Dosar nr. 2-1347/2025
(PIGD: 2-23082611-09-2-13102025)

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

08 aprilie 2026 or. Fălești
Judecătoria Bălți, sediul Fălești,
instanța în componența:
Președintele ședinței, judecător Anatolii Blinov
grefier Cătălina Rarancean

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Oleg Ciumaș în interesele reclamantei Maria Budu către Lilia Șuiu privind rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, dispunerea efectuării înregistrării de către deținătorul registrului a dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă:

1. La data 13 octombrie 2025, în Judecătoria Bălți (sediul Fălești) a fost înregistrată cererea de chemare în judecată a depusă prin E-Dosar de avocatul Oleg Ciumaș în interesele reclamantei Budu Maria către Șuiu Lilia, privind rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, dispunerea efectuării înregistrării de către deținătorul registrului a dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea acțiunii reprezentantul reclamantei a invocat că, la 18 noiembrie 2021 între BUDU Maria, în calitate de beneficiarul întreținerii, și ȘUIU Lilia, în calitate de dobânditor, a fost încheiat contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. 1-3011, în temeiul căruia a fost transmis dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile: teren agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,6736 ha, teren agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,1768 ha și teren agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0341 ha, toate amplasate în s. *****, raionul Fălești. Ulterior, la 04 iulie 2022, între BUDU Maria, în calitate de Beneficiarul întreținerii, și ȘUIU Lilia, în calitate de Dobânditor, a fost încheiat contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. 2-6136, în temeiul căruia a fost transmis dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile: teren pentru construcții cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,2346 ha, casă individuală de locuit cu numărul cadastral

*****.01, cu suprafața de 48,9 m.p., construcție accesorie cu numărul cadastral *****.02, cu suprafața de 104,6 m.p. și construcție accesorie cu numărul cadastral *****.03, cu suprafața de 15,6 m.p. și construcție accesorie cu numărul cadastral *****.04, cu suprafața de 3,0 m.p., toate amplasate în s. *****, raionul Fălești.

În schimbul transmiterii de către BUDU Maria pârâtei a dreptului de proprietate asupra acestor bunuri imobile, ȘUIU Lilia s-a obligat, pe cheltuiala sa, să asigure reclamantei întreținerea și îngrijirea cu tot ce va fi necesar pentru un trai normal și decent, în special prin procurarea de hrană, îmbrăcăminte, încălțăminte, tratament medical, medicamente, menaj (personal sau prin angajarea unei persoane), etc.

Reclamanta BUDU Maria și-a executat cu bună credință obligațiile contractuale asumate și a transmis în proprietate pârâtei ȘUIU Lilia bunurile imobile care au constituit obiectul contractelor de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață.

Pârâta ȘUIU Lilia, cu părere de rău a încălcat grav obligațiile contractuale și nu a asigurat reclamantei întreținerea datorată, în special locuință, hrană, îngrijire şi ajutorul necesar. În rezultatul acestui comportament de rea credință al pârâtei, BUDU Maria, cu aproximativ doi ani de zile în urmă, a fost nevoită să părăsească locuința din s. *****, raionul Fălești și să treacă cu traiul la fiica sa în mun. Bălți, unde locuiește până în prezent. În această perioadă de timp pârâta ȘUIU Lilia nu a asigurat-o pe reclamantă în nici un fel cu hrană, îmbrăcăminte, încălțăminte, îngrijire, medicamente, etc.

Având în vedere încălcarea gravă de către pârâtă a obligațiilor contractuale, BUDU Maria întâmpină dificultăți serioase în asigurarea existenței și a unui trai decent. Acest fapt se datorează în special transmiterii dreptului de proprietate pârâtei ȘUIU Lilia a tuturor bunurilor imobile (terenuri agricole cât și casa individuală de locuit). Mai mul, pârâta, abuzând de încrederea reclamantei, o altă cotă de teren care i-a aparținut lui BUDU Maria a vândut-o unor persoane terțe. Astfel, la moment reclamanta nu dispune de nici un bun imobil.

Reieșind din prevederile art. 1084 alin.(4) Codul civil, reclamanta invocă că rezoluțiunea se aplică inclusiv contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Având în vedere că pârâta ȘUIU Lilia conștient și intenționat nu a executat în mod esențial obligațiile contractuale asumate, iar BUDU Maria întâmpină dificultăți serioase în asigurarea întreținerii, reclamanta consideră că pe caz sunt întrunite circumstanțele prevăzute de art. 915 Codul civil al Republicii MoldovaB, art. 916 alin.(1) și alin.(2) lit. a), b) Codul civil și art. 1219 alin.(1) Codul civil, fapt care îi dă dreptul să solicite rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață.

Datorită faptului că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile dobândite de pârâtă în temeiul contractelor de arendă este înregistrat în Registrul bunurilor imobile, reclamanta invocă necesitatea declarării rezoluțiunii prin hotărâre judecătorească în temeiul art. 921 alin.(2) Codul civil.

Din motiv că reclamanta BUDU Maria, în urma transmiterii atât a casei de locuit cât și a terenurilor agricole pârâtei ȘUIU Lilia în temeiul contractelor de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, a rămas practic fără locuință și posibilitatea întreținerii sale, aceasta, în temeiul art. 1220 alin.(1) Codul civil, alege să solicite obligarea pârâtei de a-i restitui bunurile imobile.

Totodată, având în vedere că în temeiul contractelor de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile a fost înregistrat pe numele pârâtei ȘUIU Lilia, iar potrivit art. 927 alin.(1) Codul civil, dreptul real transmis în temeiul contractului nu se restituie de plin drept prin efectul rezoluțiunii acestuia, reclamanta BUDU Maria, pentru apărarea drepturilor de proprietar, în conformitate cu art. 430 alin.(1) Codul civil coroborat cu art. 28 alin.(1) lit. d) al Legii cadastrului bunurilor imobile, solicită instanței să dispună efectuarea înregistrării de către deținătorul Registrului bunurilor imobile a dreptului de proprietate al reclamantei asupra bunurilor imobile ce constituie obiectul celor două contracte de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Cheltuielile de asistență juridică constituie, potrivit art. 90 lit. i) Codul de procedură civilă, cheltuieli de judecare a cauzei, care de rând cu taxa de stat prevăzută de art. 83 alin.(1) Codul de procedură civilă și taxa de timbru prevăzută de art. 84 alin.(1) Codul de procedură civilă, potrivit art. 82 Codul de procedură civilă, se atribuie la categoria cheltuielilor de judecată.

Pentru intentarea prezentei acțiuni reclamanta BUDU Maria a achitat taxa de timbru în sumă de 200 lei și taxa de stat în sumă de 250 lei, sumă care solicită a fi încasată în beneficiul său de la pârâtă.

În corespundere cu art. 15 alin.(1) Codul civil, pentru pornirea și susținerea acțiunii în apărarea drepturilor încălcate, reclamanta BUDU Maria a încheiat contract de asistență juridică cu avocatul Ciumaș Oleg, fiind astfel reprezentată pe parcursul procesului civil. În temeiul acestui contract reclamanta a achitat onorariul avocatului în mărime de 3.000 lei.

În vederea respectării prevederilor art. 96 alin.(1) Codul de procedură civilă, reclamanta consideră ca fiind probat caracterul real, necesar și rezonabil al cheltuielilor de asistență juridică, prin următoarele circumstanțe: a) Caracterul real al cheltuielilor de asistență juridică: Conform clauzelor contractului de asistență juridică nr. 042/2025 din 22 august 2025, onorariul avocatului a fost stabilit în mărime de 3.000 lei. Reclamanta a achitat onorariul avocațial convenit. b) Caracterul necesar al cheltuielilor de asistență juridică: Pentru apărarea drepturilor

încălcate reclamanta a fost nevoită să intenteze o acțiune în instanța de judecată. Pornirea și susținerea unui proces civil în instanța de judecată reprezintă o acțiune complexă, ce urmează să corespundă unor rigori stricte, reglementate de normele legale în vigoare. Toate aceste circumstanțe au constituit un motiv suficient de întemeiat ca BUDU Maria să încheie contract de asistență juridică. c) caracterul rezonabil ca mărime al cheltuielilor de asistență juridică.

Pentru a aprecia caracterul rezonabil ca mărime al cheltuielilor de asistență juridică, reclamanta invocă că obiectul litigiului este unul complex, în vederea intentării procesului civil a fost nevoie de administrat mai multe probe și de certificat copiile înscrisurilor anexate, de întocmit cererea de chemare în judecată, de participat în ședință de judecată, etc., acțiuni care au fost efectuate de către avocat. Acțiunile concrete întreprinse de avocat în prezenta cauză sunt indicate în raportul de activitate. CtEDO a apreciat în practica sa costul unei ore de lucru a avocatului luând în calcul recomandările Uniunii Avocaților din Republica Moldova (§ 82 din Hotărârea CtEDO în cauza Oferta Plus SRL vs. Moldova din 12 februarie 2008, (Cererea nr. 14385/04). Astfel, cuantumul onorariului achitat în temeiul contractelor de asistență juridică invocate, corespunde pct. 5)A și pct. 7)B al Recomandărilor privind cuantumul onorariilor avocaților și compensarea de către instanțele de judecată a cheltuielilor de asistență juridică (publicată pe pagina WEB oficială a Uniunii Avocaților din Republica Moldova.

Solicită avocatul Oleg Ciumaș în interesele reclamantei Budu Maria:

- A declara rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. 1-3011 din 18 noiembrie 2021 încheiat între BUDU Maria, în calitate de Beneficiarul întreținerii, și ȘUIU Lilia, în calitate de Dobânditor, în temeiul căruia a fost transmis dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile: teren agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,6736 ha, teren agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,1768 ha și teren agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0341 ha, toate amplasate în s. *****, raionul Fălești și nr. 2-6136 din 04 iulie 2022, încheiat între BUDU Maria, în calitate de Beneficiarul întreținerii, și ȘUIU Lilia, în calitate de Dobânditor, în temeiul căruia a fost transmis dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile: teren pentru construcții cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,2346 ha, casă individuală de locuit cu numărul cadastral *****.01, cu suprafața de 48,9 m.p., construcție accesorie cu numărul cadastral *****.02, cu suprafața de 104,6 m.p. și construcție accesorie cu numărul cadastral *****.03, cu suprafața de 15,6 m.p. și construcție accesorie cu numărul cadastral *****.04, cu suprafața de 3,0 m.p., toate amplasate în s. *****, raionul Fălești.

- A dispune efectuarea înregistrării de către deținătorul Registrului bunurilor imobile a dreptului de proprietate al reclamantei BUDU Maria, născută la *****, domiciliată în s. *****, raionul Fălești, IDNP: *****, asupra următoarelor bunuri

imobile: teren agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,6736 ha, teren agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,1768 ha și teren agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0341 ha, teren pentru construcții cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,2346 ha, casă individuală de locuit cu numărul cadastral *****.01, cu suprafața de 48,9 m.p., construcție accesorie cu numărul cadastral *****.02, cu suprafața de 104,6 m.p. și construcție accesorie cu numărul cadastral *****.03, cu suprafața de 15,6 m.p. și construcție accesorie cu numărul cadastral *****.04, cu suprafața de 3,0 m.p., toate amplasate în s. *****, raionul Fălești.

- A încasa de la pârâta ȘUIU Lilia, născută la 29 noiembrie 1977, domiciliată în s. *****, raionul Fălești, IDNP ***** în beneficiul reclamantei BUDU Maria, născută la *****, domiciliată în s. *****, raionul Fălești, IDNP *****, cheltuielile de judecată în sumă de 3.450 (trei mii patru sute cincizeci) lei.

3. În ședința de judecată, reclamanta BUDU Maria a solicitat admiterea integrală a acțiunii în forma în care aceasta a fost formulată. Suplimentar a invocat că, ȘUIU Lilia nu o ofensa. Nu a încheiat contractul cu copii săi, deoarece ȘUIU Lilia se temea să nu fie alungată de către copiii săi din casă și are copilul de la feciorul său. ȘUIU Lilia a făcut câte ceva prin casă, mai mult a făcut feciorul său. Nu a fost niciodată ca ȘUIU Lilia să refuze să acorde sprijinul alimentar și a pus mâncare pe masă. Cunoaște că nepotul are probleme de sănătate. Motivul care a determinat să depusă cerere de chemare în judecată este faptul că ȘUIU Lilia fără acordul său a vândut o cotă, care nu este obiectul litigiului. Din motiv că a fost bolnavă, fiica a luat-o temporar în mun. Bălți. ȘUIU Lilia nu a sunat-o timp de doi ani de zile și nu s-a interesat de ea. Dorește să întoarcă casa înapoi, ulterior intenționează să înregistreze casa pe numele nepotului. Pe ȘUIU Lilia nu o alungă nimeni din casă. Relațiile dintre ȘUIU Lilia și fiica Vera PARNOVEL sunt tensionate, s-au luat la ceartă. Toată problema sunt în banii din cotă și nu în casă. Personal a dorit să vândă cota. A hotarât să depună cerere de chemare în judecată să scoată banii din cotă.

4. Reprezentantul reclamantei BUDU Maria, avocatul Oleg Ciumaș, în cadrul dezbaterilor judiciare a pledat pentru admiterea acțiunii în întregime. A menționat că la general toate obligațiile contractuale nu au fost respectate. A invocat că probele administrate pe parcursul procesului demonstrează clar și neechivoc faptul că pârâta ȘUIU Lilia, nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale.

5. În ședința de judecată, pârâta ȘUIU Lilia a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată. Suplimentar a menționat că, atât timp cât a trăit cu concubinul său, împreună au participat la renovarea imobilului în litigiu, în sensul că au schimbat, uși, podele, ferestre, sobă. Nu este adevărat precum că închide poarta și BUDU Maria nu are acces în casă, ultima ori de câte ori are nevoie poate să între în casă. A avut și are grijă de BUDU Maria, a acordat hrană și cele necesare Mariei

BUDU, tot ce mănâncă personal, mânca și reclamanta. Nu neagă faptul că ridica uneori vocea la BUDU Maria, însă acest lucru se datorează faptului că ultima este de vârsta înaintată și are probleme cu auz. Cota despre care indică BUDU Maria ea a vândut-o deoarece avea nevoie de bani, pe motiv că copilul are probleme de sănătate.

6. Reprezentantul pârâtei ȘUIU Lilia, avocatul Iuri FRECĂUȚANU, a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată. Acesta a invocat că susținerile reclamantei BUDU Maria privind existența unor obligații în sarcina acesteia sunt lipsite de temei juridic, pârâta ȘUIU Lilia nu a refuzat niciodată executarea obligațiilor și nici în prezent nu refuză să continuie întreținerea reclamantei BUDU Maria. De asemenea, s-a menționat că părăsirea domiciliului de către BUDU Maria nu a fost determinată de vre-o neexecutare a obligațiilor de către pârâta ȘUIU Lilia, ci a avut un caracter temporar, fiind ulterior influiențată de factori externi, în special de intervenția fiicei sale, de aceea, nu poate constitui în sine dovada neexecutării obligațiilor din partea Mariei BUDU.

7. În ședință de judecată, martorul Silvia BACALU, după depunerea jurământului conform art. 108 Cod procedură civilă, a relatat instanței că, BUDU Maria este mama ei. Atunci era cu sora la Moscova când a sunat Maria BUDU și au discutat referitor la contract. În cele din urmă au rugat-o pe mama acestora BUDU Maria să perfecteze contractul pe ȘUIU Lilia, deoarece ultimei îi era greu și a rămas singută cu un copil. După ce BUDU Maria a încheiat prezentul contract ȘUIU Lilia, ultima și-a schimbat radical comportamentul său față de BUDU Maria. Astfel, din motiv că ȘUIU Lilia nu avea grijă de BUDU Maria, au luat-o pe mama în mun. Bălți. Asta a fost aproximativ doi ani de zile în urmă. ȘUIU Lilia niciodată nu s-a interesat de soarta Mariei BUDU atât timp cât ultima a stat în mun. Bălți. Cunoaște că ȘUIU Lilia nu are altă casă de locuit. Cât a trăit ȘUIU Lilia cu fratele lor care a decedat, doar fratele a participat la renovarea casei. ȘUIU Lilia niciodată nu a lucrat. Personal nu pretinde la casa în litigiu.

8. În ședință de judecată, martorul Vera PARNOVEL, după depunerea jurământului conform art. 108 Cod procedură civilă, a relatat instanței că, BUDU Maria este mama ei. ȘUIU Lilia este cumnata la fratele care a murit. Își aduce aminte că pe atunci erau la Moscova când a telefonat BUDU Maria și a întrebat dacă nu este devreme se încheie contractul cu ȘUIU Lilia. Au căzut de acord să perfecteze documentele pe casă pe ȘUIU Lilia. Suplimentar a indicat că, după două luni de la perfectarea contractului, ȘUIU Lilia și-a schimbat comportamentul față de BUDU Maria. Până a lua în mun. Bălți, BUDU Maria a locuit în sărai și avea toate condițiile. De când a luat-o pe BUDU Maria la dânsa acasă, avea grijă de mama, a internat-o în spital, cumpără medicamente, i-a făcut operație la ochi, adică o asigură cu cele necesare, spre deosebire de ȘUIU Lilia care pe parcursul acestei perioadei nu avut grijă de BUDU Maria.

9. În ședință de judecată, martorul Tatiana RAȚA, după depunerea jurământului conform art. 108 Cod procedură civilă, a relatat instanței că, BUDU Maria este mama ei. ȘUIU Lilia este cumnata. Totul a fost bine până la perfectarea contractului. Din motiv că BUDU Maria nu a fost îngrijită de către ȘUIU Lilia, sora mai mare a luat-o în mun. Bălți. Nimeni nu o dă afara din casă pe ȘUIU Lilia. Toată problema este în cotă, nu în casă. BUDU Maria dorește ca casă să rămâne pe numele feciorului Liliei ȘUIU.

10. În ședință de judecată, martorul Ion BUDU, după depunerea jurământului conform art. 108 Cod procedură civilă, a relatat instanței că, BUDU Maria este mama lui. ȘUIU Lilia este cumnata. ȘUIU Lilia după perfectarea contractului nu a avea grijă de BUDU Maria. Din acest motiv sora a luat-o la Bălți. Pe parcursul cât BUDU Maria a fost la Bălți, ultima nu că nu a fost asigurată cu hrană și medicamente, cel puțin nici nu a fost telefonată de către ȘUIU Lilia. Personal nu a solicitat să o ajute pe ȘUIU Lilia.

11. În ședință de judecată, martorul Stanislav BUDU, după depunerea jurământului conform art. 108 Cod procedură civilă, a relatat instanței că, BUDU Maria este bunica lui. ȘUIU Lilia este mătușa. Bunica a fost îngrijită, totul a fost bine. ȘUIU Lilia acorda ajutorul necesar bunicii BUDU Maria. Nu a fost așa cazuri ca ȘUIU Lilia să nu fie acordat Mariei BUDU ajutorul necesar. Din partea bunicii nu a auzit să aibă careva obiecții față de ȘUIU Lilia. Pe parcursul cât au trăit ȘUIU Lilia a contribuit la renovarea casei.

12. În ședință de judecată, martorul Ilie ROTARU, după depunerea jurământului conform art. 108 Cod procedură civilă, a relatat instanței că, ȘUIU Lilia și BUDU Maria sunt vecini. BUDU Maria la moment nu locuiește în aceea gospodărie. BUDU Maria niciodată nu a avut obiecții cum că nu era îngrijită și nu avea mîncare. Nu cunoaște motivul pentru care BUDU Maria a plecat de acasă.

13. În ședință de judecată, martorul Valentina URSACHI, după depunerea jurământului conform art. 108 Cod procedură civilă, a relatat instanței că, ȘUIU Lilia și BUDU Maria sunt vecini. BUDU Maria niciodată nu avea careva obiecții față de ȘUIU Lilia. Între ei s-au stricat relațiile din motiv că fiica ei a luat-o în mun. Bălți. Nu cunoaște motivele pentru care BUDU Maria a plecat în mun. Bălți.

14. Analizând temeiurile acțiunii înaintate, obiecțiile prezentate de pârâtă, probele administrate în cauză, precum şi prevederile legale aplicabile, instanța reține că acțiunea depusă de BUDU Maria privind rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, dispunerea efectuării înregistrării de către deținătorul registrului a dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

15. În corespundere cu art. 239 Cod de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea

numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

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

17. Potrivit art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

18. În conformitate cu art. 118 alin.(1) și (3) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

19. În conformitate cu prevederile art.121 și art.122 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului. Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

20. Prevederile art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, stabilesc că 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.

21. Conform art.9 alin. (2) lit. a) Cod Civil, drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice. Astfel, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

22. Potrivit prevederilor art. 10 alin.(1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

23. După cum rezultă din norma art. 11 alin. (1) Cod civil, buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic.

24. Conform art. 776 Cod civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

25. Potrivit art. 858 alin. (1)-(2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

26. Conform art. 1213 alin. (1) Cod civil, în baza contractului de înstrăinare a bunului cu condiţia întreţinerii pe viaţă, o parte (beneficiarul întreţinerii) se obligă să dea celeilalte părţi (dobînditor) în proprietate un bun imobil sau mobil, iar dobînditorul se obligă să asigure beneficiarului întreţinere în natură – locuinţă, hrană, îngrijire şi ajutorul necesar pe timpul cît va trăi, precum şi înmormîntare. Acest contract este cu titlu oneros și aleatoriu.

27. Reține instanța că, contractul este un acord între două sau mai multe persoane cu scopul nașterii unui raport juridic. Încheierea contractelor este guvernată de principiul libertății contractuale, deoarece orice contract este creația unei voințe umane. Principiul libertății contractuale se exprimă și prin aceea că o persoană poate încheia orice fel de contract, poate să determine prin voința sa clauzele contractuale și efectele pe care contractul urmează să le producă. De asemenea, părțile pot să modifice sau să stingă obligațiile exprimate în contract.

28. Astfel, la încheierea unui contract de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață, scopul părților contractante este reciproc și constă în dobândirea dreptului de proprietate asupra unui bun în schimbul întreținerii pe viață. Or, sub acest aspect se reflectă și destinația acestui contract. Noțiunea de întreținere presupune o obligație complexă, care privește acordarea mijloacelor necesare traiului, în care se includ: alimente, îmbrăcăminte, locuința, cele necesare îngrijirii sănătății etc, toate acestea în cumul reprezentând costul întreținerii pe viață.

29. În conținutul art. 1215 Cod civil este consacrat că, dobînditorul datorează beneficiarului întreținerii prestații stabilite în mod echitabil, ținîndu-se seama de valoarea bunului înstrăinat și de condiția socială anterioară a beneficiarului întreținerii. Dacă în contract nu este prevăzut altfel, dobînditorul este obligat să asigure beneficiarului, în special, hrană, îmbrăcăminte, încălțăminte, menaj, precum și folosința unei locuințe corespunzătoare. Întreținerea cuprinde, de asemenea, îngrijirile și cheltuielile necesare în caz de boală. Orice clauza prin care beneficiarul întreținerii se obligă la prestarea unor servicii este lovită de nulitate absolută.

30. În textul art. 1219 Cod civil, este reglementat că beneficiarul întreținerii este în drept să ceară rezoluțiunea în condițiile legii. Dobînditorul poate să declare

rezoluțiunea dacă situația materială nu îi permite să continue executarea obligațiilor contractuale în virtutea unor circumstanțe independente de voința lui.

31. Articolul 1220 Cod civil, prevede că în cazul rezoluțiunii de către beneficiarul întreținerii, acesta are dreptul să ceară fie restituirea bunului, fie plata valorii lui. Cu excepția cazului în care dobînditorul declară, în condițiile legii, rezoluțiunea pe motiv de neexecutare a obligației beneficiarului întreținerii, valoarea întreținerii prestate de dobînditor nu trebuie restituită.

32. În şedinţa de judecată, în limitele probelor admisibile şi pertinente, coroborate cu explicațiile participanților la proces, instanța a stabilit cu certitudine că, la 18 noiembrie 2021 între BUDU Maria, în calitate de beneficiarul întreținerii, și ȘUIU Lilia, în calitate de dobânditor, a fost încheiat contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. 1-3011, în temeiul căruia a fost transmis dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile: teren agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,6736 ha, teren agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,1768 ha și teren agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0341 ha, toate amplasate în s. *****, raionul Fălești (fila dosarului 19).

33. La 04 iulie 2022, între BUDU Maria, în calitate de Beneficiarul întreținerii, și ȘUIU Lilia, în calitate de Dobânditor, a fost încheiat contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. 2-6136, în temeiul căruia a fost transmis dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile: teren pentru construcții cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,2346 ha, casă individuală de locuit cu numărul cadastral *****.01, cu suprafața de 48,9 m.p., construcție accesorie cu numărul cadastral *****.02, cu suprafața de 104,6 m.p. și construcție accesorie cu numărul cadastral *****.03, cu suprafața de 15,6 m.p. și construcție accesorie cu numărul cadastral *****.04, cu suprafața de 3,0 m.p., toate amplasate în s. *****, raionul Fălești (fila dosarului 14).

34. Conform pct. 1.2., din contractul nr. 1-3011 din 18 noiembrie 2021 și nr. 2-6136 din 04 iulie 2022, încheiat între BUDU Maria, în calitate de beneficiarul întreținerii, și ȘUIU Lilia, în calitate de dobânditor, contractele de înstrăinare a bunului cu condiția de întreținere pe viață au fost încheiate, în următoarele condiții: intenția beneficiarului întreținerii de a primi de la dobânditor prestațiile întreținerii în natură - și îngrijiri viagere în schimbul transferului dreptului de proprietate asupra imobilului, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în prezentul contract (fila dosarului 14,19).

35. În schimbul transmiterii de către BUDU Maria a dreptului de proprietate asupra acestor bunuri imobile, potrivit pct. 3.1, capitolul 3, conform contractelor nr. 1-3011 din 18 noiembrie 2021 și respectiv nr. 2-6136 din 04 iulie 2022, ȘUIU Lilia s-a obligat să asigure beneficiarului BUDU Maria întreținerea și îngrijirea cu tot ce va fi necesar pentru un trai normal și decent, iar la decesul întreținutului îl va

înmormânta și va face pomenile și parastasele orânduite de biserica creștin ortodoxă conform obiceiului locului.

36. Potrivit pct.3.2, din contracte, toate acestea se vor face pe cheltuiala ,,dobânditorului", dar declară ca va folosi proporțional și pensia de stat acordată ,,beneficiarului întreținerii" cu acordul său. Pct. 3.3, întreținerea constă enunțiativ în: procurarea de hrană, îmbrăcăminte, încălțăminte, tratament medical, medicamente, îngrijirea oferită de ,,dobânditor", completând în acest caz tratamentul ambulatoriu și spitalicesc pe care acesta este îndreptățit să îl primească în sistemul de sănătate public, menaj efectuat de ,,dobânditor", fie prin angajarea unei persoane, care să se ocupe în mod expres de acesta, însă, în acest din urmă caz, angajarea se va face numai cu acordul expres al întreținutului. ,,dobânditorul" se obligă să asigure întreținutul atât cu mijloace necesare traiului, cât și pe cele necesare satisfacerii nevoilor spirituale ale acestuia (fila dosarului 15 verso, 20).

37. Potrivit pct.6.2, din contracte, ,,beneficiarul întreținerii" se obligă să comunice ,,dobânditorului" orice fapte sau situații care au sau pot avea vreun efect asupra executării prezentului contract imediat ce are cunoștință de acestea (fila dosarului 16, 20).

38. Înaintând acțiunea în instanța de judecată împotriva pârâtei ȘUIU Lilia, instanța de judecată reține că BUDU Maria a solicitat declararea rezoluțiunii contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, dispunerea efectuării înregistrării de către deținătorul registrului a dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată.

39. Drept temei al pretențiilor, reclamanta BUDU Maria a invocat că, pârâta ȘUIU Lilia, a încălcat grav obligațiile contractuale și nu a asigurat reclamanta cu întreținerea datorată, iar în rezultatul acestui comportament BUDU Maria, cu aproximativ doi ani de zile în urmă, a fost nevoită să părăsească locuința din satul *****, raionul Fălești și să treacă cu traiul la fiica sa în mun. Bălți, unde locuiește până în prezent, iar în această perioadă de timp pârâta ȘUIU Lilia nu a asigurat-o pe reclamantă în nici un fel cu hrană, îmbrăcăminte, încălțăminte, îngrijire, medicamente.

40. În acest context, reclamanta BUDU Maria invocă neexecutarea obligațiilor contractuale de către „Dobânditorul", ȘUIU Lilia. Instanța subliniază că o acțiune privind rezoluțiunea contractului de înstrăinare cu obligația de întreținere pe viață presupune administrarea unui probatoriu concludent, din care să rezulte în mod cert că una dintre părți nu și-a respectat obligațiile asumate prin contract.

41. Astfel, instanța a procedat la verificarea modului de executare a obligației de întreținere, în conformitate cu condițiile stipulate în contract, reținând că nu este suficientă simpla prezumare a neexecutării sau a executării necorespunzătoare a acestei obligații, întemeiată exclusiv pe declarațiile beneficiarului întreținerii.

42. În acest sens, se impune prezentarea și administrarea de probe, în conformitate cu prevederile art. 118 din Codul de procedură civilă.

43. Se va ține cont că art. 1219 din Cod civil urmează a fi aplicat în coroborare fie cu art. art. 915, 916, 917 Cod civil, conform cărora nu orice nerespectare a obligațiilor contractuale poate justifica rezoluțiunea contractului.

44. Instanța de judecată reține că, potrivit normelor legale invocate, rezoluțiunea contractului intervine printr-o notificare scrisă adresată celeilalte părți. În situația în care prestația este executată cu întârziere sau într-un mod care nu corespunde prevederilor contractuale, creditorul – în speță, beneficiarul întreținerii, BUDU Maria – își pierde dreptul de a solicita rezoluțiunea dacă nu notifică debitorul cu privire la neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor într-un termen rezonabil de la momentul în care a cunoscut sau trebuia să cunoască această situație. Pe de altă parte, potrivit alin. (3) al art. 917 din Codul civil, rezoluțiunea unui contract sinalagmatic este exclusă în cazul unei încălcări minore a obligațiilor contractuale.

45. Cu alte cuvinte, atunci când neexecutarea este neînsemnată, rezoluțiunea contractului nu este justificată, fiind necesar a se ține cont de interesele ambelor părți – atât ale creditorului, cât și ale debitorului. În asemenea circumstanțe, debitorul poate solicita menținerea contractului. Încadrarea unei neexecutări ca fiind neînsemnată se apreciază de la caz la caz, prin evaluarea tuturor circumstanțelor și intereselor părților implicate.

46. În şedinţa de judecată au fost audiaţi martorii Silvia BACALU, Vera PARNOVEL, Tatiana RAȚA, Ion BUDU, care au declarat fiecare în felul său că ȘUIU Lilia nu ar avea grijă de BUDU Maria, motiv pentru care fiica acesteia a luat-o în mun. Bălți pentru îngrijire și recreere. Martorii au menţionat că după ce BUDU Maria a încheiat prezentul contract ȘUIU Lilia, ultima și-a schimbat comportamentul față de BUDU Maria.

47. Martorii Ilie ROTARU și Valentina URSACHI au declarat instanţei că BUDU Maria niciodată nu a avut obiecții cum că nu era îngrijită și nu avea mîncare.

48. Martorul Stanislav BUDU a menționat că, ȘUIU Lilia acorda ajutorul necesar bunicii BUDU Maria, nu a fost așa cazuri ca ȘUIU Lilia să nu fie acordat Mariei BUDU ajutorul necesar. Nu a auzit din partea bunicii să aibă careva obiecții față de ȘUIU Lilia. Pe parcursul cât au trăit ȘUIU Lilia a contribuit la renovarea casei.

49. Analizând declarațiile martorilor Silvia BACALU, Vera PARNOVEL, Tatiana RAȚA, Ion BUDU, instanța constată că acestea nu oferă suficiente temeiuri pentru a concluziona că pârâta ȘUIU Lilia nu și-ar fi îndeplinit obligațiile de întreținere. Relatările martorilor se bazează preponderent pe afirmațiile

reclamantei și pe percepții personale, fără a fi susținute de fapte directe sau observații nemijlocite.

50. Instanţa menţionează că afirmaţiile pârâtei ȘUIU Lilia privind executarea obligaţiunilor, sunt credibile, deoarece chiar reclamanta BUDU Maria în cadrul ședinței de judecată, a recunoscut faptul că a beneficiat de hrană, ceea ce confirmă executarea obligațiilor de întreținere asumate de ȘUIU Lilia. Această declarație contrazice în mod direct susținerile privind neexecutarea obligațiilor contractuale.

51. Astfel, parcursul examinării cauzei, s-a stabilit că, ȘUIU Lilia nu doar că și-a executat obligațiile, dar a și investit substanțial în bunul dobândit, locuind în gospodărie timp de aproximativ 19 ani. Au fost efectuate lucrări semnificative de îmbunătățire, instalarea ușilor și ferestrelor noi, construcția unor anexe, renovarea băii, modernizarea locuinței și alte investiții, toate acestea confirmând buna-credință și implicarea reală a pârâtei în executarea contractului. Aceste circumstanțe demonstrează nu doar executarea obligațiilor, ci și existența unui interes legitim și substanțial asupra bunului.

52. Instanţa reţine că BUDU Maria a precizat că nu solicită evacuarea pârâtei ȘUIU Lilia din imobil, ci urmărește doar redobândirea dreptului de proprietate. O asemenea poziție evidențiază faptul că scopul acțiunii nu este determinat de o pretinsă neexecutare a obligațiilor de întreținere, ci de intenția de a reveni asupra transmiterii dreptului de proprietate, ceea ce contravine naturii juridice și caracterului aleatoriu al contractului de întreținere pe viață.

53. De asemenea, instanța atestă că, reclamanta BUDU Maria a recunoscut că nu a solicitat niciodată haine sau încălțăminte din partea pârâtei, iar în ceea ce privește tratamentul medical, a confirmat că pârâta îi procura medicamentele necesare. Faptul că aceste medicamente nu ar fi avut efectul scontat nu poate fi imputat pârâtei și nu constituie o dovadă a neexecutării obligațiilor contractuale, ci ține de eficiența tratamentului medical, aspect care nu depinde de conduita pârâtei. Or, reclamanta BUDU Maria în ședință de judecată a declarat că *„nu a fost niciodată ca ȘUIU Lilia să refuze să acorde sprijinul alimentar și a pus mâncare pe masă. Cunoaște că nepotul are probleme de sănătate. Motivul care a determinat să depusă cerere de chemare în judecată este faptul că ȘUIU Lilia fără acordul său a vândut o cotă, care nu este obiectul litigiului”.*

54. Reieșind din cele expuse, instanța de judecată nu poate reține ca fiind întemeiate afirmațiile reclamantei privind neexecutarea obligațiilor contractuale, întrucât aceasta nu a prezentat probe concludente în susținerea celor invocate. Mai mult decât atât, părăsirea domiciliului de către reclamanta BUDU Maria nu a fost determinată de vre-o neexecutare a obligațiilor, ci a avut inițial un caracter temporar, fiind ulterior influențată de factori externi, în special de intervenția fiicei sale. Or, pretinse încălcări demonstrează mai mult un conflict personal apărut între BUDU Maria și ȘUIU Lilia din cauza unei cote vândute și nu neexecutarea

obligațiilor, iar simple conflicte familiale nu sunt suficientre pentru desființarea contractului.

55. Prin urmare, reclamanta Maria BUDU nu a prezentat instanței de judecată nici o probă care ar confirma circumstanțele menționate mai sus, de aceea, pretențiile sale privind rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, rezultate din neexecutarea obligațiilor contractuale sunt nefondate.

56. Instanța de judecată apreciază, că pretențiile privind efectuarea înregistrării de către deținătorul registrului a dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată, fiind pretenții subsecvente primei și urmează a fi respinse, de asemenea, ca nefondate.

57. Astfel, se reține că argumentele reclamantei expuse în cererea de chemare în judecată cât și în cadrul ședinței de judecată nu pot servi drept temei de admitere a acţiunii, iar alte argumente pertinente de către reclamanta nu au fost prezentate, or potrivit art. 118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

58. Instanţa de judecată de asemenea reţine că în cadrul Hotărârii CEDO Van de Hurk vs. Ţările de Jos din 19.04.1994, Înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligaţia instanţei de a da fiecărui argument un răspuns detaliat.

59. Concomitent, în cadrul Hotărârii CEDO Balani vs. Spania din 09 decembrie 1994 par. 27, întinderea acestei obligaţii derivând din natura hotărârii şi este determinată de circumstanţele cauzei, instanţa urmând să analizeze toate argumentele importante ale cauzei.

60. Se atestă că, alte argumente pertinente şi importante pentru obiectul prezentei cauze, nu au fost invocate.

61. Reieșind din cele sus menționate, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a respinge ca neîntemeiată acțiunea reclamantei Maria Budu cu privire la rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, dispunerea efectuării înregistrării de către deținătorul registrului a dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată, deoarece argumentele invocate în susținerea poziției sale nu au nici un suport juridic probator, iar potrivit art. 240 alin. (3) CPC, instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

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

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge acțiunea depusă de Maria Budu către Lilia Șuiu privind rezoluțiunea contractelor de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, dispunerea efectuării înregistrării de către deținătorul registrului a dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de atac în ordine de apel, în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, la Curtea de Apel Nord prin intermediul Judecătoriei Bălţi (sediul Făleşti).

Preşedintele şedinţei,
judecător **Anatolii Blinov**