civil.

În consecință, reclamanții Snigur Ruslan și Snigur Elena solicită:

- declararea inopozabilității față de Snigur Elena, Snigur Ruslan, Snigur Iraida a contractului de donație nr.1-1670 din 06.12.2022 (*****) a bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, nr. cadastral *****.01, nr. cadastral *****.07, încheiat între Lelica Valeriu, Lelica Aurica și Eșanu Oxana;
- declararea inopozabilității față de Snigur Elena, Snigur Ruslan, Snigur Iraida a contractului de donație nr.1-126 din 27.01.2023 (*****) a bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, nr. cadastral *****.01, nr. cadastral *****.07, încheiat între Eșanu Oxana și Bușuleac Mariana;
- declararea nulității absolute a ambelor contracte de donație;
- recunoașterea ca simulate a contractului de donație nr.1-1670 din 06.12.2022 și contractului de donație nr.1-126 din 27.01.2023, cu recunoașterea acestora ca fiind contracte de vânzare-cumpărare și obligarea pârâților să respecte dreptul de preemțiune al reclamanților;
- compensarea cheltuielilor judiciare;
- înregistrarea nulității contractelor la Agenția Servicii Publice.

Ulterior, prin **cererea de concretizare** depusă la 02 aprilie 2024 (f.d.138-143 Vol.I), reclamantul Snigur Ruslan a indicat că, în cadrul ședinței de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare din 31 ianuarie 2024, pârâții au prezentat copiile contractului de donație nr. 1-1670 din 06 decembrie 2022 și ale contractului de donație nr. 1-126 din 27 ianuarie 2023, având ca obiect bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****.01 și *****.07.

Reclamantul a menționat că anterior nu a avut posibilitatea de a lua cunoștință de conținutul contractelor respective, întrucât atât prin cererea de chemare în judecată din 28 decembrie 2022, cât și ulterior, la 06 septembrie 2023, a solicitat instanței reclamarea acestora de la Agenția Servicii Publice, însă actele au fost prezentate abia în ședința din 31 ianuarie 2024.

Potrivit reclamantului, după examinarea conținutului contractelor de donație, a constatat că acestea reprezintă acte juridice simulate, întrucât transmiterea dreptului de proprietate asupra bunurilor litigioase nu s-a realizat cu titlu gratuit, ci în schimbul asumării de către pârâta Eșanu Oxana a obligației de achitare a datoriilor aferente creditului contractat de S.R.L. „Lelica-Com", inclusiv față de „Microinvest".

În acest sens, reclamantul a invocat prevederile art. 1089 alin. (3) Cod civil, potrivit cărora simulația este relativă atunci când părțile încheie un contract aparent pentru a produce efecte juridice diferite de cele urmărite în realitate, precum și prevederile art. 1095 alin. (3) Cod civil, susținând că dispozițiile privind simulația se aplică și contractelor de donație.

Reclamantul mai menționează că însăși pârâții, prin referințele depuse la dosar, au recunoscut că donația a fost efectuată în schimbul stingerii unor datorii, fapt care, în opinia sa, atribuie raportului juridic un caracter oneros și sinalagmatic, incompatibil cu natura juridică a donației. Totodată, reclamantul susține că prin încheierea contractelor de donație s-a urmărit evitarea exercitării dreptului de preemțiune al coproprietarilor.

În susținerea acestei poziții, reclamantul invocă practica Curtea Supremă de Justiție, inclusiv încheierea Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 24 iulie 2019, dosar nr. 2ra-1396/2019, prin care s-a reținut că un contract de donație poate fi calificat drept act juridic simulat atunci când în realitate părțile urmăresc realizarea unei vânzări-cumpărări în scopul evitării dreptului de preemțiune.

Totodată, reclamantul a indicat că, după examinarea contractelor prezentate în ședința din 31 ianuarie 2024, și-a exercitat dreptul de preemțiune la 16 februarie 2024, în temeiul art. 1146 Cod civil, însă a primit un răspuns negativ din partea pârâților la 27 februarie 2024.

În continuare, reclamantul a reiterat existența raporturilor juridice dintre părți rezultate din societatea civilă constatată prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 04 aprilie 2011, menținută prin deciziile instanțelor superioare, precum și existența mai multor litigii privind bunurile imobile în cauză, susținând că pârâții cunoșteau caracterul litigios al acestora.

De asemenea, reclamantul a invocat prevederile art. 1154 Cod civil, potrivit cărora avocații și executorii judecătorești nu pot dobândi drepturi litigioase sub sancțiunea nulității absolute, menționând că pârâtele Eșanu Oxana și Bușuleac Mariana aveau obligația profesională de a cunoaște existența litigiilor referitoare la bunurile respective.

În consecință, reclamantul Snigur Ruslan solicită:

- să fie recunoscut ca fiind simulat contractul de donație nr. 1-1670 din 06.12.2022 (*****) a bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, nr. cadastral *****.01, nr. cadastral *****.07 încheiat între Lelică Valeriu, Lelică Aurica și Oxana Eșanu, cu recunoașterea acestui contract ca fiind un contract de vânzare-cumpărare;
- să fie constatat încheierea contractului de vânzare-cumpărare a contractului de dobândire de către Snigur Ruslan a drepturilor și a obligațiilor de cumpărător, prin efectul exercitării dreptului de preemțiune, în schimbul plății sumei de 678.610 lei în termen de 30 zile din momentul în care hotărârea judecătorească devine irevocabilă, asupra cotei de ***** din terenul nr. *****, cotei de ***** din casa de locuit individuala cu nr. *****.01 și cotei de 1/2 din construcție nefinalizată nr. *****.07;
- să fie recunoscut contractul de donație nr. 1-126 în data de 27.01.2023 (*****) a bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, nr. cadastral *****.01, nr. cadastral *****.07 încheiat între Oxana Eșanu și Bușuleac Mariana, ca fiind nul, ca efect dobândit urmare a bunului ce reiese dintr-un contract simulat ilicit, subsecvent actului inițial contestat;
- înregistrarea hotărârii la Agenția Servicii Publice;
- compensarea cheltuielilor de judecată.

Argumentele și poziția pârâtului:

La data de 10 martie 2023, avocatul Doroftei Roman, acționând în interesele pârâților Lelica Valeriu și Lelica Aurica, a depus **referință** la cererea de chemare în judecată, prin care și-a exprimat dezacordul față de acțiunea înaintată de reclamanți, solicitând respingerea acesteia ca neîntemeiată. (f.d.15-17 Vol.I)

În motivarea referinței, reprezentantul pârâților a indicat, referitor la capătul de cerere privind declararea inopozabilității contractului de donație, că hotărârea Judecătoriei Chișinău din 07 octombrie 2022 a fost contestată cu apel la Curtea de Apel Chișinău, astfel încât aceasta nu are caracter definitiv și irevocabil. În acest sens, a invocat art. 357 Cod de procedură civilă, potrivit căruia hotărârile susceptibile de apel pot fi atacate până la rămânerea lor definitive, instanța de apel verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe.

Totodată, partea pârâtă a susținut că afirmațiile reclamanților privind existența unei intenții de tăinuire sau punere în siguranță a patrimoniului reprezintă simple declarații, întrucât pârâții Lelica Valeriu și Lelica Aurica dețin și alte bunuri mobile și imobile care ar putea eventual servi la executarea unei hotărâri judecătorești. Se menționează că verificarea registrului cadastral administrat de Agenția Servicii Publice demonstrează existența altor bunuri în proprietatea pârâților, motiv pentru care acțiunea ar urmări crearea unor litigii artificiale și încărcarea nejustificată a instanțelor de judecată.

Reprezentantul pârâților a mai invocat că reclamanții nu au demonstrat, conform art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, caracterul irevocabil al hotărârii invocate și imposibilitatea executării acesteia.

În continuare, partea pârâtă a susținut că pretențiile formulate aduc atingere dreptului de proprietate și securității raporturilor juridice, arătând că prin contractul de donație nr. 1-1670 din 06 decembrie 2022, pârâta Eșanu Oxana a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat pe str. Timiș 34.

În susținerea acestei poziții, sunt invocate prevederile art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, precum și dispozițiile art. 500, 501 și 510 Cod civil, referitoare la garanțiile dreptului de proprietate și transmiterea acestuia către dobânditor. Totodată, a fost invocat art. 46 din Constituția Republicii Moldova privind garantarea proprietății private.

Partea pârâtă consideră că reclamanții nu au prezentat probe concludente și admisibile care să justifice inopozabilitatea contractului de donație, invocând în acest sens dispozițiile art. 118 alin. (1) și art. 122 alin. (1) Cod de procedură civilă.

Referitor la argumentele privind încălcarea dreptului de preemțiune, reprezentantul pârâților a menționat că procedura de preemțiune nu este aplicabilă contractelor de donație. Totodată, menționează că nici în situația în care Snigur Elena a donat cota-parte lui Snigur Ruslan la fel nu a respectat un asemenea drept, motiv pentru care consideră inadmisibile argumentele reclamanților.

De asemenea, partea pârâtă a contestat susținerile privind caracterul fictiv al contractului, arătând că pârâta Eșanu Oxana a dobândit dreptul de proprietate printr-o donație condiționată, asumându-și obligația de achitare a datoriilor existente, inclusiv față de Microinvest, care deținea bunul în gaj. Totodată, menționează că bunul imobil se afla într-o stare degradată și necesita reparații urgente, iar după dobândirea dreptului de proprietate, Eșanu Oxana investește în lucrări de reparație.

În concluzie, reprezentantul pârâților a apreciat că probele anexate la cererea de chemare în judecată sunt inadmisibile, neveridice și formale, iar pretențiile formulate sunt neîntemeiate. Totodată, a susținut că succesiunea faptelor și afirmațiilor expuse în cererea de chemare în judecată nu este structurată juridic într-o manieră care să permită exercitarea controlului judiciar asupra pretențiilor formulate, apreciind că argumentele reclamanților nu se circumscriu cadrului legal aplicabil, motiv pentru care acțiunea urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

La data de 13 martie 2023, pârâta Eșanu Oxana a depus **referință** la cererea de chemare în judecată, prin care și-a exprimat dezacordul față de acțiunea înaintată de reclamanți, solicitând respingerea acesteia ca neîntemeiată. (f.d.55-58 Vol.I)

În motivarea referinței, pârâta a invocat că reclamanții au formulat cerințe și argumente contradictorii, susținând concomitent nulitatea contractului și inopozabilitatea acestuia, deși, în opinia sa, aplicarea simultană a celor două instituții de drept este imposibilă și inadmisibilă. Totodată, pârâta a arătat că succesiunea faptelor și afirmațiilor din cererea de chemare în judecată nu este structurată din punct de vedere juridic în așa fel încât să poată fi elucidată concret pretenția formulată, în coroborare cu aspectele de fapt și de drept invocate.

Pârâta a menționat că reclamanții nu au prezentat probe pertinente și concludente, în sensul art. 118 CPC, care să justifice concluzia potrivit căreia contractul de donație nr. 1-1670 din 06.12.2022 ar fi nul sau ar urma să fie declarat inopozabil. În acest sens, a susținut că modul de prezentare a circumstanțelor cauzei de către reclamanți creează în mod eronat impresia că

actul juridic contestat ar fi fost încheiat cu încălcarea legislației în vigoare, ceea ce, în opinia sa, nu corespunde realității.

Referitor la argumentul reclamanților privind imposibilitatea executării hotărârii Judecătoriei Chișinău din 07.10.2022, pârâta a indicat că aceasta a fost atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău, astfel încât nu are caracter definitiv și irevocabil, făcând trimitere la prevederile art. 357 CPC. În consecință, susține că reclamanții nu au justificat imposibilitatea executării respectivei hotărâri și nici caracterul irevocabil al acesteia.

De asemenea, pârâta a invocat că prin pretențiile formulate se aduce atingere dreptului său de proprietate și principiului securității raporturilor juridice. În acest sens, a arătat că, în baza contractului de donație nr. 1-1670 din 06.12.2022, a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat pe str. Timiș 34, beneficiind de garanțiile prevăzute de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, precum și de dispozițiile art. 46 din Constituția Republicii Moldova și art. 500-501 Cod civil privind inviolabilitatea și garantarea dreptului de proprietate. Totodată, pârâta a făcut trimitere la dispozițiile art. 510 Cod civil, potrivit cărora dreptul de proprietate se transmite dobânditorului în momentul predării bunului, dacă legea sau contractul nu prevede altfel, susținând că dreptul său de proprietate a fost dobândit în mod legal.

În continuare, pârâta a reiterat că reclamanții nu au demonstrat existența condițiilor necesare pentru constatarea inopozabilității contractului și a calificat afirmațiile privind caracterul fictiv al contractului drept neîntemeiate. În acest sens, a arătat că a dobândit bunul imobil printr-o donație condiționată, asumându-și achitarea tuturor datoriilor aferente bunului, inclusiv a obligațiilor față de „Microinvest” SRL, care deținea un drept de gaj asupra imobilului.

Pârâta mai susține că bunul imobil se afla într-o stare deplorabilă și necesita reparații urgente, iar după dobândirea acestuia a efectuat investiții considerabile pentru remedierea deficiențelor și aducerea bunului într-o stare corespunzătoare. De asemenea, menționează că a achitat toate datoriile către companiile de microfinanțare în vederea radierii sarcinilor și gajurilor existente asupra imobilului. Sub acest aspect, pârâta apreciază probele prezentate de reclamanți ca inadmisibile, neveridice și formale, neîntrunind condițiile legale prevăzute de lege, făcând trimitere și la dispozițiile art. 122 alin. (1) CPC.

Totodată, pârâta susține că instituția inopozabilității poate fi aplicată doar în cazurile expres prevăzute de Codul civil, iar solicitările reclamanților ar reprezenta o ingerință nejustificată în raporturile juridice dintre părți.

În susținerea poziției sale, pârâta a invocat și jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, inclusiv cauza Arzamazova c. Republicii Moldova, menționând că anularea unui contract în lipsa unor temeiuri legale suficiente ar putea conduce la încălcarea principiului securității raporturilor juridice, garantat de art. 6 CEDO.

Ulterior, la data de 02 mai 2024, avocatul Doroftei Roman, în interesele pârâților Lelica Valeriu și Lelica Aurica, precum și pârâta Eșanu Oxana au depus **referințe suplimentare** la cererea de concretizare a acțiunii (f.d.166-169, 170-173 Vol.I), prin care au solicitat respingerea pretențiilor formulate de reclamanți ca neîntemeiate.

În motivarea referințelor suplimentare, partea pârâtă susține că pretenția privind recunoașterea caracterului simulat al contractului de donație nr. 1-1670 din 06.12.2022, în temeiul căruia pârâta Eșanu Oxana a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil amplasat pe str. Timiș 34, este nejustificată. În acest sens, arată că, analizând cererea inițială și cererea de concretizare, rezultă că reclamanții invocă aceleași circumstanțe de fapt, însă își întemeiază pretențiile pe instituții juridice diferite.

Totodată, menționează că susținerile reclamanților, potrivit cărora contractul de donație ar fi simulat deoarece nu este cu titlu gratuit, sunt eronate. În acest sens, notează că respectivul contract de donație nominalizat întrunește condițiile de valabilitate prevăzut de art. 1200 Cod civil, fiind încheiat în formă autentică la notar, ulterior fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile. De asemenea, partea pârâtă susține că reclamanții nu au prezentat probe care să confirme caracterul simulat al contractului sau existența unui comportament fraudulos al părților, iar simpla invocare a executării unei hotărâri judecătorești și a unui eventual drept de preemțiune nu este suficientă pentru a demonstra simulația actului juridic.

Partea pârâtă a mai invocat dispozițiile art. 1204 Cod civil, potrivit cărora părțile pot conveni ca efectele donației să fie condiționate de îndeplinirea unei sarcini sau de realizarea unui scop. În acest context, susține că, în speță, donația a fost condiționată de asumarea de către Eșanu Oxana a obligației de achitare a tuturor datoriilor, inclusiv a celor față de „Microinvest" SRL, creditor care deținea gaj asupra bunului imobil. Prin urmare, concluzionează că nu a existat nicio simulație la încheierea contractului de donație, iar actul juridic produce efecte obligatorii între părți. Totodată, face trimitere și la dispozițiile art. 992 alin. (1) Cod civil, referitoare la principiul forței obligatorii a contractului (pacta sunt servanda), potrivit căruia convențiile legal încheiate au putere de lege între părțile contractante.

În continuare, pârâții invocă dreptul la respectarea bunurilor, garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, susținând că dreptul de proprietate beneficiază de protecție legală și nu poate fi restrâns decât în condițiile expres prevăzute de lege.

Referitor la capătul de cerere privind constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, pârâții susțin că această cerință este inadmisibilă. În argumentarea poziției sale, arătă că susținerile reclamanților sunt contradictorii, iar procedura constatării faptelor juridice este reglementată de art. 281 alin. (2) CPC și urmează a fi examinată în procedură specială, iar nu în procedură contencioasă. Totodată, reiterează că dreptul de preemțiune nu este aplicabil contractelor de donație, invocând și faptul că, anterior, Snigur Elena a transmis prin donație o cotă-parte către Snigur Ruslan fără respectarea unui asemenea drept.

În ceea ce privește cerința de declarare a nulității contractului de donație nr. 1-126 din 27.01.2023, menționează că acțiunea de concretizare nu conține argumente de fapt și de drept privind nulitatea acestui act juridic. Susțin că reclamanții nu au indicat dacă invocă nulitatea absolută sau relativă și nici nu au prezentat temeiurile concrete care ar justifica admiterea unei asemenea pretenții. De asemenea, notează că instanța este obligată să-și păstreze imparțialitatea și obiectivitatea și nu poate suplini lipsa argumentării juridice a reclamantului, întrucât o asemenea abordare ar contraveni dispozițiilor art. 26 alin. (3) CPC. În acest sens, invocă obligația reclamantului de a indica și proba circumstanțele de fapt și de drept pe care își întemeiază pretențiile, conform art. 166 alin. (2) lit. e) și art. 118 alin. (1) CPC.

Totodată, partea pârâtă susține că Eșanu Oxana, în calitate de proprietar al bunului imobil, era îndreptățită să exercite toate atributele dreptului de proprietate, inclusiv dreptul de dispoziție asupra bunului, fiind invocate în acest sens dispozițiile art. 500 și art. 501 Cod civil, precum și art. 46 din Constituția Republicii Moldova.

În susținerea poziției sale, invocă și jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului referitoare la principiul securității raporturilor juridice, făcând trimitere la cauza Bujenița contra Moldovei, precum și la cauzele Brumărescu, Societatea Comercială Mașiniexportimport Industrial Group – S.A., Piața Bazar Dorobanți – S.R.L., Societatea Comercială Plastik ABC – S.A. și Arzamazova v. Republica Moldova.

În final, pârâții specifică, că argumentele reclamanților privind pretinsa ilegalitate a procedurilor desfășurate în cauză reprezintă rezultatul unei interpretări eronate a cadrului normativ aplicabil și, respectiv, solicită respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

La data de 04 aprilie 2024, pârâta Bușuleac Mariana a depus **referință** la cererea de chemare în judecată, prin care și-a exprimat dezacordul față de acțiunea înaintată de reclamanți, solicitând respingerea acesteia ca neîntemeiată. (f.d.149-150 Vol.I)

În motivarea referinței, pârâta a indicat la data de 27 ianuarie 2023, a fost încheiat un contract de donație prin care Oxana Eșanu i-a donat o cotă-parte din bunul imobil litigios, iar în schimb aceasta și-a asumat obligația de a efectua investiții și îmbunătățiri asupra imobilului.

Pârâta susține că, la momentul încheierii contractului, i-a fost prezentat extrasul din Registrul bunurilor imobile, eliberat la data de 15.12.2022, în care nu erau indicate litigii sau sechestre asupra bunului. În aceste condiții, susține că nu a cunoscut despre existența vreunei acțiuni în judecată privind bunul imobil. Totodată, menționează că, anterior încheierii contractului, s-a deplasat împreună cu proprietarul pentru a examina bunul, iar nici vecinii și nici alte persoane nu au informat-o despre existența unui litigiu. De asemenea, indică că nu îl cunoștea pe reclamantul Snigur Ruslan și nu a aflat despre pretențiile acestuia decât după contestarea contractului în instanță.

Referitor la acțiunea înaintată de reclamanți, pârâta consemnează că, analizând conținutul cererii de chemare în judecată, nu a identificat niciun temei legal pentru anularea contractului de donație, apreciind acțiunea ca fiind neîntemeiată și abuzivă. În opinia sa, litigiul a fost inițiat exclusiv în scopul asigurării executării unei eventuale hotărâri judecătorești, fără ca reclamanții să prezinte dovada existenței unui titlu executoriu sau a faptului că Lelică Valeriu și Lelică Aurica s-ar eschiva cu rea-credință de la executarea obligațiilor.

Pârâta a mai invocat că nu pot fi anulate actele de dispoziție asupra bunurilor pârâților Lelică Valeriu și Lelică Aurica pentru o perioadă nedeterminată, în baza unor eventuale și ipotetice pretenții viitoare. Totodată, a făcut trimitere la argumentele expuse în referințele depuse de ceilalți pârâți, arătând că acestea justifică netemeinicia acțiunii.

În continuare, pârâta menționează că, prin Decizia Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-555/12 din 16.02.2012, reclamanții Snigur Ruslan și Snigur Elena au pierdut definitiv dreptul de a pretinde asupra bunului imobil litigios, fapt produs anterior dobândirii de către aceasta a licenței de executor judecătoresc.

Totodată, pârâta a susținut că activitatea sa de executor judecătoresc nu a avut nicio legătură cu dobândirea bunului imobil, întrucât bunul nu a fost vândut la licitație, transmis în contul stingerii unei datorii și nici nu a constituit obiect al vreunei proceduri de executare silită. În acest sens, a arătat că activează în cadrul Camerei Teritoriale Sud, în timp ce bunul imobil este situat în mun. Chișinău, iar niciuna dintre părțile litigiului nu figurează în proceduri de executare gestionate de aceasta.

Pârâta apreciază acțiunile reclamanților ca fiind abuzive și că nu pot conduce la constatarea nulității contractelor încheiate. Cu referire la argumentul reclamanților privind dobândirea unui „drept litigios”, pârâta a invocat că, deși prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 07.10.2022 au fost constatate anumite deficiențe tehnice ale construcției și a fost dispusă repararea prejudiciului, contractul de donație prevedea obligația sa de a investi în bunul imobil și de a efectua lucrările necesare pentru remedierea deficiențelor și prevenirea unor prejudicii ulterioare.

De asemenea, pârâta a susținut că, odată cu eventuala respingere a acțiunii inițiale privind contestarea contractului de donație încheiat între Oxana Eșanu, Lelică Valeriu și Lelică Aurica,

ar urma să se constate lipsa unui litigiu veritabil, iar acțiunea formulată împotriva sa, fiind una subsecventă, ar rămâne lipsită de suport factologic și juridic.

Referitor la dreptul de preemțiune invocat de reclamanți, pârâta a arătat că dispozițiile art. 1146 Cod civil sunt aplicabile exclusiv contractelor de vânzare-cumpărare, iar în speță au fost încheiate contracte de donație, astfel încât normele respective nu sunt incidente.

În ședința de judecată, reclamantul Snigur Ruslan a solicitat admiterea acțiunii conform motivelor de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată și cererea de concretizare a pretențiilor.

Coreclamanții Elena Snigur și Iraida Snigur au solicitat examinarea cauzei în lipsa lor.

Reprezentantul pârâtei Eșanu Oxana, avocatul Mariț Marcela, a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, în baza circumstanțelor de fapt și drept expuse în referință.

Reprezentantul pârâtei Lelica Aurica, avocatul Babenco Borislav, a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, în baza circumstanțelor de fapt și drept expuse în referință.

Pârâta Bușuleac Mariana în ședința de judecată nu s-a prezentat, prin referința depusă a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa. (f.d.149-150 Vol.I)

Pârâtul Lelica Valeriu în ședința de judecată nu s-a prezentat, a depus cerere de examinarea a cauzei în lipsa sa. (f.d.204 Vol.I)

Aprecierea instanței de judecată

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând circumstanțele de fapt și de drept invocate de partea reclamantă, instanța de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de Elena Snigur, Ruslan Snigur și Iraida Snigur este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

Din sensul art.5 din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime. Nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistență a legislației, de imperfecțiune, coliziune sau obscuritate a legislației în vigoare. Renunțarea uneia dintre părți la dreptul de a se adresa în judecată prin încheierea în prealabil a unei convenții nu are efect juridic, cu excepția cazurilor de încheiere, în condițiile legii, a unei convenții arbitrale.

Conform art.121 din CPC, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Potrivit art. 130 alin. (1) și (3) din CPC, instanța 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. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea cauzei.

În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În mod preliminar, instanța atestă că, prevederile art. art. 240 alin. (3), 60 alin. (4) și 166 alin. (1) CPC, reflectă caracterul devolutiv (limitele de expunere) al unui proces civil, unde concluziile instanței trebuie să vizeze strict temeiurile invocate în acțiune, obiectul și părțile acestui proces.

Din probele administrate în cauză, apreciate în conformitate cu prevederile legale incidente și raportate la obiectul raportului juridic litigios dedus judecății, instanța reține următoarea stare de fapt.

Cercetând materialele cauzei, instanța a constatat că, potrivit informațiilor din Registrul bunurilor imobile, reclamanții Snigur Ruslan, Snigur Elena și Snigur Iraida dețin fiecare cu drept de proprietate câte ***** cotă-parte din bunurile imobile cu nr. cadastrale ***** (teren pentru construcții) și *****.01 (casă de locuit individuală), precum și câte ***** cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral *****.07 (construcție nefinalizată), amplasate în mun. Chișinău, *****. (f.d.6-7 Vol.I)

Totodată, instanța reține că pârâta Lelica Aurica a deținut cu drept de proprietate ***** cotă-parte din bunurile imobile cu nr. ca dastrale ***** (teren) și *****.01 (construcție), precum și, în proprietate comună în devălmășie cu Lelica Valeriu, 1/2 cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral *****.07 (construcție), situate în mun. Chișinău, *****.

La data de 06.12.2022, în temeiul contractului de donație nr. 1-1670 (*****), pârâții Lelica Valeriu și Lelica Aurica au transmis cu titlu de donație către Eșanu Oxana ***** cotă-parte din terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, ***** cotă-parte din casa de locuit individuală cu nr. cadastral *****.01 și 1/2 cotă-parte din construcția nefinalizată cu nr. cadastral *****.07, bunuri amplasate în mun. Chișinău, *****. (f.d.130-133 Vol.I)

Ulterior, la data de 27.01.2023, în baza contractului de donație nr. 1-126 (*****), Eșanu Oxana a transmis către Bușuleac Mariana 1/2 cotă-parte din drepturile dobândite asupra bunurilor imobile menționate supra. (f.d.127-129 Vol.I)

Instanța reține că, potrivit art. 308 Cod civil, actul juridic civil reprezintă manifestarea de voință a persoanei îndreptată spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Conform art. 310 alin. (1) Cod civil, act juridic cu titlu gratuit este actul prin care se procură unei părți un folos patrimonial fără a se urmări obținerea în schimb a unui alt folos patrimonial, iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, act juridic cu titlu oneros este actul prin care se procură unei părți un folos patrimonial pentru obținerea în schimb a unui alt folos patrimonial.

Potrivit art. 323 Cod civil, forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazul actelor juridice care au ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile.

În speță, instanța constată că contractul de donație nr. 1-1670 din 06.12.2022, precum și contractul de donație nr. 1-126 din 27.01.2023, au fost încheiate în formă autentică notarială și înregistrate în Registrul bunurilor imobile, beneficiind astfel de prezumția de legalitate și valabilitate.

Analizând argumentele reclamanților privind caracterul simulat al contractului de donație nr. 1-1670 din 06.12.2022, instanța reține că, potrivit art. 1198 alin. (1) Cod civil, prin contract de donație, o parte (donator) se obligă să mărească din contul patrimoniului său, cu titlu gratuit, patrimoniul celeilalte părți (donatar).

Totodată, conform prevederilor art. 1204 alin.(1) 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.

În acest context, instanța apreciază că simpla existență a unor obligații asumate de donatar, precum stingerea unor datorii sau efectuarea unor investiții asupra bunului imobil, nu conduce automat la concluzia existenței unei vânzări-cumpărări disimulate, în lipsa unor probe pertinente și concludente care să demonstreze intenția reală a părților de a ascunde un alt act juridic sub aparența contractului de donație. Or, asumarea de către donatar a obligației accesorii nu constituie, prin ea însăși, dovada simulării contractului și nu este incompatibilă cu natura juridică a donației afectate de sarcini.

Instanța reține că reclamanții nu au prezentat probe suficiente și concludente care să confirme existența unui acord simulat între părți sau intenția acestora de a disimula un contract de vânzare-cumpărare sub aparența unui contract de donație. Simpla invocare a unor presupuneri sau interpretări subiective nu este suficientă pentru răsturnarea prezumției de validitate și legalitate de care beneficiază actele juridice autentificate notarial.

De asemenea, instanța apreciază drept neîntemeiat argumentul reclamanților potrivit căruia contractul de donație ar fi fost încheiat cu scopul eludării dreptului de preemțiune. Dreptul de preemțiune reglementat de normele Codului civil este aplicabil contractelor de vânzare-cumpărare a cotei-părți din proprietatea comună, iar nu contractelor de donație, care reprezintă acte juridice cu titlu gratuit. Prin urmare, în lipsa dovedirii existenței unui contract de vânzare-cumpărare disimulat, normele privind exercitarea dreptului de preemțiune nu sunt incidente raportului juridic dedus judecății.

Totodată, instanța reține că reclamanții au invocat concomitent atât caracterul simulat al contractului, cât și nulitatea acestuia, fără a delimita în mod clar temeiurile de fapt și de drept care ar justifica aplicarea fiecărei instituții juridice distincte. Or, nulitatea actului juridic și simulația reprezintă instituții juridice autonome, cu condiții și efecte juridice diferite.

În ceea ce privește solicitarea privind constatarea existenței unui contract de vânzare-cumpărare disimulat, instanța constată că reclamanții nu au demonstrat existența unui preț, a unei contraprestații certe și nici a altor elemente esențiale specifice contractului de vânzare-cumpărare. Astfel, susținerile privind existența unui act juridic ocult au rămas la nivel de simple afirmații, nefiind confirmate prin probe admisibile, pertinente și concludente.

Referitor la cerința privind nulitatea contractului de donație nr. 1-126 din 27.01.2023, instanța constată că reclamanții nu au indicat expres temeiul legal al nulității absolute sau relative și nu au demonstrat încălcarea condițiilor de valabilitate ale actului juridic prevăzute de lege. Or, potrivit principiului disponibilității și regulilor sarcinii probațiunii, instanța nu poate substitui partea în formularea și motivarea pretențiilor sale.

Totodată, conform art. 118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care își întemeiază pretențiile și obiecțiile. În cauza dedusă judecății, reclamanții nu au administrat probe suficiente care să confirme caracterul fictiv, simulat sau nelegal al contractelor contestate.

Referitor la argumentele privind încălcarea dreptului de preemțiune, instanța reiterează că dispozițiile legale invocate de reclamanți sunt aplicabile exclusiv actelor translative de proprietate cu titlu oneros, iar nu contractelor de donație, care reprezintă acte juridice cu titlu gratuit. Prin urmare, procedura exercitării dreptului de preemțiune nu este incidentă în speță.

Totodată, instanța reține că, potrivit art. 500 și 501 Cod civil, proprietarul are drept de posesie, folosință și dispoziție asupra bunului, iar dreptul de proprietate este garantat și inviolabil în condițiile legii. De asemenea, conform art. 46 din Constituția Republicii Moldova și art. 1 din

Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, orice persoană are dreptul la respectarea bunurilor sale.

Instanța apreciază că admiterea unor pretenții neprobate privind nulitatea sau simularea contractelor autentificate notarial și executate de părți ar aduce atingere principiului securității raporturilor juridice, consacrat atât în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, cât și în ordinea juridică națională.

Respectiv exercitarea de către proprietar a atributelor dreptului de proprietate după propria sa voință nu trebuie îngrădită prin existența unui dezacord formal și bazat pe interpretarea subiectivă a cadrului legal.

Cu privire la susținerile reclamanților potrivit cărora încheierea contractelor ar fi urmărit sustragerea bunului de la executarea unei eventuale hotărâri judecătorești, instanța reține că aceste afirmații au un caracter pur ipotetic și nu sunt susținute de probe certe privind existența unei proceduri de executare silită sau a unui titlu executoriu împotriva pârâților la momentul încheierii actelor contestate.

În acest sens, instanța subliniază că simpla eventualitate a unei executări viitoare nu poate restrânge dreptul proprietarului de a dispune de bunul său, acest drept fiind garantat de dispozițiile art. 500 și art. 501 Cod civil.

Instanța reține, de asemenea, că principiul securității raporturilor juridice impune stabilitatea actelor juridice valabil încheiate, iar ingerințele în dreptul de proprietate trebuie să fie justificate, proporționale și întemeiate pe un cadru legal clar și previzibil. În cauza dedusă judecății, reclamanții nu au demonstrat existența unor circumstanțe excepționale care să justifice anularea sau lipsirea de efecte juridice a contractelor contestate.

Referitor la argumentele reclamanților privind inopozabilitatea contractelor de donație, instanța reține că reclamanții nu au demonstrat existența condițiilor legale care ar justifica declararea inopozabilității actelor juridice contestate. Or, simpla nemulțumire față de înstrăinarea bunurilor sau existența unui litigiu între coproprietari nu este suficientă pentru lipsirea actelor juridice de efecte față de terți, în lipsa unor probe certe privind frauda, reaua-credință sau încălcarea expresă a dispozițiilor legale imperative.

În consecință, având în vedere lipsa probelor privind simularea actelor juridice, inexistența temeiurilor legale de nulitate invocate și inaplicabilitatea instituției dreptului de preemțiune în speță, instanța ajunge la concluzia că acțiunea înaintată de Elena Snigur, Ruslan Snigur și Iraida Snigur împotriva lui Valeriu Lelica, Aurica Lelica, Oxana Eșanu și Mariana Bușuleac cu privire la constatarea caracterului simulat al contractelor, nulitatea contractelor, exercitarea dreptului de preemțiune și compensarea cheltuielilor de judecată este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În temeiul celor expuse și în conformitate cu art. art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,

hotărăşte:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Elena Snigur, Ruslan Snigur și Iraida Snigur împotriva lui Valeriu Lelica, Aurica Lelica, Oxana Eșanu și Mariana Bușuleac cu privire la constatarea caracterului simulat al contractelor, nulitatea contractelor, exercitarea dreptului de preemțiune și compensarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani).

Judecător Vitalii Ciumac