REPUBLICA MOLDOVA
Mun. UNGHENI
Judecătoria UNGHENI

HOTĂRÂRE JUDECĂTOREASCĂ

17 iunie 2025

În cauza civilă nr. 2 – 4114/2023 *(nr. electronic – 2 – 23185575 – 51 – 2 - 26122023),*
având ca obiect cererea de chemare în judecată acceptată în procedură contencioasă, care privește pe

Elena CIOCHINĂ (reclamant)

împotriva

Tamara CIOCHINĂ (pârât)

cu participarea intervenientului accesoriu Notarul Irina MORARU - MELINTE

- *privind revocarea contractului de donație și compensarea cheltuielilor de judecată,*

JUDECĂTORIA UNGHENI,
în numele căreia examinează judecătorul specializat în materie civilă:
Președintele ședinței: Constantin CHILIAN, *judecător*
și Tatiana CHIORESCU, *grefier de ședință*,

- *a stabilit* dezbaterile judiciare în ședință de judecată publică, desfășurată oral în limba română la 24 octombrie 2024, 17 februarie, 19 martie, 10 aprilie și 23 aprilie 2025 [efective], inclusiv după reluarea cauzei la 3 iunie 2025, cu participarea reprezentanților reclamantei, avocații Ion SÎRBU și Evelina GRĂCHILĂ; pârâta și reprezentantul pârâtei, avocata Veronica ȘIȘCANU, *și a continuat* în lipsa reclamantei înștiințate legal;

- *a amânat* deliberarea și adoptarea dispozitivului hotărârii pentru 17 iunie 2025, fiind pronunțat la aceeași dată;

- *a înregistrat* cererea de apel depusă de *reclamantul* Elena CIOCHINĂ, *în urma căreia*

întocmește hotărârea integrală

cu următorul cuprins:

PARTEA DESCRIPTIVĂ

Pretențiile reclamantului.

1. La 26 decembrie 2023, *reclamantul* Elena CIOCHINĂ a depus cerere de chemare în judecată împotriva *pârâtului* Tamara CIOCHINĂ, cu participarea intervenientului accesoriu, notar Irina MORARU - MELINTE.

2. Cererea de mai sus a fost repartizată, în mod aleatoriu, judecătorului Constantin CHILIAN, fiind acceptată în procedură contencioasă și respinsă cererea de asigurare a acțiunii. La 27 februarie 2024, instanța a aplicat sechestru asupra imobilului din litigiu (vol. I; f. d. 142).

3. La 18 aprilie și 24 septembrie 2024, reclamanta a concretizat cheltuielile de judecată, inclusiv a completat acțiunea inițială cu pretenția de evacuare a pârâtei (vol. II; f. d. 10).

4. Prin cererea de chemare în judecată, reclamantul a solicitat:

*(1) revocarea contractului de donație nr. 1 – 373 din 25 martie 2022 încheiat între părți în privința bunului imobil nr. cadastral *****, cu părțile componente ale acestuia formate din bunurile imobile *****.01 – 03;*

(2) evacuarea pârâtei și a bunurilor acesteia din bunul imobil de mai sus;

(3) încasarea de la pârât a cheltuielilor de judecată compuse din: (a) taxa de timbru în mărime de 200 de lei; (b) taxa de stat în mărime de 1.281 de lei; (c) cheltuielile de asistență juridică în mărime de 9.750 de lei și (d) cheltuielile pentru eliberarea extraselor din R.B.I. în mărime de 295 de lei.

5. Pentru a-și demonstra pretențiile de mai sus, reclamantul a depus la dosar, în copie, mai multe înscrisuri și a solicitat audierea unui martor.

Pregătirea cauzei pentru dezbateri judiciare. Observațiile pârâtului.

6. În termenul stabilit de judecător, *intervenientul accesoriu* notarul Irina MORARU – MELINTE nu a introdus referință ori dovezi privind fondul cauzei.

7. La 12 februarie și 10 mai 2024, *pârâtul* Tamara CIOCHINĂ a depus referințe și dovezi, prin care a solicitat respingerea acțiunii. În esență, aceasta a subliniat că are grijă cu responsabilitate față de casa părintească, îmbunătățind considerabil starea acestuia. În sprijinul observațiilor, pârâtul a folosit proba cu înscrisuri, a dat explicații orale și a solicitat audierea mai multor martori (vol. I; f. d. 51 – 59; f. d. 201 - 205).

8. Termenul de judecare a cauzei a fost stabilit pentru 22 iulie 2024 și a continuat în mai multe ședințe de judecată descifrate mai jos și în procesul – verbal al ședinței de judecată.

Dezbaterile judiciare

9. În clădirea Judecătoriei UNGHENI, mun. UNGHENI, instanța de judecată *a stabilit* dezbaterile judiciare în ședință de judecată publică, desfășurată oral în limba română la 24 octombrie 2024, 17 februarie, 19 martie, 10 aprilie și 23 aprilie 2025 [efective], inclusiv după reluarea cauzei la 3 iunie 2025, cu participarea:

- Reprezentantul reclamantului, avocații Ion SÎRBU și Evelina GRĂCHILĂ;
- Pârâtul Tamara CIOCHINĂ;
- Reprezentantul pârâtului, avocata Veronica ȘIȘCANU;

și a continuat examinarea în lipsa următorilor participanți înștiințați legal, deoarece:

- Reclamantul Elena CIOCHINĂ a cerut examinarea cauzei în lipsă în baza art. 206 alin. (1) din Codul de procedură civilă; inclusiv a acceptat să fie reprezentat de avocat, fără a fi prezent în ședință;

10. Instanța de judecată și-a întemeiat hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit și pe probele cercetate în ședință de judecată.

MOTIVAREA INSTANȚEI DE JUDECATĂ

CIRCUMSTANȚELE CAUZEI.

11. Pentru a stabili circumstanțele de fapt, judecătorul *a prezentat* raportul asupra cauzei și a clarificat, cu participarea avocaților, circumstanțele importante; *a analizat* explicațiile scrise de reclamant; *a ascultat* explicațiile orale date de pârâtă și, după caz, observațiile prezentate în replică; *a luat cunoștință* de înscrisuri și *a audiat* martorii Vlad VOICU, Anatolii CHELSEU, Mihail VERDEȘ, Nadejda GUIDEA, Lidia ȚUGULEA și Valentina CIOCHINĂ.

12. Reclamanta Elena CIOCHINĂ și pârâta Tamara CIOCHINĂ sunt surori. Chiril CIOCHINĂ este tatăl acestora, decedat în anul 2021. Sergiu CIOCHINĂ este fiul Tamarei CIOCHINĂ și nepotul Elenei CIOCHINĂ. Alte rude menționate în documente sunt frații și surorile părților: Valentina CIOCHINĂ, Lidia ȚUGULEA și Tudor CIOCHINĂ. Mihail COZARU este concubinul Tamarei CIOCHINĂ.

13. La 13 martie 2008, Judecătoria Nisporeni a pronunțat o sentință de condamnare în privința [pârâtei] Tamarei CIOCHINĂ pentru săvârșirea infracțiunilor de escrocherie și înstrăinarea bunurilor sechestrate.

14. La 06 octombrie 2008, tatăl, Chiril CIOCHINĂ, i-a donat reclamantei Elenei CIOCHINĂ imobilul și terenul aferent cu suprafața de 0,1424 ha din orașul Nisporeni, strada ***** (f. d. vol. I; f. d. 13 – 14).

15. La 11 mai 2009, Judecătoria Nisporeni a condamnat-o pe Tamara CIOCHINĂ pentru o altă infracțiune.

16. În perioada anilor 2010 – 2020, reclamanta Elena CIOCHINĂ a efectuat plăți pentru serviciile comunale și cheltuielile de întreținere ale gospodăriei din orașul Nisporeni. Pe de altă parte, pârâta Tamara CIOCHINĂ a expediat reclamantei Elena CIOCHINĂ mijloace financiare prin intermediul sistemelor de remitere de bani.

17. În anul 2019, pârâta Tamara CIOCHINĂ a revenit în Republica Moldova în contextul pandemiei și s-a stabilit în casa părintească din orașul Nisporeni.

18. În anul 2020, martorul Vlad VOICU a executat lucrări la canalizarea imobilului din Nisporeni, costurile fiind achitate de Tamara CIOCHINĂ.

19. La 21 mai 2021, Judecătoria Ungheni a pronunțat o hotărâre prin care a dispus încasarea în mod solidar de la Tamara CIOCHINĂ, Victoria CIOCHINĂ, Chirill CIOCHINĂ și Tudor CIOCHINĂ a datoriei în mărime de 6252,06 lei și a cheltuielilor de judecată de 270 lei, în beneficiul Asociației de Economii și Împrumut Valea Vîlcului.

20. Potrivit versiunii prezentate de pârâta Tamara CIOCHINĂ, fiul ei Sergiu CIOCHINĂ a părăsit Republica Moldova la 22 august 2021.

21. La 18 octombrie 2021 a decedat Chiril CIOCHINĂ.

22. La 30 noiembrie 2021, reclamanta Elena CIOCHINĂ a împuternicit-o pe sora Lidia ȚUGULEA pentru obținerea informațiilor cadastrale.

23. Fiul pârâtei, Sergiu CIOCHINĂ, a revenit pe teritoriul Republicii Moldova la 06 decembrie 2021, conform datelor din pașaport prezentate de Tamara CIOCHINĂ.

24. La 15 martie 2022, reclamanta Elena CIOCHINĂ a semnat o procură pe numele Tamarei CIOCHINĂ pentru ridicarea extraselor din registrul bunurilor imobile.

25. Reclamanta, prin avocații săi, a menționat că avea intenția să își oficializeze relația de familie. Partenerul acesteia se opunea ferm unui astfel de transfer patrimonial. Astfel, aceasta a decis să doneze casa părintească surorii sale, Tamara CIOCHINĂ.

26. La 25 martie 2022, reclamanta Elena CIOCHINĂ a donat pârâtei Tamarei CIOCHINĂ terenul și construcțiile situate în orașul Nisporeni, strada *****, conform contractului de donație nr. 1-373 (vol. I; f. d. 15 – 18). *Potrivit versiunii reclamantei*, donația a fost condiționată de o înțelegere verbală privind neînstrăinarea bunului – casei părintești - , interdicția de a accepta terțe persoane în gospodărie și păstrarea imobilului pentru fiul pârâtei. În cealaltă versiune, pârâta a susținut că nu au existat discuții concrete sau condiționări privind donarea imobilului către fiul acesteia.

27. Martorul Lidia ȚUGULEA a precizat că reclamanta a donat casa pentru a asigura nepotul cu un loc de locuință. Mai mult, a susținut că donația a fost efectuată, deoarece pârâta Tamara CIOCHINĂ nu avea domiciliu, însă partenerul acesteia consumă alcool și nu se ocupă de gospodărie. De asemenea, martorul Valentina CIOCHINĂ a declarat că reclamanta a dorit să doneze casa cât tatăl lor era în viață, că ambele surori au investit în reparații.

28. Elena CIOCHINĂ a semnat la 01 aprilie 2022 recipise pentru împrumutarea unor mijloace financiare de la persoane fizice terțe.

29. Fiul Sergiu CIOCHINĂ a părăsit Republica Moldova la 07 mai 2022, conform actelor prezentate de pârâtă.

30. Din declarațiile martorului Vlad VOICU rezultă că el, împreună cu Tudor CIOCHINĂ, au construit un gard în gospodăria litigioasă, lucrările fiind achitate de pârâtă.

31. Prin Hotărârea din 26 decembrie 2023, Judecătoria Ungheni a dispus încasarea din contul pârâtei Tamara CIOCHINĂ a sumei de 5000 lei reprezentând datoria de bază, a sumei de 500 lei pentru asistența juridică și a sumei de 270 lei reprezentând taxa de stat, în beneficiul Întreprinderii Mixte INCASO S.R.L..

32. În vara anului 2023, martorul Anatolii CHELSEU a menționat că a fost angajat de pârâta Tamara CIOCHINĂ pentru construcția unui șopron la adresa menționată, iar Mihail VERDEȘ a asigurat transportul materialelor de construcție. Același martor sugerat că reclamanta Elena CIOCHINĂ a vizitat gospodăria fără a se opune lucrărilor și că nu a observat conflicte între părți. În același timp, martorul Vlad VOICU a afirmat a efectuat lucrări de reparație la imobil, plătite de pârâtă și de concubinul acesteia.

33. Valentina CIOCHINĂ, în calitate de martor, a declarat că reclamanta Elena CIOCHINĂ a suportat cheltuieli pentru pietruirea beciului și construirea unui gard, în timp ce Tamara CIOCHINĂ a executat lucrări după decesul tatălui.

34. Martorul Mihail VERDEȘ a declarat în instanță că pârâta Tamara CIOCHINĂ l-a îngrijit pe tatăl lor, că el a adus materiale de construcție plătite de pârâtă și că reclamanta Elena CIOCHINĂ venea la gospodărie doar sâmbăta.

35. În timpul ședinței, martorul Nadejda GUIDEA a declarat că pârâta Tamara CIOCHINĂ l-a îngrijit pe Chiril CIOCHINĂ, care era mereu mulțumit de ea, și că nu are cunoștință despre conflicte între surori.

36. La 09 septembrie 2023 a avut loc un conflict între pârâta Tamara CIOCHINĂ și concubinul Mihail COZARU, eveniment care a necesitat intervenția echipajului de poliție solicitat de Elena CIOCHINĂ. În acest context, martorul Lidia ȚUGULEA a declarat că a intervenit în septembrie 2023 după ce concubinul a agresat-o pe sora – pârâta Tamara CIOCHINĂ și că partenerul pârâtei organizează petreceri zgomotoase.

37. La 25 septembrie 2023, reclamanta Elena CIOCHINĂ a expediat o notificare scrisă către pârâta Tamara CIOCHINĂ prin care a solicitat revocarea donației și eliberarea imobilului. Semnarea acordului de rezoluțiune a contractului de donație a fost programată la notarul Elena MOCANU pentru 17 octombrie 2023, însă tranzacția nu s-a finalizat din cauza neprezentării pârâtei Tamarei CIOCHINĂ. Martorul Valentina CIOCHINĂ a sugerat că pârâta Tamara CIOCHINĂ a menționat inițial în 2023 că va restitui casa benevol, dar ulterior a refuzat

38. Reclamanta Elena CIOCHINĂ a achitat la 11 octombrie 2023 serviciile pentru extrasele din registrul bunurilor imobil.

39. Pe baza celor arătate, reclamanta a solicitat să fie admise pretențiile sale (§ 4).

PRETENȚIILE RECLAMANTULUI.

Argumentele participanților la proces.

40. *În motivarea pretențiilor de mai sus,* reclamantul Elena CIOCHINĂ, prin avocații săi, a susținut că contractul de donație a fost încheiat având la bază dorința de a menține casa părintească în familie și de a asigura o locuință nepotului, fiul pârâtei. Reclamanta a invocat faptul că pârâta l-a implicat fictiv pe tatăl lor, Chirill CIOCHINĂ, în raporturi juridice de împrumut, fără cunoștința acestuia. Acțiunile pârâtei s-au soldat cu emiterea unei hotărâri judecătorești de încasare forțată a datoriei de la tatăl lor, deși datoria aparținea în realitate pârâtei. Astfel, pârâta acumulează și menține datorii nestinse față de instituții financiare și persoane fizice, fiind pusă în pericol casa lor părintească în urma unor executări silite.

În cadrul dezbaterilor judiciare, avocații reclamantei au pledat că reclamanta Elena CIOCHINĂ avea intenția să își oficializeze relația de familie. Partenerul acesteia se opunea ferm unui astfel de transfer patrimonial. Astfel, aceasta a decis să anticipeze actul de donație. În plus, reclamanta și-a diminuat considerabil patrimoniul, locuind într-o cameră mică și luând credite bancare pentru a-și rezolva problemele locative, în timp ce a oferit donația pârâtei dintr-un spirit de compasiune.

Conform dispozițiilor art. 1212 alin. (1) din Codul civil, donația trebuie revocată deoarece circumstanțele decisive s-au schimbat esențial și imprevizibil, iar menținerea contractului a devenit vădit injustă. Pârâta a manifestat ingratitudine și lipsă de respect față de reclamantă și față de memoria părinților, nerespectând înțelegerea verbală de a menține ordinea în gospodărie și de a exclude terțele persoane. Introducerea în gospodărie a concubinului pârâtei a generat stări de conflict, acte de violență și petreceri cu abuz de alcool, fapte care expun bunurile donate unui risc real de distrugere sau incendiere. Reclamanta a fost indusă în eroare de pârâtă, care a ascuns

existența unor antecedente penale pentru escrocherie și care a manifestat rea-credință refuzând semnarea acordului de rezoluțiune notarial.

41. *Pârâtul* Tamara CIOCHINĂ a menționat că acțiunea de revocare a donației este neîntemeiată și a insistat să rămână să locuiască în casa părintească. A remarcat că nu îngrădește dreptul reclamantei de a vizita casa lor. Pârâta a susținut că a deținut datorii la o companie de credit pe care le-a achitat personal. De fapt, sora sa cunoștea despre împrumuturile contractate și că prin intermediul ei a achitat doar datoriile pe care fiul pârâtei le avea pentru un telefon.

În timpul dezbaterilor judiciare, avocata pârâtei a subliniat că imobilul a fost transmis fără nicio sarcină sau obligație de întreținere din partea donatarului, fapt confirmat și de declarația notarială semnată de reclamantă la momentul tranzacției. Donația a reprezentat un gest firesc de recunoștință, motivat de faptul că pârâta a renunțat la munca peste hotare pentru a locui și a îngriji de tatăl bolnav în ultimii săi ani de viață. Pârâta s-a comportat ca un bun proprietar, administrând gospodăria cu diligență, investind în construcții noi, demolând structuri avariate și achitând la timp impozitele locale. Pârâta a oferit suport financiar reclamantei prin transferuri de bani din străinătate pe parcursul mai multor ani, susținând familia. Starea materială a reclamantei nu a suferit o înrăutățire, aceasta având un loc de muncă stabil, iar inițierea litigiului este motivată exclusiv de antipatia personală a reclamantei față de concubinul pârâtei.

Afirmația reclamantei privind absența nepotului din țară la momentul donației este falsă, deoarece probele demonstrează că fiul pârâtei se afla pe teritoriul Republicii Moldova la data semnării contractului notarial.

42. *Intervenientul accesoriu* notarul nu a prezentat observații privind fondul cauzei.

Caracterul raporturilor juridice și legislația aplicabilă.

43. Reclamantul a susținut că raporturile juridice dintre părți sunt reglementate de contractul de donație, conform Codului civil. Pârâta nu a obiectat împotriva acestui aspect. Prin urmare, judecătorul a considerat că raporturile juridice dintre părți trebuie determinate și constatate în baza Codul familiei, *și anume*

Articolul 1198.

Contractul de donație

(1) Prin contract de donație, o parte (donator) se obligă să mărească din contul patrimoniului său, cu titlu gratuit, patrimoniul celeilalte părţi (donatar).

Articolul 1207.

Irevocabilitatea donației și excepțiile sale

(1) Donația este irevocabilă, cu excepția cazurilor în care dreptul de revocare al donatorului este prevăzut de lege sau contract.

Articolul 1212.

Dreptul de revocare din alte motive întemeiate

(1) Donatorul are dreptul să revoce donația în situația în care există alte circumstanțe decisive care au stat la baza încheierii contractului (boala fatală a donatorului, intenția de căsătorie sau căsătoria donatarului, relația de căsătorie dintre donator și donatar etc.) și care s-au schimbat esențial după încheierea contractului, dacă în urma acestei schimbări:

a. folosul oferit donatarului este vădit nepotrivit sau excesiv; sau

b. este vădit injust de a obliga donatorul să respecte donația.

(2) Dreptul de revocare prevăzut la alin. (1) apare doar dacă:

a. schimbarea circumstanțelor era atât de imprevizibilă, încât donatorul, la momentul încheierii contractului, nu ar fi putut în mod rezonabil să o prevadă; și

b. donatorul nu și-a asumat riscul acestei schimbări a circumstanțelor.

44. Hotărârile și deciziile Curții Europene a Drepturilor Omului, precum și ale Curții Constituționale, se aplică direct la soluționarea cazului, în temeiul *art. 2 alin. (1) și art. 12 alin. (1) din Codul de procedură civilă.*

ARGUMENTELE INSTANȚEI DE JUDECATĂ

45. Înainte de a ajunge la concluziile de mai jos, judecătorul a cercetat atent și nemijlocit probele prezentate de participanți. Fiecare probă a fost apreciată în funcție de *importanța* sa, de capacitatea de a răspunde direct la problemele dezbătute și de legătura sa cu celelalte dovezi (*vezi* art. 130 alin. (3), (4) din Codul de procedură civilă). Astfel, instanța de judecată s-a concentrat pe dovezile, argumentele juridice și afirmațiile părților care au fost *decisive* pentru soluționarea corectă și justă a cauzei (*vezi* art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă).

> N.B. *Trimiterile la dovezi sau argumente se vor face între paranteze rotunde, indicând paragraful corespunzător din hotărârea respectivă. De exemplu, paragraful 50 din hotărâre (§ 50) sau fila din dosarului cu nr. 50 (f. d. 50).*
>
> *Parantezele pătrate* ***[ ]*** *sunt folosite pentru a clarifica, completa sau înlocui un termen din text, astfel încât sensul să fie precis.*

46. Reclamanta Elena CIOCHINĂ și pârâta Tamara CIOCHINĂ sunt surori. Tatăl lor, Chiril CIOCHINĂ, a donat casa părintească reclamantei în anul 2008. După moartea tatălui, reclamanta [donatorul] a decis să doneze pârâtei [donatara] casa părintească în baza contractului de donație nr. 1 – 373 din 25 martie 2022. Peste un timp, reclamanta a susținut că are motive întemeiate de a cere revocarea contractului de donație, conform *art. 1212 din Codul civil*.

47. *În cazul de față,* instanța de judecată reține că litigiul vizează un contract de donație. Codul civil definește donația ca un transfer gratuit de patrimoniu (*vezi* art. 1198 alin. (1). Regula de bază este irevocabilitatea acesteia (*vezi* art. 1207 alin. (1) din Codul civil; § 43). Revocarea devine posibilă doar în situații excepționale, prevăzute de lege sau de contract. Legislatorul a prevăzut trei cazuri: (i) ingratitudinea (art. 1210), (ii) starea de nevoie (art. 1211) și (iii) alte motive întemeiate (art. 1212). Reclamanta își întemeiază pretențiile pe ultimul caz.

48. Pentru a aplica temeiul indicat mai sus, reclamanta trebuie să demonstreze următoarele elemente: *(a)* a existat o împrejurare decisivă la momentul donației (o situație importantă care a influențat decizia de a dona); *(b)* această împrejurare s-a schimbat esențial după încheierea contractului; *(c)* schimbarea a fost imprevizibilă, adică donatorul nu putea să o prevadă în mod rezonabil la momentul donației; *(d)* donatorul nu și-a asumat riscul unei asemenea schimbări. *Dacă se demonstrează schimbarea*, atunci aceasta trebuie să producă următoarele consecințe: (i) fie avantajul donatarului devine excesiv sau nepotrivit; *ori* (ii) fie face ca respectarea donației să fie *vădit injust* pentru donator.

49. Fiecare parte *prezintă* o versiune diferită a situației de fapt. Reclamantul *susține* mai multe motive pe care le consideră întemeiate pentru revocarea donației. În schimb, pârâta *afirmă* lipsa unor împrejurări decisive pentru a admite pretenția acesteia.

50. În acest context, instanța trebuie să soluționeze mai întâi o problemă de fapt. Mai exact, soluția juridică depinde direct de faptele dovedite care *stabilesc* dreptul reclamantului de a cere revocarea contractului de donație (§ 45). Prin urmare, judecătorul va analiza probele pentru a determina care versiune *corespunde realității*.

51. Pentru început, instanța de judecată notează că legislatorul nu a definit toate circumstanțele decisive în art. 1212 din Codul civil, ci a dat doar exemple (boala gravă, intenția sau relația de căsătorie etc.). Prin urmare, fiecare caz trebuie analizat individual pentru a stabili cât de mult a fost influențată decizia reclamantei și dacă donația nu s-ar fi făcut fără acele circumstanțe. La fel, trebuie de clarificat dacă motivele reclamantei indică o donație sub condiție (art. 1204) sau o situație de revocare a donației (art. 1212).

52. Drept urmare, judecătorul va analiza separat fiecare motiv invocat de reclamantă.

53. Mai întâi, reclamanta, prin avocații săi, sugerează că intenționa să-și oficializeze relația sa de familie cu un partener, care se opunea ferm unui act de donație. Totuși, instanța observă că dosarul nu conține dovezi privind căsătoria acestora. Lipsesc dovezi care să ateste dreptul acestui terț - partener să o împiedice să doneze casa părintească. De altfel, reclamanta nu a menționat nici numele/prenumele acestei persoane, care ar arată caracterul real al ei. Astfel, opoziția partenerului reclamantei nu poate fi considerată o împrejurare decisivă *în sens juridic*.

54. Mai apoi, judecătorul notează că pârâta nu a negat relațiile apropiate de familie între fiul ei, Sergiu CIOCHINĂ și reclamanta. În acest context, se constată că intenția transmiterii bunului către nepotul reclamantei reprezintă *doar un scop personal* al donatoarei - reclamantei. Acest scop nu produce efecte juridice, deoarece părțile nu l-au prevăzut expres în contract. Clauzele de la punctele 4.2 și 4.4 din contractul de donație nr. 1 - 373 confirmă lipsa unei sarcini sau a unei obligații concrete (vol. I; f. d. 15 – 16). La momentul donației, nepotul Sergiu CIOCHINĂ se afla în țară. Reclamanta putea să doneze proprietatea direct acestuia, însă nu a explicat *convingător* de ce a ales să doneze bunul mamei acestuia [pârâtei].

55. Mai mult, reclamanta a recunoscut că nu a vorbit niciodată direct cu nepotul despre acest plan. Faptul că nepotul locuiește mai mult în străinătate din anul 2021 arată că această intenție nu a fost una *serioasă și concretă.* Cel puțin, reclamanta ar fi putut stabili un termen clar în care pârâta urma să transmită bunul mai departe către fiul său [- nepotul ei]. În plus, pârâta nu a confirmat că fiul său are intenția de a reveni în țară și de a se stabili aici, inclusiv în casa lor părintească. În aceste condiții, nu se poate reține că intenția de a transmite bunul nepotului a fost o împrejurare decisivă și nici că această situație s-a schimbat esențial ulterior.

56. *În continuare,* instanța constată că regulile de comportament și de utilizare a bunului impun o obligație de a face sau de a nu face. Reclamanta, prin avocații săi, a calificat aceste cerințe drept obligatorii în cadrul pledoariilor sale. De asemenea, reclamanta a susținut că [donația a fost condiționată prin această înțelegere], ceea ce dovedește că este o donație sub condiție (*vezi* art. 1204 din Codul civil). Neîndeplinirea sarcinilor permite revocarea contractului doar în baza prevederilor legale (*vezi* art. 1204 alin. (3) din Codul civil). Acesta este un temei diferit decât cel inițiat în acțiunea inițială (§ 45).

57. În acest sens, aceste condiții nu produc efecte juridice, deoarece părțile nu l-au prevăzut expres în contract. *În plus,* pârâta a fost audiată personal în ședință și a negat existența

vreunei înțelegeri privind interzicerea terților în gospodărie, păstrarea ordinii sau protejarea integrității imobilului. Reclamanta nu s-a prezentat personal pentru a confirma discuțiile purtate cu pârâta înainte de încheierea donației. Această înțelegere reprezintă un *fapt personal* care, în lipsa altor probe, poate fi dovedit prin explicații orale. Din aceste motive, judecătorul nu a fost în stare să verifice credibilitatea și sinceritatea acestor explicații *scrise.* În orice caz, încălcarea unei conduite convenite verbal nu oferă dreptul la revocarea donației în baza art. 1212 din Codul civil. În consecință, instanța respinge aceste argumente ca fiind neîntemeiate.

58. În sfârșit, instanța de judecată *apreciază* că singura împrejurare decisivă probată este dorința comună de a păstra casa în familie. Declarațiile martorilor și explicațiile pârâtei *confirmă* această intenție comună care a stat la baza încheierii contractului de donație de mai sus. Drept urmare, judecătorul notează următoarele:

- *în primul rând,* reclamanta nu a demonstrat degradarea gospodăriei în perioada anilor 2022–2024. Dimpotrivă, martorii audiați, inclusiv martorul Valentina CIOCHINĂ, au confirmat că pârâta a făcut anumite lucrări [gard, poiețică; tăierea copacului] în gospodărie. Reclamanta nu a reușit să convingă că declarațiile martorilor au fost influențate subiectiv, cât timp *nu s-a combătut* faptul executării acestor lucrări. Aceste amenajări concrete demonstrează o atitudine de responsabilitate față de casa părintească, iar nu de abandon al proprietății.
- *În al doilea rând,* dosarul nu conține dovezi privind punerea în pericol a bunului imobil donat din cauza datoriilor pârâtei. Argumentele reclamantei pe acest aspect rămân simple afirmații lipsite de un suport probator. Din contra, pârâta a precizat că datoriile au fost achitate integral, ceea ce nu a fost combătut prin alte dovezi. Sub acest aspect, riscul unei executări silite asupra imobilului este exclus *la această etapă*.
- *În al treilea rând,* reclamanta nu a explicat *personal* cum simte și cum a văzut *concret* schimbarea esențială a relațiilor dintre ele. Or, martorii [surorile lor] au declarat că pârâta este un om bun, chiar dacă compania de prieteni nu este una potrivită. De fapt, reclamanta a pornit acest proces judiciar, după un incident izolat între pârâtă și concubinul ei, produs la 9 septembrie 2023. Refuzul pârâtei de a se separa de partenerul său a fost interpretat de reclamantă ca un comportament arogant, lipsit de recunoștință și respect. Astfel, judecătorul consideră *că* alegerea pârâtei privind partenerul de viață *ține de viața sa privată și de libertatea sa personală*. Dreptul la viață privată împiedică impunerea unor viziuni externe privind organizarea familiei. Reclamanta nu poate impune acesteia cu cine să locuiască sau cum să-și organizeze viața familială. Simpla nemulțumire față de relația pârâtei cu partenerul său, inclusiv lipsa unor dovezi a unei violențe domestice permanente dintre părți, *nu constituie* o schimbare esențială care ar face folosirea donației vădit nepotrivită/excesiv sau executarea ei vădit injustă. Din această perspectivă, reclamanta nu a adus suficiente dovezi că pârâta a dat dovadă de rea – credință, atunci când a refuzat să restituie bunul după conflictul pornit dintre surori din *motive legate de viață privată.*
- În al patrulea rând, materialele cauzei nu arată că pârâta ar fi intenționat să înstrăineze casa părintească sau să încalce înțelegerea inițială dintre membrii

familiei. De asemenea, reclamanta nu a dovedit că pârâta ar fi împiedicat accesul ei sau al fraților la casa părintească. Dimpotrivă, reclamanta a ales să nu mai viziteze casa din motive personale.

59. Pe cale de consecință, instanța de judecată *observă* că cererea de revocare a donației este neîntemeiată. Probele administrate nu indică nicio *schimbare esențială* a împrejurărilor care au stat la baza încheierii contractului. Conflictul familial izolat și opțiunile personale ale pârâtei nu transformă beneficiul acesteia obținut prin donație în unul *vădit nepotrivit* sau excesiv. Totodată, comportamentul pârâtei nu indică nicio încălcare a înțelegerii morale inițiale de conservare și administrare a casei părintești. Din aceste considerente, judecătorul consideră că faptele prezentate de reclamantul nu sunt suficiente pentru a aplica temeiul de revocare a contractului de donație, prevăzut în art. 1212 din Codul civil.

60. Prin urmare, instanța respinge pretenția privind revocarea contractului de donație.

61. De asemenea, judecătorul *subliniază* că cererea de evacuare a pârâtei din imobil donat are un caracter strict accesoriu. Pretențiile accesorii urmează întotdeauna soarta cererii principale. Respingerea acțiunii în revocare produce efecte directe asupra acestei solicitări. În consecință, capătul de cerere privind evacuarea pârâtei se respinge.

CONCLUZIA.

62. Având în vedere cele menționate, instanța de judecată reține că nicio condiție cumulativă prevăzută de art. 1212 alin. (2) din Codul civil nu este îndeplinită. Probele administrate infirmă existența unei schimbări esențiale sau imprevizibile a împrejurărilor care au determinat semnarea contractului de donație. Planurile subiective privitoare la nepot, opoziția nedeclarată a unui partener ori neînțelegerile familiale izolate reprezintă motive personale ori, după caz, condiții neprevăzute contractual. Mai exact, nu reprezintă temeiuri conform legii. În același context, judecătorul consideră că lucrările de gospodărie și administrarea bunului nu denotă o schimbare a împrejurărilor inițiale. Astfel, avantajul obținut prin donație nu a devenit vădit nepotrivit, fapt care atrage respingerea pretențiilor de mai sus.

63. În consecință, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge pretenția privind revocarea contractului de donație nr. 1 – 373 din 25 martie 2022 încheiat între părți în privința bunului imobil nr. cadastral *****, cu părțile componente ale acestuia formate din bunurile imobile *****.01 – 03, și evacuarea pârâtei și a bunurilor acesteia din bunul imobil de mai sus.

REPARTIZAREA CHELTUIELILOR JUDICIARE

64. Reclamanta a solicitat să-i fie restituite de la pârât *cheltuielile de judecată* (§ 4).

65. Pârâta a cerut respingerea integrală a acțiunii.

66. La acest capitol, judecătorul amintește că reclamantul a pierdut procesul judiciar. Astfel, *va respinge* pretenția sa privind încasarea cheltuielilor de judecată (*vezi* art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă).

67. În această ordine de idei, pârâta nu a solicitat restituirea cheltuielilor de judecată pe care le-a suportat în procesul judiciar. Drept urmare, judecătorul *ia act* de acest fapt și *nu acordă* nicio sumă cu acest titlu pârâtului.

MĂSURILE DE ASIGURARE A ACȚIUNII.

68. În conformitate cu *art. 241 alin. (7) din Codul de procedură civilă,* dacă a respins pretențiile reclamantului, instanța dispune prin hotărâre anularea măsurilor de asigurare a acțiunii.

69. În corespundere cu *art. 180 alin. (2[1]), (3) din Codul de procedură civilă*, anularea măsurilor de asigurare a acțiunii se dispune de instanța de judecată odată cu pronunțarea asupra fondului printr-o hotărâre de respingere a acțiunii. În cazul respingerii acțiunii, măsurile anterioare de asigurare a acțiunii se mențin până când hotărârea judecătorească devine definitivă. În cazul admiterii acțiunii, măsurile anterioare de asigurare își păstrează efectul pînă la executarea hotărârii judecătorești.

70. Instanța de judecată a respins acțiunea reclamantei. Din acest motiv, *va anula* măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea judecătorească din 27 februarie 2024. Aceste măsuri se mențin până când hotărârea judecătorească devine definitivă.

DISPOZITIVUL

Pentru aceste motive,
în numele LEGII,
instanța de judecată

1. *Respinge* acțiunea civilă intentată de către ***reclamantul*** **Elena CIOCHINĂ** ***** împotriva ***pârâtului*** **Tamara CIOCHINĂ** *****), privind:
   - *revocarea* contractului de donație nr. 1 – 373 din 25 martie 2022 încheiat între părți în privința bunului imobil nr. cadastral *****, cu părțile componente ale acestuia formate din bunurile imobile *****.01 – 03, pentru motivele prezentate sumar în urma deliberării;
   - *evacuarea* pârâtei și a bunurilor acesteia din bunurile imobile de mai sus;
   - *încasarea cheltuielilor de judecată*, deoarece reclamantul nu a avut câștig de cauză, așa cum cere art. 94 alin. (1) și 96 alin. (1) din Codul de procedură civilă.
2. *Ia act* că pârâta nu a cerut să-i fie restituite cheltuielile de judecată din contul reclamantei.
3. *Anulează* măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea judecătorească din 27 februarie 2024, odată cu obținerea caracterului definitiv al hotărârii judecătorești.
4. Hotărârea judecătorească poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel BĂLȚI în termen de 30 de zile din momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Ungheni.
5. Hotărârea va deveni definitivă în condițiile art. 254 din Codul de procedură civilă.

Hotărârea judecătorească integrală este pusă la dispoziția participanților la proces, prin remiterea acesteia la domiciliul/sediul lor cunoscut de către instanța judecătorească și prin plasarea pe pagina web – „https://jun.instante.justice.md/”, în ordinea prevăzută de legea procedural civilă.

Constantin CHILIAN
judecător _____