JUDECĂTORIA

ORHEI

Republica Moldova, MD-3505, mun. Orhei, str. Vasile Mahu, nr.135

email: jor@justice.md, Tel. +373 (235) 20 437, Fax. + 373 (235) 20 736

https://jor.instante.justice.md/

dosarul nr.2-2415/2025 /2-25165062-38-2-26112025-1/

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

5 mai 2026 mun. Orhei

Judecătoria Orhei sediul central

în componenţa:

Preşedintele şedinţei, judecător Cristina TROIANOVSCHI

Grefier Zinaida LUCHIANOVA BARBU

cu participarea reclamantului Vasile Ciobanu, născut la data de *****, cod personal *****, domiciliat în or. *****

reprezentantul reclamantului Vasile Ciobanu, avocat Valeriu Covaș, împuternicit în baza mandatului avocațial seria MA nr. 1769237 din 25 iulie 2025,

pârâtei Alina Panfil, născută la *****, cod personal *****, domiciliată în mun. *****,

în lipsa:

intervenientului accesoriu notarul Iulia Lencuța, care a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa,

examinând în şedinţă publică, în limba română, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Vasile Ciobanu împotriva lui Alina Panfil, intervenient accesoriu notarul Iulia Lencuța privind constatarea ineficienței și declararea inopozabilității contractului de donație nr. 6224 din 11 mai 2016,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

La data de 26 noiembrie 2025, reclamantul Vasile Ciobanu a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Panfil Alina, privind declararea inopozabilității și constatarea ineficienței contractului de donație nr. 6224 din 11 mai 2016.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că la data de 11 mai 2016 la insistența și rugămintea fiicei sale, Panfil Alina, a întocmit la notar contractul de donație. Prin acest contract de donație, a donat fiicei sale, Panfil Alina, următoarea avere: casa de locuit individuală cu suprafața de 91.8 m.p. amplasată în mun. ***** cu nr. cadastral *****, construcția accesorie, cu suprafața de 24.0 m.p. cu c nr. cadastral *****.

A indicat că bunurile imobilele i-au aparținut cu drept de proprietate în baza contractului de vânzare - cumpărare nr.2279 din 20/05/2003 şi nu sunt gajate, sechestrate. Costul bunurilor imobile fiind de 42 716 lei.

A precizat că terenul pe care este amplasat bunul imobil cu suprafața de 0.658 ha aparține Primăriei mun. Orhei în baza Legii nr. 981- XIV din 11/05/2002.

A invocat că la momentul încheierii contractului de donație, fiica Alina avea în raport cu reclamantul un comportament binevoitor şi era foarte receptivă la problemele sale, însă treptat l-a dat uitării. Iarna trecută reclamantul a locuit la ea, iar acum pârâta l-a fugărit din casă şi nu mai are unde locui.

A specificat că la momentul întocmirii contractului era sănătos, dar acum este invalid de grupă pe viață și nu sunt semne pentru a se însănătoși și a reveni la starea fizică anterioară încheierii contractului.

Mai indică că este de o vârstă relativ înaintată şi din zi în zi starea sa de sănătate este tot mai precară şi mai precară. Merge spre bătrânețe mai avansată şi își dorește o bătrâneţe ca să aibă unde locui, să aibă unde se odihni. Referitor la starea sănătății sale, fiica Alina, nu poate să intervină la îmbunătățirea ei, dar să fie cu el amabilă, prietenoasă şi să nu îi creeze probleme, poate. Dorește să aibă o bătrânețe liniștită, fără dureri de cap şi să fie proprietar a imobilului, procurat cu sudoarea sa. În loc ca să aibă confort emotiv pozitiv, să nu-i tulbure liniștea fizică şi sufletească la a vârstă înaintată, are numai stresuri şi deranj.

A menționat reclamantul că este o persoană de o vârstă înaintată şi bolnavă a avut nevoie de o explicare mai detaliată şi cu termeni mai populari, ca să înțeleagă sensul şi consecințele întocmirii acestui contract. Aceasta cu părere de rău nu a avut loc din partea notarului în raport cu el, la întocmirea contractului de donație și nici nu i-a prezentat un antecontract conform prevederilor 1200 Cod Civil și 1201 lit. a) și h) Cod civil. Din cauza încălcărilor comise şi din cauză că reclamantul dorește la bătrânețe să locuiască în liniște şi pace, fără intervenția cuiva în viața sa, inclusiv a fiicei sale, s-a adresat cu prezenta cerere în instanța de judecată.

În consecință reclamantul solicită constatarea ineficienții şi să se declare inopozabil față de Panfil Alina, contractul de donație nr. 6224 din 11 mai anul 2016, încheiat între Vasilii Ciobanu în calitate de “donator” şi Panfil Alina, în calitate de

„donatar”, privind donarea bunului imobil format din: casă de locuit individuală, cu suprafața de 91,8 m.p., nr. cadastral *****01; construcție accesorie lit. "02" cu suprafața la sol - 24.0 m.p., cu nr. cadastral ***** amplasat mun. *****.

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Orhei sediul central din 11 februarie 2026, a fost atras notarul Iulia Lencuța, în calitate de intervenient accesoriu.

La data de 29 aprilie 2026, notarul Iulia Lencuța a înaintat referință în conținutul căreia a indicat că la 11 mai 2016 la biroul notarial s-a prezentat Ciobanu Vasile și fiica lui Panfil Alina, și au solicitat expres încheierea contractului de donație a casei de locuit cu nr. cadastral *****, situată în mun. *****. A relatat că ultimii au prezentat actele de identitate: buletin de identitate, actele de stare civilă, care confirmă gradul de rudenie cu fiica. Din discuția purtată cu ei a verificat capacitatea juridică a persoanelor participante.

A indicat că părțile au prezentat documentele de proprietate asupra imobilului: contract de vânzare-cumpărare nr. 2279 din 20.05.2003, autentificat de notarul Bejenar Tatiana, cu sediul în mun. Orhei str. V. Lupu nr. 15/13, extras din Registrul bunurilor imobile nr. 6401/16/13799 din 03.05.2016, certificat cu privire la valoarea bunului imobil din 28.04.2016, certificat privind lipsa restanțelor față de buget nr. A1657382 din 06.05.2016, eliberat de IFS Orhei, pe numele Ciobanu Vasile, certificat privind restanțele față de buget nr. 705 din 05.04.20216, eliberat de Primăria Orhei pe numele Ciobanu Vasile.

A menționat că din discuția cu Ciobanu Vasile și Panfil Alina, a înțeles că contractul de donație, care va fi autentificat va fi necondiționat, fără întreținere și fără rezervarea dreptului de abitație, deoarece sunt rude de gradul I. A redactat proiectul contractului de donație, a citit personal cuprinsul acestuia, au declarat că corespunde voinței și condițiilor stabilite de ei. Donatorul a înțeles că proprietar al casei în urma autentificării contractului devine fiica Panfil Alina. Au semnat personal ambele exemplare ale contractului în prezența notarului.

A concretizat că în vara anului 2025, la biroul notarial s-a prezentat Ciobanu Vasile și a declarat că are neînțelegeri cu fiica și dorește rezoluțiunea contractului de donație. I-a explicat că trebuie să se prezinte împreună cu fiica, ca să rezoluționeze contractul de donație de comun acord. Peste un timp a mers și a solicitat copia contractului de donație nr. 6224 din 11.05.2016, care i-a fost eliberat și s-a adresat în instanța de judecată.

În ședința de judecată, reclamantul Ciobanu Vasile și reprezentantul său, avocatul Valeriu Covaș, au susținut acțiunea și au solicitat admiterea acesteia în modul formulat. A declarat că Panfil Alina este fiica lui Ciobanu Vasile. În 2016, reclamantul Ciobanu Vasile a întocmit contract de donație, prin care pârâta Panfil Alina a devenit proprietară la casa de locuit. La acel moment relațiile între părți erau bune. Însă actual, invocă reclamantul că nu are loc de trai, locuiește la fratele său la Măgdăcești, are o vârstă înaintată. Din spusele reclamantului la momentul încheierii contractului de donație nu i-a fost prezentat antecontract și nu i s-a explicat clar

condițiile contractului. Din acest motiv, solicită să fie constatată ineficiența contractului de donație încheiat între Ciobanu Vasile și pârâta Panfil Alina. Consideră că, contractul nu poate produce efecte juridice, deoarece reclamantului nu i-a fost prezentat antecontractul.

Suplimentar, reclamantul Ciobanu Vasile în ședința de judecată a declarat că a făcut donație fiicei, însă, notarul nu i-a explicat că încheie contract de donație, nu avea ochelari și nu a știu pentru ce semnează. Când a semnat contractul, fiica i-a spus că va sta în casă, însă ei vor repara casa. Când a încheiat contractul de donație, el locuia la concubină, acum nu trăiește cu concubina și nu are loc de trai, locuiește la rude, dorește să locuiască în casa sa.

În ședința de judecată pârâta Alina Panfil a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată. Dânsa a declarat că a crescut fără tată și a venit în Orhei ca să își găsească tatăl. L-a găsit unde locuiește, iar peste câteva zile, tatăl, Ciobanu Vasile, a alungat-o și ea a plecat. În anul 2016, când a cunoscut pe soțul său, a trecut pe lângă casa tatălui și a văzut că casa era într-o stare deplorabilă. O vecină i-a spus că casa era sechestrată și de câțiva ani nu locuiește nimeni acolo. Într-o zi așteptând la gară autobusul ce merge spre Isacova, l-a întâlnit pe tatăl său, Ciobanu Vasile, care a confirmat că casa era sub sechestru. Dânsa i-a propus tatălui să îi cumpere casa și că va achita toate datoriile. La rândul său, Ciobanu Vasile, i-a spus că îi face donație și nu contract de vânzare-cumpărare, aceasta fiind propunerea lui. Ea i-a spus că dorește să o cumpere, el însă a refuzat și i-a spus că îi face contract de donație. Ea a achitat toate datoriile și a scos casa de sub sechestre. Au mers la notar, și s-a întocmit contractul de donație. Lui Ciobanu Vasile i s-a explicat ce reprezintă contractul de donație și el a confirmat că nu are pretenții.

Intervenientul accesoriu notarul Iulia Lencuța în ședința de judecată nu s-a prezentat, a depus referință și a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa. /f.d.32/

Aplicând prevederile art. 206 alin. (1) Cod de procedură civilă, în condițiile în care procedura de citare legală a fost respectată, instanța de judecată a apreciat posibilă examinarea cauzei în lipsa participantului citat legal și care a solicitat examinarea cauzei în lipsă.

Aprecierea instanței:

Studiind materialele cauzei, audiind părțile și participanții la proces, instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea înaintată de Ciobanu Vasile împotriva lui Alina Panfil privind constatarea ineficienței și declararea inopozabilității contractului de donație nr. 6224 din 11 mai 2016.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

Articolul 6 din Codul de procedură civilă statuează că instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților și intereselor legitime prin somare la executarea unor obligații, prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.

Conform art. 239 din 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 conformitate cu art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii.

În corespundere cu art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În ședința de judecată s-a constatat că conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 2279 din 21 iulie 2003 autentificat de notarul Tatiana Bejenar, Ciobanu Vasile a cumpărat casa de locuit lit. A din municipiul Orhei strada Dimo nr. 17, cu suprafața totală de 65,60, veranda lit a. cu supr. totală de 26,20 m.p., serai lit. 1 cu suprafața totală de 24,00 m.p., situată pe un sector de teren în mărime de 0,0658, în folosință, numărul cadastral convențional *****, ***** ./f.d. 35-35 verso/

Prin contractului de donație nr. 6224, autentificat notarial de notarul Iulia Lencuța, la 11 mai 2016, Ciobanu Vasile în calitate de “donator” a donat fiicei sale Panfil Alina în calitate de “donatar”, iar Panfil Alina a acceptat donația bunul imobil format din: casa de locuit individuală lit. ”01” cu suprafața la sol – 91,8 m2, nr. cadastral *****, construcție accesorie lit. ”02” cu suprafața la sol – 24,0 m2, nr. cadastral ***** situat în RM, orașul*****. /f.d.6-7/

Reieșind din conținutul extrasului din Registrul bunurilor imobile reiese că la momentul încheierii contractului de donație din 11 mai 2016, bunul imobil casa de locuit individuală cu suprafața la sol – 91,8 m2, nr. cadastral *****, construcție accesorie cu suprafața la sol – 24,0 m2, nr. cadastral ***** situat în rașul*****, era supus mai multor interdicții, sub formă de sechestre aplicate de executorii judecătorești Lilia Corolețcaia și Maia Surchicin pe marginea creanțelor ce aparțineau lui Ciobanu Vasile. /f.d.40-41/

Totodată, din probatoriul administrat, reiese că la momentul încheierii contractului de donație casa de locuit se afla într-o stare deplorabilă, fiind reparată de către pârâta Panfil Alina, fapt ce nu a fost negat de către părțile în proces.

Potrivit acordului de recunoaștere a datoriei din 07.06.2016, încheiat între ÎCS ”GNF Furnizare Energie” SRL și Panfil Alina, aceasta din urmă s-a obligat să achite plata, pe marginea datoriilor acumulate pe perioada facturării 2009-2010. /f.d. 46/

Legea aplicabilă litigiului:

Conform art. 7 Cod civil, (1) Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.

Instanța reține că raportul juridic litigios își are izvorul în contractul de donație nr. 6224 autentificat notarial la data de 11 mai 2016. Prin urmare, legalitatea încheierii contractului, condițiile de validitate și efectele juridice ale acestuia urmează a fi apreciate exclusiv în conformitate cu prevederile Codului civil în vigoare la data încheierii contractului de donație (în redacția Codului civil până la modernizarea din anul 2019)

Conform art. 827 alin. (1) Cod civil (în vigoare la data încheierii contractului), prin contract de donaţie, o parte (donator) se obligă să mărească din contul patrimoniului său, cu titlu gratuit, patrimoniul celeilalte părţi (donatar).

Conform art 828 alin. (1) Cod civil, contractul de donaţie se consideră încheiat în momentul transmiterii bunului.

În corespundere cu art. 829 Cod civil, dacă obiect al donaţiei este un bun pentru a cărui vînzare (înstrăinare) este prevăzută o anumită formă a contractului, aceeaşi formă este cerută şi pentru donaţie.

Totodată, instanța notează că reclamantul prin prezenta acțiune solicită constatarea ineficienții și declararea inopozabila faţă de Panfil Alina a contractul de donație nr. 6224 din 11 mai anul 2016, pe motivul neîndeplinirii de către notar a obligației de informare precontractuală și eliberarea antecontractului la încheierea contractului de donație.

Instanța accentuiază că instituția ineficienței actelor juridice a fost introdusă în legislația civilă prin Legea nr. 133/2018 privind modernizarea Codului civil, intrată în vigoare ulterior încheierii contractului litigios.

Conform art. 357 în redacția Codului civil în vigoare în redacția anului 2019, (1) dacă, conform legii, actul juridic, fără a fi nul sau anulabil, nu produce, total sau parțial, efectele sale juridice, el este, în această parte, ineficient. (2) Actul juridic devine eficient de îndată ce este înlăturat temeiul de ineficienţă. (3) Ineficienţa actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o invoce din oficiu după ce a ascultat participanţii la proces. (4) Atît acţiunea în constatarea ineficienţei actului juridic, cît şi excepţia prin care se invocă ineficienţa sînt imprescriptibile dacă legea nu prevede altfel. Cu toate acestea, se prescriu extinctiv în termen de 10 ani acţiunile privind aplicarea efectelor ineficienţei actului

juridic, indiferent dacă sînt introduse împreună cu acţiunea în constatare a ineficienţei sau după admiterea acestei acţiuni.

Conform art. 1200 Cod civil (în vigoare în redacția anului 2019), (1) Contractul de donație se încheie în formă autentică. (2) Nerespectarea formei autentice nu afectează valabilitatea contractului de donație dacă bunul donat a fost predat donatarului. Cu toate acestea, dacă obiect al donației este un bun pentru a cărui vânzare (înstrăinare) prin lege este prevăzută o anumită formă a contractului, aceeași formă este cerută și pentru contractul de donație. (3) Indiferent de natura bunului, antecontractul de donație se încheie în formă autentică.

În temeiul art. 1201 Cod civil (în vigoare în redacția anului 2019), Dacă obiect al donației este un bun imobil cu destinație locativă, notarul care autentifică contractul de donație este obligat, înainte de încheierea contractului: a) să îi transmită donatorului persoană fizică, contra semnătură, informația pe suport de hârtie, redactată într-un limbaj simplu și inteligibil, într-o limbă în care donatorul poate comunica, că donatarul nu poartă, în baza contractului de donație, nicio obligație de întreținere a donatorului și nu are nicio obligație de a asigura donatorului spațiu locativ, cu excepția cazului în care o asemenea sarcină s-a stipulat în contractul de donație; b) să îi explice donatorului persoană fizică, într-o limbă în care acesta poate comunica, informația transmisă conform lit. a).

Astfel, instanța menționează că la data autentificării contractului de donație, 11 mai 2016, Codul civil în redacția aplicabilă la momentul încheierii contractului nu reglementa instituția ineficienței actelor juridice și nici nu prevedea obligația notarului de informare precontractuală sau obligația prezentării unui antecontract.

În consecință, temeiul juridic invocat de reclamantul Vasile Ciobanu nu poate fi aplicat unui raport juridic născut anterior intrării în vigoare a acestor dispoziții legale. Respectiv, prevederile legale la care face referire reclamantul nu sunt aplicabile raportului juridic născut în baza contractului de donație din 11 mai 2016 și nu pot servi drept temei juridic pentru aprecierea legalității, valabilității ori efectelor acestui act juridic.

Totodată, instanța apreciază ca fiind neîntemeiată și pretenția reclamantului privind declararea inopozabilității contractului de donație față de pârâta Panfil Alina.

Or, instanța reține că instituția inopozabilității reprezintă un remediu juridic distinct, aplicabil exclusiv în cazurile expres prevăzute de lege, prin care actul juridic, deși valabil între părțile contractante, nu produce efecte față de anumite persoane terțe ale căror drepturi sau interese legitime sunt ocrotite de lege. În prezenta cauză, atât reclamantul cât și pârâta sunt părți contractante a contractului de donație din 11 mai 2016. Respectiv, în aceste condiții, reclamantul nu poate invoca inopozabilitatea propriului contract în raport cu cealaltă parte contractantă, întrucât efectele juridice ale contractului se produc în mod direct între părțile care l-au încheiat. Prin urmare, această pretenție este vădit neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

Mai mult ca atât, instanța accentuiază că, la etapa pregătirii cauzei pentru dezbaterile judiciare, instanța de judecată, din oficiu, a pus în discuție participanților la proces obiectul pretențiilor formulate și legea materială aplicabilă raportului juridic litigios, ținând cont de momentul încheierii contractului de donație.

Cu toate acestea, reprezentantul reclamantului Ciobanu Vasile, avocat Covaș Valeriu, asistând reclamantul în proces și având pregătirea juridică necesară, a precizat că își menține obiectul acțiunii astfel cum a fost formulat inițial în cererea de chemare în judecată, solicitând exclusiv constatarea ineficienței contractului de donație și declararea acestuia inopozabil față de Panfil Alina, pe motivul pretinsei neprezentări a antecontractului prevăzut de art. 1200 Cod civil și a informației precontractuale prevăzute de art. 1201 Cod civil, susținând că aceasta este poziția reclamantului și fără a modifica obiectul cererii sau a invoca alte temeiuri de drept sau remedii juridice prevăzute de legislația aplicabilă raportului juridic litigios.

În aceste condiții, instanța este ținută de principiul disponibilității și de limitele pretențiilor înaintate, nefiind în drept să modifice din oficiu obiectul acțiunii și nici să substituie voința procesuală a reclamantului prin examinarea unor pretenții ori temeiuri juridice care nu au fost invocate.

Or, în prezenta cauză, unica pretenție dedusă judecății constă în constatarea ineficienței contractului de donație și declararea acestuia inopozabil față de Panfil Alina ca urmare a pretinsei neprezentări a antecontractului și a informației precontractuale. Întrucât instituția ineficienței contractului, precum și prevederile referitor la obligațiile precontractuale la încheierea contractului de donație invocate de reclamant nu erau reglementate de legislația în vigoare la data autentificării contractului de donație din 11 mai 2016, temeiul juridic invocat de reclamant este inaplicabil raportului juridic litigios și, în consecință, nu poate fundamenta admiterea pretenției formulate.

În consecință, având în vedere că reclamantul și-a întemeiat acțiunea pe dispoziții legale inaplicabile raportului juridic litigios, iar instanța este ținută de limitele pretențiilor înaintate și nu poate modifica din oficiu obiectul sau temeiul juridic al acțiunii, instanța concluzionează că pretenția privind constatarea ineficienței contractului de donație este neîntemeiată, motiv pentru care urmează a fi respinsă.

Totodată, întrucât reclamantul, în calitate de parte contractantă, nu poate invoca inopozabilitatea propriului contract în raport cu cealaltă parte contractantă, iar alte temeiuri legale care să justifice admiterea acestei pretenții nu au fost invocate și nici demonstrate, instanța va respinge ca neîntemeiată și cerința privind declararea inopozabilității contractului de donație.

Reieșind din cele expuse instanța de judecată va respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată a reclamantului Ciobanu Vasile împotriva lui Panfil Alina, intervenient accesoriu notarul Iulia Lencuța privind declararea inopozabilității și constatarea ineficienței contractului de donație nr. 6224 din 11 mai 2016.

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

H O T Ă R Ă Ş T E

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Vasile Ciobanu împotriva lui Alina Panfil, intervenient accesoriu notarul Iulia Lencuța privind constatarea ineficienței și declararea inopozabilității contractului de donație nr. 6224 din 11 mai 2016.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Orhei sediul central.

Preşedintele şedinţei, judecătorul /semnătura/ Cristina TROIANOVSCHI

Copia corespunde originalului Cristina TROIANOVSCHI