Dosar 2a-847/21 judecătoria Bălți, sediul central, judecător A.Roșca

Decizie

04 mai 2023 mun. Bălţi

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi

în componenţă:
Preşedintele şedinţei Adriana Garbuz
Judecătorii Iulia Grosu, Andrian Ciobanu
Grefierul Roxana Iacubovscaia

examinând în şedinţă publică apelul declarat de către avocatul Janu Anatolie în interesele lui Jitari Ivan și Jitari Anna împotriva hotărîrii judecătoriei Bălți, sediul central din 17 iulie 2020 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Jitari Ivan, Jitari Anna către Petrachi Maria, Petrachi Corneliu, intervenienți accesorii Petrachi Ion, Notarul Aurica Caraiman și Serviciul Cadastral Teritorial Bălți privind anularea contractelor de donație, și cererea reconvențională înaintată de Petrachi Corneliu către Jitari Ivan, Jitari Anna privind evacuarea din spațiul locativ și încasarea cheltuielilor de judecată,-

Constată:

Pretenţiile reclamantului:

La 19 iunie 2019, Ivan Jitari și Anna Jitari, reprezentaţi de avocatul Janu Anatolie, au depus cerere de chemare în judecată împotriva Mariei Petrachi şi Petrachi Corneliu, intervenienţi accesorii Petrachi Ion, notarul Aurica Caraiman, Serviciul cadastral teritorial Bălţi, solicitând constatarea nulităţii absolute a contractului de donaţie nr.3034 din 15 octombrie 2004, încheiat între Petrachi Ion, care a acţionat în baza procurii notariale din 17 septembrie 2004, din numele lui Jitari Ivan şi Mariei Petrachi, constatarea nulităţii absolute a contractului de donaţie nr.6635 din 06 august 2018, încheiat între Petrachi Maria şi Petrachi Corneliu, readucerea părţilor contractante la situaţia iniţială, preexistentă încheierii contractelor de donaţie nr. 3034 din 15 octombrie 2004 şi nr.6635 din 06 august 2018, dispunerea rectificării în Registrul bunurilor imobile a înregistrării în privinţa apartamentului nr.***** din mun. Bălţi, str. *****, nr. *****, cu numărul cadastral **********, prin introducerea modificărilor respective, încasarea, în mod solidar, a cheltuielilor de judecată, care vor fi concretizate ulterior.

În motivarea acțiunii, reclamanţii au invocat, că apartamentul nr. ***** din mun. Bălţi, str. *****, nr. *****, cu o odaie, a fost cumpărat la data de 29 noiembrie 1999, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.3645, înregistrat la notarul Nina Frecăuţanu, în perioada când locuiau în satul de baștină *****, r-nul Dondușeni. Peste câțiva ani, din partea pârâtei Petrachi Maria, fiica lor, a început să parvină mai multe solicitări cu privire la încheierea unui contract de donaţie în privinţa apartamentului menționat. Petrachi Maria de fiecare dată insistent susţinea că ei din an în an îmbătrânesc şi la bătrânețe vor fi nevoiţi să treacă cu traiul în Bălţi, pentru comoditate şi pentru ca cineva să-i întreţină cu alimente, medicamente, grija medicală, financiară şi simplă îngrijirea omenească, cu atenție şi respect, aşa cum merită toţi oameni la finele vieţii lor, iar după moarte, vor fi înmormântați cu toate obiceiurile necesare ritualului dat. Drept urmare, la 17 septembrie 2004, a semnat la notarul Nina Frecăuţanu procura nr. 2675, pe numele lui Ion Petrachi.

În anul 2014, ca urmare a înrăutățirii stării de sănătate a Annei Jitari, care avea nevoie de îngrijire periodică din partea altor persoane, au decis să treacă cu traiul în Bălţi, pentru a fi mai aproape de fiicele lor şi pentru a fi ajutaţi. Problema mai acută a îngrijirii a apărut în anul 2017, când Jitari Anna şi-a fracturat piciorul.

În scurt timp, după mutarea cu traiul în Bălţi, în apartamentul nr.***** din str. *****, nr. *****, s-au început neînțelegeri şi supărări. În luna iulie, anul 2018, din cauza ignorării totale a obligaţiunilor de întreținere a părinților, care au stat la bază eliberării procurii pentru reperfectarea imobilului, cu ulterioara încheiere a contractului în sensul dat, au solicitat în mod categoric restituirea apartamentului nr.*****, situat în mun. Bălţi, str. *****, nr. *****, însă pârâta Petrachi Maria a ignorat solicitarea lor.

Reclamanţii au precizat, că pe parcursul pregătirii cauzei pentru adresarea în instanţa de judecată, la efectuarea interpelărilor şi primirea actelor necesare şi obligatorii pentru inițierea procesului civil, au aflat din certificatul Serviciului cadastral teritorial Bălţi din 15 mai 2019, precum că apartamentul nr.*****, situat în mun. Bălţi, str. *****, nr. *****, a fost înstrăinat în data de 15 octombrie 2004 către fiica lor, pârâta Petrachi Maria, prin simplu contract de donaţie, însă nu prin contract de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viaţă, aşa cum s-a discutat înainte de eliberarea procurii pe numele lui Petrachi Ion. La fel, au aflat că apartamentul în litigiu, în data de 06 august 2018 deja a fost donat de către Petrachi Maria către fiul său, Petrachi Corneliu, care este şi nepotul lor.

Reclamanţii au susţinut, că contractele de donaţie sunt nule de drept. Conţinutul contractului de donaţie nr.3034 din 15 octombrie 2004 le-a devenit cunoscut abia la data de 28 mai 2019, când au obţinut certificatul cadastral pe imobilul dat şi le-a fost eliberat contractul solicitat în baza interpelării avocatului către Serviciului cadastral teritorial Bălţi. Jitari Ivan nu a participat personal la încheierea contractului dat, nici nu a primit exemplarul său al contractului, cel puţin pentru a verifica obiectiv voinţa sa, care a fost negociată cu Petrachi Maria şi a stat la baza acestei tranzacţii. Actul juridic, contractul de donaţie, a fost dictat de acţiunile dolosive ale pârâtei Petrachi Maria, care în mod viclean, sub pretextul că după trecerea imobilului pe numele său, îi va ajuta cu mijloace băneşti pentru produse alimentare, haine, medicamente şi va acorda îngrijire decentă până la deces, iar ei să renunţe la proprietatea lor în favoarea pârâtei. Or, starea de sănătate, cât şi cea materială, care sunt strâns legate una de alta, având o vârstă înaintată, nu le permitea să doneze apartamentul fără a avea obligaţiuni reconvenţionale, strict necesare pentru supraviețuirea lor. Astfel, contractul de donaţie nr.3034 din 15 octombrie 2004, este un act juridic simulat, de fapt, părţile s-au înţeles să transmită bunul lor imobil (apartamentul) către Petrachi Maria pentru a le asigura întreţinerea pe viaţă.

Despre existenţa contractului de donaţie nr.6635 din 06 august 2018 au aflat la 15 mai 2019. Conform informaţiei din certificatul cadastral, acest contract a fost încheiat în data de 06 august 2018, prin înstrăinarea apartamentului în baza contractului de donaţie, de la Petrachi Maria, mama, către Petrachi Corneliu, fiul.

Astfel, contractul de donaţie cu nr.6635 din 06 august 2018 este unul fictiv, iar încheierea lui, în realitate, a avut drept scop evitarea urmăririi ulterioare a bunului imobil ce a trecut în proprietate Mariei Petrachi. Ultima, intenţionat şi cu rea credinţă, a transmis, dreptul de proprietate asupra apartamentului litigios către fiul său, pârâtului Petrachi Corneliu, pentru crearea unei imagini de bună-credinţă a noului proprietar.

La 22 ianuarie 2020, în cadrul şedinţei de judecată, reclamanţii Ivan Jitari şi Anna Jitari, reprezentaţi de avocatul Anatolie Janu, au depus cerere de completare a temeiului și concretizarea obiectului acțiunii, prin care au solicitat constatarea nulităţii absolute a contractului

de donaţie nr.3034 din 15 octombrie 2004, încheiat între Petrachi Ion, care a acţionat în baza procurii notariale din 17 septembrie 2004, din numele lui Jitari Ivan şi Petrachi Maria, constatarea nulităţii absolute a contractului de donaţie nr.6635 din 06 august 2018 încheiat între Petrachi Maria şi Petrachi Corneliu, dispunerea stingerii dreptului de proprietate al Mariei Petrachi asupra apartamentului nr.***** din str. *****, nr. *****, mun. Bălţi, cu număr cadastral **********, pentru perioada 29 noiembrie 2004 – 06 august 2018, în baza contractului de donaţie nr.3034 din 15 octombrie 2004, prin radierea acestui drept din Registrul bunurilor imobile, dispunerea stingerii dreptului de proprietate a lui Petrachi Corneliu asupra apartamentului nr.***** din str. *****, nr. *****, mun. Bălţi, cu număr cadastral **********, pentru perioada 06 august 2018 - prezent, în baza contractului de donaţie nr.6635 din 06 august 2018, prin radierea acestui drept din Registrul bunurilor imobile, dispunerea înregistrării dreptului de proprietate a lui Jitari Ivan şi Annei Jitari asupra apartamentului nr.***** din str. *****, nr. *****, mun. Bălţi, cu număr cadastral **********, pentru perioada 29 noiembrie 2004 - prezent, prin includerea acestui drept în Registrul bunurilor imobile, încasarea, în mod solidar, a cheltuielilor de judecată, care vor fi concretizate ulterior.

Suplimentar în susţinerea cererii de completare, reclamanţii au invocat, că la 20 iunie 1951 a fost înregistrată căsătoria lor, la Consiliul Sătesc *****, r-nul Dondușeni. Apartamentul nr.***** din str. *****, nr.*****, mun. Bălţi, a fost procurat de către Jitari Ivan la data de 29 noiembrie 1999 și a fost înregistrat la data de 14 decembrie 1999 în Registrul bunurilor imobile cu număr cadastral **********. Apartamentul dat, fiind proprietate comună în devălmășie, le aparţine ambilor. Contrar prevederilor art. 369 alin.(2) Cod civil, primul contract de donaţie a fost încheiat din partea unui singur proprietar. Registrul actelor notariale din data eliberării procurii, 17 septembrie 2004 şi din data încheierii contractului de donaţie, 15 octombrie 2004, atestă lipsa întocmirii şi înregistrării acordului scris din partea coproprietarului Jitari Anna, la dispunerea de bunul imobil.

Reclamanţii au afirmat, că contractul de donaţie nr.3034 din 15 octombrie 2004 nu este valabil, or, pentru încheierea acestuia, era necesar acordul tuturor coproprietarilor, iar, la caz, lipseşte acordul Annei Jitari. Drept urmare, contractul este de drept ilicit, bazat pe aplicarea incorectă şi contrară a normelor imperative de drept material, având o cauza ilicită, consimțământul Annei Jitari fiind viciat, susceptibil nulităţii absolute. Lipseşte acordul materializat a Annei Jitari printr-o declaraţie, la fel, nu a fost invitată în faţa notarului, pentru a fi autentificat acordul său în calitate de coproprietar. Astfel, s-au lezat grav şi direct drepturile patrimoniale ale Annei Jitari. Anularea actului juridic iniţial, contractul donaţie nr.3034 din 15 octombrie 2004, atrage după sine nulitatea actului juridic subsecvent, contractul de donaţie nr.6635 din 06 august 2018. În condiţiile de constatare a nulității contractului de donaţie iniţial, urmează a fi constatat nul şi contractul de donaţie ulterior, deoarece este subsecvent şi în lipsa primului contract, contractul de donaţie ulterior nu poate exista. Ultima prestație se supune restituirii conform dispoziţiilor legale privind îmbogățirea nejustificată.

Cu referire la restabilirea situaţiei preexistente încheierii contractelor, având în vedere prevederile legale în vigoare, concretizând cerinţele din acţiunea iniţială la acest capitol, reclamanţii au solicitat dispunerea stingerii dreptului de proprietate asupra apartamentului în litigiu pentru perioadele 29 noiembrie 2004-06 august 2018 și 06 august 2018-prezent după Petrachi Maria şi Petrachi Corneliu, cu radierea dreptului dat din Registrul bunurilor imobile şi înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului în litigiu pentru perioada 29 noiembrie 2004-prezent după ei.

La 21 octombrie 2019, Petrachi Corneliu, reprezentat de avocatul Nina Matveeva-Bociog, a depus cererea reconvențională împotriva lui Jitari Ivan și Jitari Anna, solicitând evacuarea lui Jitari Ivan și Jitari Annei din apartamentul nr. ***** din mun. Bălţi, str. *****, nr.***** și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii reconvenţionale, reclamantul a invocat că, prin contractul de donaţie nr. 6635 din 06 august 2018, Maria Petrachi i-a donat apartamentul nr. ***** din mun. Bălţi, str. *****, nr. ***** și tot atunci a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra acestui apartament. La momentul donaţiei, în apartament temporar au locuit Jitari Ivan și Jitari Anna. Petrachi Maria l-a rugat să-i lase să locuiască până la procurarea propriei locuințe. Însă Jitari Ivan şi Jitari Anna au început a abuza de bunătatea sa. Jitari Ivan abuza de băuturile alcoolice şi mereu provoca certuri, aplica violenţa în privinţa mamei sale, Petrachi Maria. Se prezenta la locul ei de muncă şi se certa cu ea, o amenința cu răzbunarea fizică, în cazul care nu va transmite apartamentul în proprietatea lui. În rezultat s-a creat situaţia în care nici nu putea intra în apartamentul lui. Din aceste considerente a solicitat pârâţilor eliberarea locuinţei, la care nu a primit niciun răspuns.

Reclamantul a afirmat că Jitari Ivan şi Jitari Anna urmează a fi evacuaţi din apartamentul în litigiu, indiferent de soluţia instanţei de judecată referitor la cererea cu privire la nulitatea actelor juridice, din motiv că este de bună-credinţă şi trecerea apartamentului în proprietatea sa, a avut loc în baza unui temei juridic valabil.

Prin încheierea din 24 octombrie 2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, s-a respins cererea privind excepţia de tardivitate înaintată de reprezentantul pârâţilor şi a intervenientului accesoriu, avocatul Nina Matveeva-Bociog.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea din 17 iulie 2020 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Jitari Ivan şi Jitari Anna împotriva Mariei Petrachi şi Petrachi Corneliu, intervenienţi accesorii Petrachi Ion, notarul Aurica Caraiman, Serviciul cadastral teritorial Bălţi cu privire la anularea contractelor de donaţie; s-a respins ca neîntemeiată cererea reconvenţională depusă de Petrachi Corneliu împotriva lui Jitari Ivan şi Annei Jitari cu privire la evacuarea din spaţiul locativ şi încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin decizia din 28 ianuarie 2021 a Curţii de Apel Bălţi s-a admis apelul declarat Jitari Ivan şi Jitari Anna, reprezentaţi de avocatul Janu Anatolie şi s-a casat parţial hotărârea din 17 iulie 2020 a Judecătoriei Bălți, sediul Central şi s-a emis o nouă soluţie prin care s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Jitari Ivan și Jitari Anna, s-a constatat nulitatea absolută a contractului de donație nr. 3034 din 15 octombrie 2004, încheiat între Petrachi Ion, care a acționat în baza procurii notariale din 17 septembrie 2004, din numele lui Jitari Ivan și Petrachi Maria, privind înstrăinarea apartamentului nr.*****, din str. *****, nr.*****, mun. Bălți, cu numărul cadastral **********; s-a constatat nulitatea absolută a contractului de donație nr.6635 din 06 august 2018, încheiat între Petrachi Maria și Petrachi Corneliu, privind înstrăinarea apartamentului nr.*****, din str. *****, nr. *****, mun. Bălți, cu numărul cadastral **********; totodată, s-au adus părțile contractante la poziția inițială încheierii contractelor, cu rectificarea în Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului nr.***** din mun. Bălți, str. *****, nr. *****, cu număr cadastral ********** și cu înregistrarea dreptului de proprietate după Ivan Jitari; în rest hotărârea a fost menţinută fără modificări.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 15 septembrie 2021 s-a admis recursul declarat de Petrachi Maria, Petrachi Ion şi Petrachi Corneliu, reprezentaţi de avocatul Nina Matveeva-

Bociog. S-a casat integral decizia din 28 ianuarie 2021 a Curţii de Apel Bălţi, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Jitari Ivan şi Jitari Anna împotriva Mariei Petrachi şi Corneliu Petrachi, intervenienţi accesorii Ion Petrachi, notarul Aurica Caraiman, Serviciul cadastral teritorial Bălţi cu privire la constatarea nulităţii contractelor de donaţie şi compensarea cheltuielilor de judecată şi cererea reconvenţională depusă de Petrachi Corneliu împotriva lui Jitari Ivan şi Annei Jitari cu privire la evacuarea din spaţiul locativ şi compensarea cheltuielilor de judecată, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în Curtea de Apel Bălţi, în alt complet de judecată.

Prin încheierea protocolară a Curții de Apel Bălți din 17.02.2022, s-a admis succesiunea în drepturile procedurale în legatură cu decesul apelanților Jitari Ivan și Jitari Maria, fiind înlocuiți cu succesorii în drepturi Petrache Maria și Serjantu Lilia.

În ședința de judecată din data de 01.12.2022, Petrache Maria prin intermediul avocatului Bociog Matveeva Nina a înaintat în instanța de judecată un demers în formă orală prin care renunță la apel, solicitînd încetarea procedurii de apel.

Prin încheierea Curții de Apel Bălți din 01 decembrie 2022 s-a admis renunțul Mariei petrache la cererea de apel. S-a încetat procedura de apel în privința apelantei Petrache Maria. Continuă procedura de apel a succesorului apelantei Serjantu Lilia.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 01 februarie 2023 s-a restituit recursul depus de Petrache Maria, Petrache Ion și Petrache Corneliu, reprezentați de avocatul Nina Matveeva Bociog.

Solicitarea apelantului:

La data de 13 august 2020, avocatul Janu Anatolie în interesele lui Jitari Ivan și Annei Jitari a depus apel nemotivat împotriva hotărîrii instanței de fond, iar la data de 30 noiembrie 2020 a depus apel motivat. Consideră ilegală şi neîntemeiată soluţia adoptată de instanţa de fond. Solicită admiterea apelului, casarea hotărîrii instanţei de fond cu emiterea unei noi hotărîri prin care să fie admisă acțiunea înaintată și respinsă acțiunea reconvențională.

Argumentele părţilor:

În motivarea cererii de apel apelanții Jitari Ivan și Jitari Anna prin intermediul avocatului Janu Anatolie au invocat următoarele:

În anul 2004, cînd a fost eliberată procura pentru perfectarea imobilului apelanții aveau vîrsta de 73 ani și respectiv 70 ani. Prin urmare nu era sens pentru Jitari Ivan și Jitari Anna să încheie contract de simplă donație fără a avea careva obligațiuni reconvenționale pentru supraviețuirea lor. Un alt imobil soții Jitari nu au avut și nici nu au.

Aşadar, din hotărîrea contestată se observa că instanţa de fond nu a stabilit faptul invocat de partea reclamantă Jitari, precum contractul iniţial de donaţie nr.3034 din 15.10.2004, ar fi fost unul simulat. Or, cum se menţionează că chipurile în acest sens nu au fost prezentate probe. Iar martorii audiaţi în şedinţă, în afară de Serjantu Lilia, care este cea de a doua fiica apelanţilor Jitari, nu au cunoscut nimic despre faptul că acest contract a fost încheiat cu condiţia întreţinerii pe viaţă.

Or, martorii care chipurile nu cunosc despre contractul de donaţie cu condiţia întreţinerii pe viaţă a apelanţilor Jitari, au fost nu altcineva decît prietenele intimatei Petrachi Maria, pe care ultima şi a adus în şedinţele de judecată.

Mai mult, este şi firesc cînd despre natura exactă a tranzacţiilor de acest gen cunosc cei mai apropiaţi, cum este Serjantu Maria.

Astfel, locuinţa în litigiu a fost cumpărată de apelanţii Jitari la data de 29.11.1999, în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.3645, şi înregistrată la notarul Frecăuţanu Nina, cînd aceştia locuiau încă în satul său de baştina ***** din r-l Dondușeni. Potrivit apelanţilor, în curînd din partea intimatei Petrachi Maria au început să parvină mai multe solicitări cu privire la transmiterea apartamentului acestora anume ei.

Ca temei, Petrachi Maria de fiecare dată insistent invoca că părinţii ei Jitari Ivan şi Jitari Anna din an în an tot îmbătrînesc, dar la bătrîneţea va fi nevoie ca să se mute la Bălţi pentru comoditate, pentru ca cineva să-i întreţină: cu alimentaţia, medicamente, grija medicală, financiară, şi simplă îngrijirea omenească, cu atenţie şi respect, aşa cum merită toţi oameni la finele vieţii lor; iar după moarte, vor fi înmormîntaţi cu toate obiceiurile necesare ceremoniei date.

Tot atunci, intimata Petrachi Maria i-a convins că deja sunt bătrîni, şi va fi greu pentru ei să umble pe drumuri şi să acumuleze actele necesare reperfectării locuinţei şi încheierii contractului de înstrăinare. Respectiv, va fi mai bine ca apelanţul Jitari Ivan săi elibereze procura pe numele soţului ei - intervenientului accesoriu Petrachi Ion, care şi urma să se ocupe cu întrebarea dată în toate organe respective.

Drept urmare, la data de 17.09.2004 apelantul Jitari Ivan a semnat la notarul Nina Frecăuţanu procură cu nr. 2675, pe numele lui Petrachi Ion.

Atenţionează că nici procura indicată, nici alte careva contracte în privinţa apartamentului familiei Jitari, ulterior, lor prezentate nu au fost, şi ei nu le-au deţinut.

Cu timpul între apelanţii şi intimata Petrachi s-au început neînţelegeri din cauza banilor care apelanţii iau obţinut de la vînzarea locuinţei anterioare din satul *****, r-l Dondușeni. De atunci, Petrachi Maria şi mai rar a manifesta interesul faţă de părinţei ei, serviciile comunale pentru apartamentul respectiv se achitau doar de la caz la caz, lăsând povara aceasta pe umerile apelanţilor Jitari. Ca urmare, manifestării dezinteresului faţă de apelanţi şi ignorării promisiunilor anterioare de acordarea ajutorului la întreţinerea părinţilor acesteia, în continuare, toate vizitele rare care au avut loc din partea intimatei Petrachi Maria, se finisau cu certuri, injurii în adresa Jitari Ivan şi Ana.

Mai acut problema îngrijirii apelanţilor s-a ridicat din primăvara anului 2017, cînd Jitari Anna a căzut jos, a primit fractura de şold, şi de atunci este ţintuită la pat, necesită îngrijire permanentă din partea altor persoane: primirea alimentaţiei, medicamentelor, ținerea igienei personale (spălarea, efectuarea necesităţilor fiziologice) și altele. Solicitările către Petrachi Maria de a le acorda îngrijire promisă, în special mamei Jitari Anna, se ignorau în continuare.

Atenţionează, că despre natura juridică reală a contractului de înstrăinare apartamentului nr.***** către intimata Petrachi Maria, apelanţii au aflat abia la data de 15.05.2019, cînd aceştia au obţinut certificatul cadastral pe imobilul dat, după adresarea la subsemnatul avocat, în timpul ce se pregătea acţiunea în instanţa de judecată. Or, apelanţii erau ferm convinşi că Jitari Ivan a transmis împuternicirile către Petrachi Ion în vederea încheierii contractul de înstrăinare cu condiţia întreţinerii pe viață.

Potrivit preambului contractului de donaţie nr.3034 din 15.10.2004, se constată că acesta a fost încheiat de către intervenientul Petrachi Ion (care este soţul pîrîtei Petrachi Maria), care a acţionat în baza procurii notariale din 17.09.2004, din numele lui Jitari Ivan, pe de o parte, şi fiind numit ,,Donator”, şi pîrîta Petrachi Maria, pe de altă parte, şi fiind numită ,,Donatar”.

Potrivit p.12 se constată că contractul dat se încheie în patru exemplare, unul dintre care se eliberează ,,Donatorului”, însă, ţinînd cont de faptul că apelantul Jitari Ivan nu a participat personal la încheierea contractului dat, acesta nici nu a primit exemplarul său a contractului, cel

puţin pentru a verifica obiectiv voinţa sa, care a fost negociată cu Petrachi Maria, şi a stat la baza acestei tranzacţii.

În circumstanţele expuse, consideră că voinţa reală a apelantului Jitari Ivan, de-jure şi de-facto, a fost substituită cu alegerea convinabilă familiei Petrachi (soţilor Ion si Maria), prin obţinerea imobilului pe o cale mai uşoară pentru aceştia.

Atrage atenţia, că reclamanţii pe aceasta cauză sunt persoane cu vîrsta înaintată: Jitari Ivan este născut la ***** şi Jitari Anna fiind născută la *****. Astfel, urmează de reţinut că în anul 2004, cînd a fost ridicată întrebarea cu întreţinerea reclamanţilor la bătrîneţea, şi a fost semnată procura pentru reperfectarea imobilului, aceştia deja aveau o vîrstă nobilă de 73 ani şi, respectiv, 70 de ani. Tot aici, apelanţii nu au careva studii de specialitate în domeniul jurisprudenţei, pentru a determina şi delimita uşor natura juridică a contractelor existente şi reclamanţii pînă la urmă nu aveau o reprezentare clară referitor la contractul încheiat în favoare fiicei sale Petrachi Maria.

Ca urmare, sub prizma celor efectuate şi promise de intimata Petrachi Maria a şi fost eliberată procura pentru înstrăinarea imobilului, tranzacţia care era percepută de reclamanţi ca un contract versus obligaţiei de a întreţine pe ei pînă la sfîrşitul vieţii.

Consideră, că respectivul act juridic (contractul de donaţia), a fost dictat de acţiunile dolosive ale intimatei Petrachi Maria, care în mod viclean, sub pretextul că după trecerea imobilului pe numele său, îi va ajuta cu sume de bani pentru produse alimentare, haine, medicamente şi va acorda îngrijire decentă pînă la deces, a determinat-o pe Jitari Ivan să renunţe la proprietatea sa în favoarea pîrîtei.

Astfel, contractul de donaţie nr.3034 din 15.10.2004, este un act juridic simulat, de fapt părţile s-au înţeles ca Jitari Ivan să transmită bunul său imobil (apartamentul) către Petrachi Maria pentru ca ultima să-i asigure întreţinerea pe viaţă.

Contractul de donaţie nr.3034 din 15.10.2004 nu conţine o parte principală componentă a contractului (obiectul), şi anume: obligaţia întreţinerii în natură a beneficiarilor - locuinţă, hrană, îngrijire şi ajutorul necesar pe timpul cît vor trăi, din care considerente contractul de donaţie este lovit de nulitate absolută.

Un alt argument invocat este că apartamentul cumpărat la 29.11.1999 de apelantul Jitari Ivan, în aceeaşi măsura egală aparţinea inclusiv şi soţiei acestuia Jitari Anna, care era coproprietara bunului imobil în litigiu, iar contractul de donaţie din data de 15.10.2004, a fost încheiat exclusiv şi doar din partea unui din coproprietari - Jitari Ivan.

Astfel, apelanta Jitari Anna, consideră contractul iniţial de donaţie nr.3034 din 15.10.2004 ca fiind drept ilicit, bazat pe aplicarea incorectă şi contrară a normelor imperative de drept material, avînd o cauză ilicită, consimţămîntul apelantei fiind viciat, susceptibil nulităţii absolute, reieşind din următoarele:

1. În temeiul art.220 alin.(l) Cod civil, actul juridic care contravine normelor imperative este nul dacă legea nu prevede altfel.
2. În corespundere cu dispoziţia art.344 alin.l şi 2 Cod civil, Proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titulari. Proprietatea comună poate apărea în temeiul legii sau în baza unui act juridic. Iar conform prevederilor art.345 alin.l Cod civil, Proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părţi) sau prin nedelimitarea cotelor-părţi (proprietate în devălmăşie).
3. Totodată, în virtutea art.369 alin.2 Cod civil, pentru actele de dispoziţie asupra bunurilor imobile proprietate comună în devălmăşie este necesar acordul scris al tuturor coproprietarilor. Astfel, la semnarea contractului de donaţia apartamentului nr. 3034 din 15.10.2004, un asemenea

acord din partea coproprietarului Jitari Anna, materializat prin emiterea unei declaraţii, nu a fost dat.

Raportat la prezenta speţă, confirmă că - contractul iniţial de donaţie nr. 3034 din 15.10.2004 nu este valabil încheiat ori pentru aceasta el urma a fi încheiat cînd toţi coproprietari au căzut de acord, cu alte cuvinte şi-au manifestat consimţămîntul în faţa unui notar. În acest sens, art.199 alin.l Cod civil, consimţămînt este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic şi în mod obligatoriu urma a fi acordul coproprietarului reclamant Jitari Anna.

În urma celor relatate în partea de sus, solicită instanţei constatarea nulităţii absolute a contractului de donaţie nr.3034 din 15.10.2004, încheiat între Petrachi Ion, care a acţionat în baza procurii notariale din 17.09.2004, din numele lui Jitari Ivan şi Petrachi Maria.

Tot aici, este de menţionat că anularea actului juridic iniţial (care este contractul de donaţie nr.3034 din 15.10.2004, privind înstrăinarea apartamentului nr.***** din mun.Bălţi, str. *****, *****), atrage după sine nulitatea actului juridic subsecvent - care este actul juridic ineficient (contractul de donaţie nr.6635 din 06.08.2018). De aceea, în condiţiile de constatare a nulităţii contractului de donaţie nr.3034 din 15.10.2004, urmează a fi constatat nul şi contractul de donaţie nr.6635 din 06.08.2018, încheiat după primul şi în baza primului contract.

La data de 26 noiembrie 2020, avocatul Nina Matveeva Bociog în interesele Mariei Petrache și a lui Petrache Corneliu a depus referință la cererea de apel și a solicitat respingerea apelului cu menținerea hotărîrii instanței de fond fără modificări.

În instanța de apel, părțile fiind legal citate la ședința de judecată nu s-au prezentat, Colegiul în conformitate cu art.379 CPC a considerat posibil de examinat cauza în lipsa părților care nu s-au prezentat.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizînd argumentele invocate în cererea de apel în raport cu materialele cauzei, judecînd apelul, Colegiul civil consideră apelul declarat neîntemeiat şi pasibil respingerii cu menţinerea hotărîrii fără modificări din următoarele considerente:

În conformitate cu prevederile art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept: a) să respingă apelul şi să menţină hotărîrea primei instanţe;

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

Potrivit art. 239 Cod de procedura 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 prevederile art. 121 Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenta sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Conform dispozițiilor art.373 alin.(1), (2) și (5) CPC instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel

de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Colegiul ține să menționeze, că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze.

Atît în instanța de fond, cît și cea de apel, s-a constatat că, Jitari Ivan şi Jitari Anna au înregistrat căsătoria la 20 iunie 1951 (f.d.14, Vol.I).

La data de 29 noiembrie 1999, între Crivorog Vitalii, în calitate de vânzător şi Jitari Ivan, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. ***** din str. *****, nr. *****, mun. Bălţi, autentificat de notarul Frecăuţanu Nina şi înregistrat sub nr. 3645, iar la organul cadastral teritorial Bălţi, contractul a fost înregistrat la 14 decembrie 1999, sub nr. 5955/99 (f.d.19, Vol.I). Drept urmare, Jitari Ivan a devenit proprietarul bunului imobil menţionat.

Prin contractul de donaţie din 15 octombrie 2004, autentificat de notarul Nina Frecăuţanu, înregistrat sub nr. 3034, încheiat între Jitari Ivan, în numele căruia a acţionat Petrachi Ion, în baza procurii şi Petrachi Maria, a fost donat apartamentul nr. ***** din str. *****, nr. *****, mun. Bălţi. La data de 29 noiembrie 2004 a fost înregistrat la organul cadastral teritorial Bălţi (f.d.88, Vol. I).

Conform contractului de donaţie din 06 august 2018, autentificat de notarul Marina Balan, înregistrat sub nr. 6635, Petrachi Maria a donat lui Petrachi Corneliu apartamentul nr. ***** din str. *****, nr. *****, mun. Bălţi (f.d.89-90, Vol.I). În data de 06 august 2018 a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al lui Petrachi Corneliu asupra apartamentului dat (f.d.15, Vol.I).

Prin cererea de chemare în judecată depusă la data de 19 iunie 2019, concretizată ulterior la 22 ianuarie 2020, reclamanţii Jitari Ivan şi Jitari Anna, prin intermediul avocatului Anatolie Janu, au solicitat constatarea nulităţii absolute a contractului de donaţie nr.3034 din 15 octombrie 2004, încheiat între Petrachi Ion, care a acţionat în baza procurii notariale din 17 septembrie 2004, din numele lui Jitari Ivan şi Petrachi Maria, constatarea nulităţii absolute a contractului de donaţie nr.6635 din 06 august 2018 încheiat între Petrachi Maria şi Petrachi Corneliu, dispunerea stingerii dreptului de proprietate al Mariei Petrachi asupra apartamentului nr.***** din str. *****, nr. *****, mun. Bălţi, cu număr cadastral **********, pentru perioada 29 noiembrie 2004 – 06 august 2018, în baza contractului de donaţie nr.3034 din 15 octombrie 2004, prin radierea acestui drept din Registrul bunurilor imobile, dispunerea stingerii dreptului de proprietate a lui Petrachi Corneliu asupra apartamentului nr.***** din str. *****, nr. *****, mun. Bălţi, cu număr cadastral **********, pentru perioada 06 august 2018 - prezent, în baza contractului de donaţie nr.6635 din 06 august 2018, prin radierea acestui drept din Registrul bunurilor imobile, dispunerea înregistrării dreptului de proprietate a lui Jitari Ivan şi Annei Jitari asupra apartamentului nr.***** din str. *****, nr. *****, mun. Bălţi, cu număr cadastral **********, pentru perioada 29 noiembrie 2004 - prezent, prin includerea acestui drept în Registrul bunurilor imobile, încasarea, în mod solidar, a cheltuielilor de judecată, care vor fi concretizate ulterior (f.d.3-11,157-160, Vol.I).

Prin cererea reconvenţională înregistrată la 21 octombrie 2019, Petrachi Corneliu, reprezentat de avocatul Nina Matveeva-Bociog, a solicitat evacuarea lui Jitari Ivan și Annei Jitari din apartamentul nr. ***** din mun. Bălţi, str. *****, nr.***** și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.122-124, Vol.I).

Prin hotărârea din 17 iulie 2020 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Jitari Ivan şi Jitari Anna împotriva Mariei Petrachi şi

Petrachi Corneliu, intervenienţi accesorii Petrachi Ion, notarul Aurica Caraiman, Serviciul cadastral teritorial Bălţi cu privire la anularea contractelor de donaţie; s-a respins ca neîntemeiată cererea reconvenţională depusă de Petrachi Corneliu împotriva lui Jitari Ivan şi Annei Jitari cu privire la evacuarea din spaţiul locativ şi încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin decizia din 28 ianuarie 2021 a Curţii de Apel Bălţi s-a admis apelul declarat Jitari Ivan şi Jitari Anna, reprezentaţi de avocatul Janu Anatolie şi s-a casat parţial hotărârea din 17 iulie 2020 a Judecătoriei Bălți, sediul Central şi s-a emis o nouă soluţie prin care s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Jitari Ivan și Jitari Anna, s-a constatat nulitatea absolută a contractului de donație nr. 3034 din 15 octombrie 2004, încheiat între Petrachi Ion, care a acționat în baza procurii notariale din 17 septembrie 2004, din numele lui Jitari Ivan și Petrachi Maria, privind înstrăinarea apartamentului nr.*****, din str. *****, nr.*****, mun. Bălți, cu numărul cadastral **********; s-a constatat nulitatea absolută a contractului de donație nr.6635 din 06 august 2018, încheiat între Petrachi Maria și Petrachi Corneliu, privind înstrăinarea apartamentului nr.*****, din str. *****, nr. *****, mun. Bălți, cu numărul cadastral **********; totodată, s-au adus părțile contractante la poziția inițială încheierii contractelor, cu rectificarea în Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului nr.***** din mun. Bălți, str. *****, nr. *****, cu număr cadastral ********** și cu înregistrarea dreptului de proprietate după Ivan Jitari; în rest hotărârea a fost menţinută fără modificări.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 15 septembrie 2021 s-a admis recursul declarat de Petrachi Maria, Petrachi Ion şi Petrachi Corneliu, reprezentaţi de avocatul Nina Matveeva-Bociog. S-a casat integral decizia din 28 ianuarie 2021 a Curţii de Apel Bălţi, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Jitari Ivan şi Jitari Anna împotriva Mariei Petrachi şi Corneliu Petrachi, intervenienţi accesorii Ion Petrachi, notarul Aurica Caraiman, Serviciul cadastral teritorial Bălţi cu privire la constatarea nulităţii contractelor de donaţie şi compensarea cheltuielilor de judecată şi cererea reconvenţională depusă de Petrachi Corneliu împotriva lui Jitari Ivan şi Annei Jitari cu privire la evacuarea din spaţiul locativ şi compensarea cheltuielilor de judecată, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în Curtea de Apel Bălţi, în alt complet de judecată.

Prin încheierea protocolară a Curții de Apel Bălți din 17.02.2022, s-a admis succesiunea în drepturile procedurale în legatură cu decesul apelanților Jitari Ivan și Jitari Maria, fiind înlocuiți cu succesorii în drepturi Petrache Maria și Serjantu Lilia.

În ședința de judecată din data de 01.12.2022, Petrache Maria prin intermediul avocatului Bociog Matveeva Nina a înaintat în instanța de judecată un demers în formă orală prin care renunță la apel, solicitînd încetarea procedurii de apel.

Prin încheierea Curții de Apel Bălți din 01 decembrie 2022 s-a admis renunțul Mariei Petrache la cererea de apel. S-a încetat procedura de apel în privința apelantei Petrache Maria. Continuă procedura de apel a succesorului apelantei Serjantu Lilia.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 01 februarie 2023 s-a restituit recursul depus de Petrache Maria, Petrache Ion și Petrache Corneliu, reprezentați de avocatul Nina Matveeva Bociog.

Potrivit art. 195 din Codul civil (în vigoare la momentul încheierii contractelor, în redacția de pînă la modificările din data de 01.03.2019), act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.

Articolul 827 alin.(1) Cod civil, (în vigoare la momentul încheierii contractelor, în redacția de pînă la modificările din data de 01.03.2019), prevede, că prin contract de donaţie, o parte (donator) se obligă să mărească din contul patrimoniului său, cu titlu gratuit, patrimoniul celeilalte părţi (donatar).

Deci, donaţia este irevocabilă, cu excepţia cazurilor în care dreptul de revocare al donatorului este prevăzut de lege sau contract.

Conform art. 199 alin.(1) și (2) din Codul civil, (în vigoare la momentul încheierii contractelor, în redacția de pînă la modificările din data de 01.03.2019), consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.

În temeiul art. 201 din Codul civil, (în redacția de pînă la modificările din data de 01.03.2019), actul juridic se consideră neîncheiat în cazul în care esenţa consimţământului nu poate fi determinată cu certitudine nici din exprimarea exteriorizată şi nici din alte circumstanţe ale încheierii sale.

Conform art. 207 alin.(1)-(3) din Codul civil, (în redacția de pînă la modificările din data de 01.03.2019), actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. Cauza actului juridic se prezumă pînă la proba contrară. Este ilicită cauza care contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri.

Potrivit art.216 Cod civil (în redacția pînă la 01.03.2019), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanţa de judecată sau prin acordul părţilor (nulitate relativă).

În baza art.217 Cod civil (în redacția pînă la 01.03.2019), nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate. Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă

Potrivit art. 221 alin.(2) din Codul civil, (în vigoare la momentul încheierii contractelor, în redacția de pînă la modificările din data de 01.03.2019), actul juridic încheiat cu intenţia de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul. Referitor la actul juridic avut în vedere de părţi se aplică regulile respective.

Raportând normele legale citate la materialele cauzei, instanţa de fond întemeiat a constatat că acţiunea privind anularea contractelor de donație formulată de Jitari Anna și Jitari Ivan este neîntemeiată, or, cu certitudine s-a constatat pe parcursul examinării cauzei în instanța de fond și cea de apel precum că argumentele invocate de reclamanții/apelanți Jitari Ivan și Jitari Anna nu fac temeiul anulării contractelor de donaţie, invocînd, că prin acțiunile frauduloase a Mariei Petrache sub pretextul trecerii imobilului pe numele său, îi va ajuta financiar acordîndu-le îngrijire decentă pînă la deces.

Unul din motivele de anulare a contractelor de donație reclamanții/apelanți Jitari Ivan și Jitari Anna este că au avut un acord cu fiica Petrache Maria ca ultima să-i întrețină la bătrînețe, în acest sens fiind deacord cu trecerea locuinței situate în mun. Bălți pe numele acesteia, însă deoarece relațiile între părți s-au răcit, și fiica acestora Petrache Maria nu acorda ajutorul necesar, Jitari Ivan și Jitari Anna au solicitat anularea contractelor de donație nr.3034 din 15.10.2004 și cu nr.6635 din 06.08.2018.

Un alt argument este, că la întocmirea contractului de donație cu nr.3034 din 15.10.2004 nu a existat voința reală a lui Jitari Ivan fiind substituită cu alegerea convenabilă a familiei Petrache prin obținerea imobilului pe o cale mai ușoară pentru aceștea.

Un alt argument, invocat în cererea de concretizare a pretențiilor este, că Jitari Ana, ca proprietar în devălmășie a bunului nu și-a dat consimțământul la întocmirea contractului de donație.

Instanța de fond, corect a respins aceste argumente, or, din înscrisurile anexate la materialele cauzei s-a constatat, că la întocmirea contractului de vînzare-cumpăprare din 15.10.2004, din numele lui Jitari Ivan a acționat Petrachi Ion în temeiul procurii nr. 2675 din 17.09.2004, întocmită la notarul N.Frecăuțanu (f.d.21).

Potrivit prevederilor art. 242 alin. (1) și (2) CC RM, (în redacția de până la 01.03.2019), un act juridic poate fi încheiat personal sau prin reprezentant. Actul juridic încheiat de o persoană (reprezentant) din numele unei alte persoane (reprezentat) în limitele împuternicirilor dă naștere, modifică sau stinge drepturile și obligațiile civile ale reprezentantului.

Prin solicitarea instanței de fond adresată notarului Caraiman Aurica, care a păstrat arhiva notarului Frecăuțanu Nina, s-a solicitat prezentarea copiilor autentificate a procurei pe numele lui Petrachi Ion și a acordului Anei Jitari pentru încheierea contractului de donație.

Deși, copia procurii nominalizate și acordul Anai Jitari nu sînt anexate la materialele dosarului, colegiul constată existența acestora la întocmirea contractului de vînzare-cumpărare, or, din informația notarului Caraman Aurica nr.33/27 din 12.07.2019 se confirmă, că actele solicitate nu pot fi prezentate, deoarece termenul de păstrare a acestora a expirat, astfel prin procesul verbal nr.1 din 30.03.2015 ,,cu privire la nimicirea documentelor termenul de păstrare al cărora a expirat în arhiva activității notarile pentru anii 2000-2004,, ele au fost nimicite.

Astfel, colegiul respinge argumentul invocat de către avocatul Janu Anatolie în interesele reclamanților/apelanți că contractul de donație nr.3034 din 15.10.2004 este lovit de nulitate.

Or, prin informația notarului Aurica Caraman nu s-a comunicat despre lipsa acestor acte, ci despre nimicirea lor, fapt confirmat prin procesul verbal nr.1 din 30.03.2015 ,,cu privire la nimicirea documentelor termenul de păstrare al cărora a expirat în arhiva activității notarile pentru anii 2000-2004,,.

Art. 41 alin. (1) din Legea cu privire la notariat prevede, că notarul refuză efectuarea actului notarial în cazul dacă: a) acesta este contrar legii sau nu corespunde cerinţelor legale.

Potrivit alin. (3), același articol, la cererea persoanei căreia i-a fost refuzată îndeplinirea actului notarial, motivul refuzului se expune în scris. Refuzul se aduce la cunoştinţa persoanei interesate, în termen de 10 zile din ziua adresării pentru îndeplinirea actului notarial, şi poate fi atacat în instanţa de judecată.

Iar, potrivit alin.(4) și (5) a acestei norme, dacă documentul prezentat trezeşte îndoieli, iar îndeplinirea actului notarial nu poate fi refuzată, persoana care îndeplineşte actul notarial va atrage atenţia părţilor asupra posibilelor consecinţe juridice şi va face menţiune expresă în act. Dacă partea nu acceptă menţiunea, persoana abilitată să îndeplinească actul notarial refuză îndeplinirea acestuia.

Din contractul de vînzare cumpărare din 15.10.2004 nu rezultă, că notarul a făcut careva mențiuni speciale în conținutul acestuia.

Mai mult ca atît, din cererea de chemare în judecată rezultă, că Ivan Jitari și Ana Jitari au avut aceiași manifestare de voință.

Examinând din perspectiva art. 195 Cod civil (în redacția de până la 01.03.2019), condiţiile esenţiale pentru validitatea unei convenţii, respectiv capacitatea de a contracta, consimţământul

valabil al părţii care se obligă, obiectul şi cauza licită, instanța de apel constată că, pentru a fi valabil, consimțământul trebuie să provină de la o persoană cu discernământ, să fie exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice, fapt ce în speță a fost respectat.

Reclamanții/apelanți au invocat ca motiv în susținerea cerințelor înaintate faptul că la încheierea acestui contract au fost duși în eroare precum că au eliberat procură lui Petrache Ion pentru încheierea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, așa fiindule înțelegearea de la bun început, în realitate însă a fost încheiat contract de donație, ulterior apartamentul donat fiind înstrăinat mai departe de Petrache Maria către fiul acesteia Petrache Corneliu, tot printr-un contract de donație.

Ca urmare, de către instanța de fond corect s-a stabilit, că temei de anulare a contractului de donație cu nr.3034 din data de 15.10.2004 ca unul simulat, pe motiv, că la încheierea contractului au fost duși în eroare, nu au fost constatate, fiind menționat, că Jitari Ivan i-a acordat prin procură dreptul lui Petrache Ion de a încheia din numele său contractul.

Iar, potrivit prevederilor art. 252 alin. (1) CC RM, (în redacția de până la 01.03.2019), procura este înscrisul întocmit pentru atestarea împuternicirilor conferite de reprezentat unui sau mai multor reprezentați.

Iar, conform prevederilor art. 245 alin. (1) CC RM, (în redacția de până la 01.03.2019), la declararea nulității pentru viciu de consimțământ a actului juridic încheiat de reprezentant, se are în vedere doar consimțământul acestuia.

La caz, contractul de donație nr.3034 din 15.10.2004 nu poate fi declarat simulat deoarece pe parcursul examinării cauzei nu s-a constat intenția părților contractante de a încheia contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață.

Mai mult ca atît, Colegiul reține că motivul invocat de către reclamanții/apelanți precum că Petrache Maria în urma încheierii contractului de donație a ignorat obligațiile de întreținere a părinților nu poate servi ca un motiv în susținerea anulării contractului de donație încheiat la data de 15.10.2004, or, contractul de donație are un efect translativ de drepturi şi este irevocabil. În rezultatul încheierii contractului de donaţie, dreptul care reprezintă obiectul contractului trece din patrimoniul donatorului în cel al donatarului, iar desfacerea contractului, cu excepţia cazurilor expres prevăzute de lege este posibil doar prin acordul comun al părţilor.

Coroborînd dispoziţiile normelor enunţate la materialul probator administrat în speţă, instanţa de apel conchide că, în principiu, contractul de donaţie este un contract cu titlu gratuit. Sporind patrimoniul donatarului, donatorul nu urmăreşte obţinerea unor foloase patrimoniale. Dacă în rezultatul unui contract de donaţie donatorul obţine o contraprestaţie, donaţia se va considera simulată şi respectiv, lovită de nulitate absolută în condiţiile art. 221.

Cu referire la nulitatea contractului de donație cu nr.6635 din 06.08.2018, instanța de fond corect și întemeiat nu a stabilit motive de anulare a acestuia, or, Petrache Maria fiind proprietar al imobilului situat pe adresa mun. Bălți str.***** 1989, ***** ap.nr.***** era în drep să dispună de acest bun, la caz acest bun fiind donat fiului Petrache Corneliu.

Prin cererea reconvențională înaintată de Petrache Corneliu s-a solicitat evacuarea lui Jitari Ivan și Jitari Ana din apartamentul cu nr. ***** din mun. Bălți str.***** ***** pe motiv că relațiile dintre familia Jitari și fiica acestora Petrache Maria și nepotul Petrache Corneliu s-au înrăutățit, fiind chiar ostile.

Prin hotărârea din 17 iulie 2020 a Judecătoriei Bălți, s-a respins ca neîntemeiată cererea reconvenţională depusă de Petrachi Corneliu împotriva lui Jitari Ivan şi Annei Jitari cu privire la evacuarea din spaţiul locativ şi încasarea cheltuielilor de judecată.

Colegiul menționează, că nu se va expuse asupra cererii reconvenționale, deoarece hotărîrea instanței de fond în această latură nu a fost conbtestată.

În urma circumstanțelor de fapt și de drept stabilite la examinarea cauzei, instanța de apel menționează, că prima instanță a examinat cauza, în coroborare cu prevederile legislației în vigoare, desfășurând examinarea litigiului pe principiul contradictorialităţii şi egalităţii părţilor în drepturile procedurale, organizând procesul astfel încît părţile au avut posibilitatea de a-şi formula, argumenta şi dovedi poziţia în proces, de a-şi expune opinia asupra oricărei probleme de fapt şi de drept care are legătură cu cauza dată judecăţii, creînd condiţii pentru exercitarea drepturilor participanţilor la proces, pentru cercetarea obiectivă a circumstanţelor reale ale cauzei.

Astfel, luînd în considerație faptul că hotărîrea primei instanțe este întemeiată și legală, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, iar argumentele invocate în cererea de apel sunt neîntemeiate și similare celor invocate în cererea de chemare în judecată, instanţa de apel ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat și a menține hotărîrea primei instanțe.

În conformitate cu art.385 lit.a) CPC, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălți , -

Decide:

Se respinge cererea de apel declarată de avocatul Janu Anatolie în interesele lui Jitari Ivan și Jitari Anna, succesor în drepturi Serjantu Lilia.

Se menține hotărîrea judecătoriei Bălți, sediul central din 17 iulie 2020 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Jitari Ivan, Jitari Anna către Petrachi Maria, Petrachi Corneliu, intervenienți accesorii Petrachi Ion, Notarul Aurica Caraiman și Serviciul Cadastral Teritorial Bălți privind anularea contractelor de donație, și cererea reconvențională înaintată de Petrachi Corneliu către Jitari Ivan, Jitari Anna privind evacuarea din spațiul locativ și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni de la comunicare prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Preşedintele şedinţei Adriana Garbuz

Judecătorii Iulia Grosu

Andrian Ciobanu