Prima instanță: Judecătoria Edineț, sediul Central (judecător: Bîrsan Gh.)
dosarul nr.2a-567/2025

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil și de contencios administrativ

D E C I Z I E

11 septembrie 2025 mun. Bălți

Instanța compusă din:
Președintele completului Grosu Stanislav
Judecători Țihonschi Alina și Sajin Mariana
Grefier Inna Oineagra

examinând în ședință publică, cererea de apel declarată de avocatul Sandu Stela în interesele lui Bordeniuc Alexandr împotriva hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul Central) din 04.02.2025 și încheierii Judecătoriei Edineț (sediul Central) din 27.01.2025,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Bordeniuc Alexandr către Buga Angela și intervenienții accesorii Notarul Lungu Elena și Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile Serviciul Cadastral Teritorial Briceni privind rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață, radierea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t:

Pretențiile reclamantului:

La data de 27.09.2024, Bordeniuc Alexandr prin intermediul avocatului Sandu Stela s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Buga Angela și intervenienții accesorii Notarul Lungu Elena și Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile Serviciul Cadastral Teritorial Briceni privind rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață cu nr. 1- 446 din 27.06.2022 încheiat între Bordeniuc Alexandr și ***** (beneficiarii întreținerii) pe de o parte și pe de altă parte Buga Angela (dobânditor), autentificat de notarul Lungu Elena, cu repunerea părților în poziție inițială; radierea dreptului de proprietate a cet. Buga Angela înscris în Registrul bunurilor imobile, asupra bunului imobil cu n/c *****cu încasarea de la Buga Angela a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul a invocat că la data de 27.06.2022 a fost încheiat contractul de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreţinerii pe viaţă nr. 1-446, autentificat de notarul Lungu Elena, cu sediul pe *****, unde figurează ca părți contractante fiind pe de o parte Bordeniuc Alexandr şi ***** (beneficiarii întreţinerii) şi pe de altă parte Buga Angela (dobânditor), obiectul contractului constituind transmiterea în deplină proprietate imobilului situat în *****, nr. cadastral *****.

Conform certificatului de deces seria nr. DC-IV 2069000, la data de *****, ***** a decedat.

Potrivit condiţiilor contractului nominalizat, reclamantul Bordeniuc Alexandr s-a obligat să-i transmită pârâtei Buga Angela cu drept de proprietate bunul imobil cu nr. cadastral *****, teren pentru construcţii, casă de locuit individuală nr. cadastral *****.01, construcţie accesorie bucătărie de vară nr. cadastral *****, construcţie accesorie garaj nr. cadastral *****.03, construcţie subterană beci nr. cadastral *****.04, construcţie accesorie sură nr. cadastral *****, construcţie accesorie sură nr. cadastral *****.06, care este amplasat în *****, iar ultima s-a obligat să-i acorde îngrijire, ajutor necesar, asigurarea cu hrană, îmbrăcăminte, etc.

Prin urmare, susține că Buga Angela nu execută obligaţiile asumate în baza contractului din 27.06.2022.

Relevă faptul că contractele reprezintă convenția dintre două sau mai multe persoane, în scopul de a produce efecte juridice. Contractul este un acord între două sau mai multe persoane cu scopul naşterii unui raport juridic. Încheierea contractelor este guvernată de principiul libertăţii contractuale, deoarece orice contract este creaţia unei voinţe umane. Principiul libertăţii contractuale se exprimă şi prin aceea că o persoană poate încheia orice fel de contract, poate să determine prin voinţa sa clauzele contractuale şi efectele pe care contractul urmează să le producă. De asemenea, părţile pot să modifice sau să stingă obligaţiile exprimate în contract.

Noţiunea de întreţinere presupune o obligaţie complexă, care priveşte, pe de o parte, mijloacele necesare traiului (în care se includ: alimente, îmbrăcăminte, locuinţa, cele necesare îngrijirii sănătăţii etc.), iar, pe de altă parte, mijloacele necesare satisfacerii nevoilor spirituale ale persoanei (în care se includ nevoile culturale, artistice, științifice, de informare etc.).

Menționează că rezoluțiunea înseamnă desființarea, cu efecte retroactiv, a contractelor din cauza neexecutării culpabile a obligaţiei uneia dintre părţi. Însă-și rezoluţiunea produce efecte retroactive şi repune părţile în situaţia anterioară încheiereii actului juridic.

Prin natura sa, raportul juridic obligaţional este menit să producă efecte juridice, iar efectul general al oricărei obligaţii este de a da creditorului dreptul de a obţine de la debitor îndeplinirea exactă, cu bună-credinţă, la locul şi la momentul stabilit, a prestaţiei la care acesta s-a obligat.

Astfel, o parte poate rezolva contractul dacă există o neexecutare esenţială din partea celeilalte părţi. Sub aspectul dat menționează că „dobânditorului” i se va putea imputa neexecutarea contractului doar în cazul existenţei vinovăţiei acestuia.

Apreciind executarea sau neexecutarea obligaţiei de întreţinere, reclamantul relevă că urmează să se ţină cont de toate particularitățile relaţiilor dintre părţile contractului. Astfel, întârzierea sistematică de oferire a întreţinerii, prestarea în volum mai mic decât cel convenit, refuzul de a presta, în general reprezintă temei pentru „beneficiar” de a rezolvi contractul.

Potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra bunul imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în satul *****, aparţine pârâtei Buga

Angela în baza contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiţia întreţinerii pe viaţă, autentificate notarial cu nr. 1-446 din 27.06.2022.

Relevă că, deşi în urma semnării contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiţia întreţinerii pe viaţă, bunul imobil a trecut în proprietatea pârâtei Buga Angela, ultima nu şi-a executat obligaţia de întreţinere şi nu a perfectat contractele de prestări servicii pe numele său, lăsând pe seama reclamantului Bordeniuc Alexandr achitarea serviciilor comunale, impozitul funciar şi impozitul pe bunurile imobiliare.

În acest sens fiind anexate copiile chitanțelor serviciilor comunale pentru energia electrică, chitanța de recepționare a plăţilor fiscale, avizele de plată a impozitului funciar şi impozitul pe bunurile imobiliare pentru anul 2024, cererea pentru a beneficia de compensaţii la servicii comunale, contract de vânzare- cumpărare din 15.09.2024, prin care se confirm faptul că Bordeniuc Alexandr, a procurat jaluzele pentru casa situate în *****.

Reclamantul Bordeniuc Alexandr afirmă că, în continuare achită toate serviciile indicate supra, se întreține singur, este bolnav, are o vârstă înaintată. Obligaţiile date urmau a fi executate de către „dobânditorul" Buga Angela, cu toate acestea pârâta nu-şi îndeplinește aceste obligaţii şi nici nu îngrijește de reclamant.

În susţinerea poziţiei, a anexat răspunsul nr. 422 din 19.09.2024 eliberat de Primăria satului *****, în care se indică că Bordeniuc Alexandr, cu viza de reşedinţă în s. ***** locuieşte de unul singur.

Fiind anexată referinţa nr. 233 din 02.05.2024, eliberată de Primăria satului *****, în care se indică că Bordeniuc Alxandr este locuitor al satului *****, se caracterizează pozitiv, este văduv, pensionar cu dezabilități, are dificultăți a aparatului locomotive, este comunicabil.

Reclamantul menționează că s-a adresat către pârâtă cu cerere prealabilă la data de 03.05.2024 privind soluţionarea litigiului pe cale amiabilă.

La fel, la data de 21.08.2024 a remis în adresa pârâtei notificare referitor la rezoluțiunea contractului nominalizat supra, dar nu a primit nici un răspuns.

În susţinerea pretenţiilor privind rezoluţiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă, reclamantul Bordeniuc Alexandr a prezentat probe care confirmă faptul că, pârâta Buga Angela nu-şi onorează obligaţiile de întreţinere.

Reclamantul consideră că urmează a fi radiat dreptul de proprietate a cet. Buga Angela, înscris în Registrul bunurilor imobile, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****în temeiul contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă din 27.06.2022 încheiat între Bordeniuc Alexandr şi ***** (beneficiarii întreţinerii) şi pe de altă parte Buga Angela (dobânditor), înregistrat cu nr. 1-446 de către notarul Lungu Elena.

A făcut trimitere la precedentul judiciar, şi anume Hotărârea Judecătoriei Bălţi, sediul Făleşti din 11.08.2022, emisă pe cauza civilă la cererea înaintată Osoian Vladimir împotriva Ceban Liudmila, notar Plămădeală Aliona şi IP Agenţia Servicii Publice în calitate de intervenienţi accesorii, privind rezoluţiunea contractelor de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă (dosar nr. 2-894/2020; 2-20086761-09-2-23072020).

Or, instanţa a admis cererea de chemare în judecată şi a rezoluționat contractele de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă şi a radiat dreptul de proprietate a pârâtei înscris în Registrul bunurilor imobile.

Reclamantul s-a adresat către Instituţia Publică Cadastrul Bunurilor Imobile Serviciul Cadastral Teritorial Briceni cu solicitarea de a fi eliberată orginialul/copie autentificată în mod corespunzător a contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă din 27.06.2022 încheiat între Bordeniuc Alexandr şi ***** (beneficiarii întreţinerii) şi pe de altă parte Buga Angela (dobânditor), înregistrat cu nr. 1-446 de către notarul Lungu Elena. În acest sens reclamantul a suportat cheltuieli în sumă de 140 (una sută patru zeci) lei.

SCT Briceni a eliberat copia autentificată a contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă.

Adresându-se la notarul Lungu Elena cu cerere privind eliberarea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă nr. 1 -446 din 27.06.2022 în original şi/sau duplicat/copie autentificată în mod corespunzător. Prin răspunsul nr. 52 din 29.08.2024 eliberat de notarul Lungu Elena, s-a refuzat eliberarea contractului.

Deoarece reclamantul dispune doar de copia autentificată de SCT Briceni a contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă, în temeiul art.119 CPC, reclamantul solicită de a reclama de la Notarul Lungu Elena, cu sediul pe *****, contractul de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă cu nr. 1-446 din 27.06.2022 încheiat între Bordeniuc Alexandr şi ***** (beneficiarii întreţinerii) şi pe de altă parte Buga Angela (dobânditor), autentificat de notarul Lungu Elena (în original şi/sau duplicat/copie autentificată în mod corespunzător).

Reclamantul menționează că, în legătură cu inițierea prezentei cauze a avut de suportat cheltuieli de judecată, care urmează a fi compensate din contul părții pârâte.

Reclamantul a solicitat:

- în temeiul art. 119 CPC, de a reclama de la Notarul Lungu Elena, cu sediul pe *****, contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă cu nr. 1-446 din 27.06.2022 încheiat între Bordeniuc Alexandr şi ***** (beneficiarii întreţinerii) şi pe de altă parte Buga Angela (dobânditor), autentificat de notarul Lungu Elena (în original şi/sau duplicat/copie autentificată în mod corespunzător);
- rezoluţiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă cu nr. 1-446 din 27.06.2022 încheiat între Bordeniuc Alexandr şi ***** (beneficiarii întreţinerii) şi pe de altă parte Buga Angela (dobânditor), autentificat de notarul Lungu Elena, cu repunerea părţilor pe poziţie iniţială;
- radierea dreptului de proprietate a cet. Buga Angela, înscris în Registrul bunurilor imobile, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****în temeiul contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă din 27.06.2022 încheiat între Bordeniuc Alexandr si ***** (beneficiarii întreţinerii) şi pe de altă parte Buga Angela (dobânditor), înregistrat cu nr. 1-446 de către notarul Lungu Elena;
- încasarea din contul pârâtei Buga Angela în beneficiul lui Bordeniuc Alexandr în sumă de 10 000 (zece mii) lei, achitată avocatului pentru acordarea asistenţei juridice;

• încasarea din contul pârâtei Buga Angela în beneficiul lui Bordeniuc Alexandr suma de 140 (una sută patru zeci) lei achitată pentru eliberarea copiei contractului, taxa de stat, precum și alte cheltuieli aferente examinării prezentului litigiu.

Poziţia instanţei de fond:

Prin încheierea Judecătoriei Edineț (sediul Central) din 27.01.2025, cererea reclamantului Bordeniuc Alexandr și a avocatului acestuia Bejenaru Alina de reclamarea probelor în temeiul art. 119 CPC pe dosarul civil la cererea depusă de Bordeniuc Alexandr către Buga Angela și intervenienți accesorii: notarul Lungu Elena și Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile Serviciul Cadastral Teritorial Briceni și anume a reclama de la notar contractul nr. 1- 446 din 27.06.2022 a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul Central) din 04.02.2025, cererea depusă de Bordeniuc Alexandr către Buga Angela și intervenienții accesorii Notarul Lungu Elena și Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile Serviciul Cadastral Teritorial Briceni privind rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață cu nr. 1- 446 din 27.06.2022 încheiat între Bordeniuc Alexandr și ***** (beneficiarii întreținerii) pe de o parte și pe de altă parte Buga Angela(dobânditor), autentificat de notarul Lungu Elena, cu repunerea părților în poziție inițială; radierea dreptului de proprietate a cet. Buga Angela înscris în Registrul bunurilor imobile, asupra bunului imobil cu n/c *****cu încasarea de la Buga Angela a cheltuielilor de judecată a fost respinsă integral ca fiind neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

La data de 05.02.2025, avocatul Sandu Stela în interesele lui Bordeniuc Alexandr a contestat hotărârea primei instanţe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii contestate cu pronunțarea unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.

Potrivit art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la data de 04 februarie 2025 astfel, apelul din 05.02.2025 a fost declarat în termen.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului, apelantul a menţionat că, la emiterea hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul Central) din 04.02.2025, nu au fost analizate toate aspectele importante pentru soluţionarea cauzei.

Reține astfel că, în cadrul şedinţei de judecată, pârâta Buga Angela, a declarat că ea nu a achitat facturile deoarece Bordeniuc Alexandr era în stare să le achite.

La caz, menţionează că potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra bunul imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în satul ***** *****, aparţine pârâtei Buga Angela în baza contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiţia întreţinerii pe viaţă, autentificate notarial cu nr. 1-446 din 27.06.2022.

Deşi în urma semnării contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiţia întreţinerii pe viaţă, bunul imobil a trecut în proprietatea pârâtei Buga Angela, ultima nu şi-a executat obligaţia de întreţinere şi nu a perfectat contractele de prestări servicii pe numele său, lăsând pe seama reclamantului Bordeniuc Alexandr achitarea serviciilor comunale,

impozitul funciar şi impozitul pe bunurile imobiliare.

Bordeniuc Alexandr în continuare achită toate serviciile indicate supra, se întreţine singur, este bolnav, are o vârstă înaintată.

Relevă că obligaţiile menţionate urmau a fi executate de către „dobânditorul" Buga Angela,cu toate acestea pârâta/intimata nu-şi îndeplineşte aceste obligaţii şi nici nu îngrijeşte de reclamant/apelant.

Menționează că în susţinerea pretenţiilor privind rezoluţiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă, Bordeniuc Alexandr a prezentat probe care confirmă faptul că Buga Angela nu-şi onorează obligaţiile de întreţinere.

Consideră afirmațiile instanței de fond precum că din anul 2020, pârâta Buga Angela a acordat prestaţie de întreţinere lui Bordeniuc Alexandr şi ***** ca fiind declarative şi lipsite de suport probatoriu, or instanţa nu face trimitere la nici o probă în susţinerea poziţiei.

În context, relevă că a anexat la cererea de chemare în judecată răspunsul nr.422 din 19.09.2024 eliberat de Primăria satului ***** *****, în care se indică că Bordeniuc Alexandr, cu viza de reşedinţă în s.********** locuieşte de unul singur.

La fel a anexat referinţa nr.233 din 02.05.2024 eliberată de Primăria satului *****, în care se indică că Bordeniuc Alxandr este locuitor al satului *****, se caracterizează pozitiv, este văduv, pensionar cu dezabilităţi, are dificultăţi a aparatului locomotive, este comunicabil.

Consideră declarative şi argumentele instanţei precum că „Bordeniuc Alexandr a refuzat categoric să mai primească orice fel de prestaţie de întreţinere de la pârâta Buga Angela", or apelantul menționează că în cadrul şedinţei de judecată, pârâta Buga Angela, a declarat că ea nu a achitat facturile deoarece Bordeniuc Alexandr era în stare să le achite.

Dacă pârâta nu-şi onorează obligaţiile de achitare a serviciilor comunale, de perfectare a contractelor pe numele său, atunci despre care prestaţie de întreţinere este vorba nu înțelege.

Menționează că Bordeniuc Alxandr este văduv, pensionar cu dezabilități, are dificultăţi a aparatului locomotive, ca urmare are nevoie de îngrijire şi totodată de surse financiare pentu hrană, îmbrăcăminte, medicamente, ş.a..

Dar pe lângă aceste cheltuieli, reclamantul/apelantul mai achită şi serviciile comunale, plăţile fiscale, impozitul funciar şi impozitul pe bunurile imobiliare, deşi această obligaţie îi revine pârâtei în baza contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă nr. 1-446 din 27.06.2022 şi certificatului din Registrul bunurilor imobile, prin care se adevereşte că dreptul de proprietate asupra bunul imobil cu nr. cadastral *****, aparţine pârâtei/intimatei.

Aduce la cunoștință faptul că în motivarea hotărârii, instanţa face trimitere şi la declaraţiile martorului Buga Gheorghe, care le-a depus în favoarea pârâtei. În acest sens, indică faptul că Buga Gheorghe este soţul pârâtei Buga Angel, respective este persoană cointeresată de a depune declaraţii în favoarea pârâtei.

Totodată atrage atenţia că în cadrul şedinţei de judecată a fost audiat şi martorul

Bordeniuc Maria, deşi în motivarea hotărârii instanţa de fond, nu s-a expus şi nu a dat o apreciere declaraţiilor martorului în cauză.

În motivarea hotărârii, instanţa de fond s-a expus într-un mod superficial, fără a analiza şi a da o apreciere probelor.

În cumulul circumstanţelor constatate şi expuse de apelant, ultimul consideră hotărârea instanţei de fond ca fiind neîntemeiată şi dictată de concluziile şi argumentele nemotivate. Hotărârea contestată, nu conţine o motivaţie obiectivă.

Or, instanţa de fond nu s-a expus aspura tuturor argumentelor invocate în cererea de chemare în judecată, fapt ce reprezintă temei de casare a hotărârii.

Consideră hotărârea instanţei de fond ca fiind neîntemeiată şi dictată de concluziile şi argumentele nemotivate. Or, motivarea este un element esenţial al hotărârii judecătoreşti, o puternica garanţie a imparţialităţii judecătorului şi a calităţii actului de justiţie, precum şi o premisă a exercitării corespunzătoare de către instanţa superioară a atribuţiilor de control judiciar de legalitate şi temeinicie.

Reține că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înţeles de părţile implicate în litigiu şi să răspundă în mod sigur şi expres la toate cererile şi obiecţiile formulate de către părţi, ceea ce în speţă lipseşte. Or, principiul procesului echitabil reclamă că, hotărârea trebuie să fie motivată, astfel încât justiţiabilul având posibilitatea să cunoască motivele care l-au făcut pe judecător să adopte una sau altă soluţie şi să le conteste dacă sistemul prevedea o cale de atac împotriva acestei hotărâri, lipsa motivării corespunzătoare unei hotărâri, pune în pericol dreptul la un proces echitabil (Kaufland împotriva Belgiei).

Nemotivarea unei hotărâri judecătoreşti echivalează practic cu soluţionarea procesului Iară a intra în fondul acţiunii, fapt ce justifică casarea actului contestat, astfel ajunge la concluzia că, soluţia adoptată de instanţa de fond nu cuprinde motivele pe care se sprijină soluţia sa cu privire la respingerea cererii de chemare în judecată, iar absenţa motivării corespunzătoare din cuprinsul hotărârii judecătoreşti are semnificaţia neexaminării acestei chestiuni şi atrage după sine casarea acesteia.

Conchide că motivarea hotărârii instanţei de fond nu întruneşte cerinţele procedurale prevăzute de art.241 din CPC al RM, pentru că nu arată, în concret, memoriul care a format convingerea instanţei şi care a condus la soluţia emisă.

Buga Angela nu execută obligaţiile asumate în baza contractului din 27.06.2022.

Susține că potrivit prevederilor Codului civil, neexecutarea include orice încălcare a obligaţiilor, inclusiv executarea necorespunzătoare, astfel o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esenţială din partea celeilalte părţi.

Menționează că „dobânditorului” i se va putea imputa neexecutarea contractului doar în cazul existenței vinovăţiei acestuia.

Apreciind executarea sau neexecutarea obligaţiei de întreţinere, urmează de a ţine cont de toate particularităţile relaţiilor dintre părţile contractului. Astfel, întârzierea sistematică de oferire a întreţinerii, prestarea în volum mai mic decât cel convenit, refuzul de a presta, în general reprezintă temei pentru „beneficiar” de a rezolvi contractul.

În susţinerea pretenţiilor privind rezoluţiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă, reclamantul Bordeniuc Alexandr a prezentat probe

care confirmă faptul că, pârâta Buga Angela nu-şi onorează obligaţiile de întreţinere.

Astfel, consideră că urmează a fi radiat dreptul de proprietate a cet.Buga Angela, înscris în Registrul bunurilor imobile, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****în temeiul contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă din 27.06.2022 încheiat între Bordeniuc Alexandr şi ***** (beneficiarii întreţinerii) şi pe de altă parte Buga Angela (dobânditor), înregistrat cu nr. 1-446 de către notarul Lungu Elena.

În ceea ce priveşte încheierea din 27.01.2025 privind respingerea solicitării de reclamare a probelor, indică că reclamantul/apelantul s-a adresat către Instituţia Publică Cadastrul Bunurilor Imobile Serviciul Cadastral Teritorial Briceni cu solicitarea de a fi eliberată orginialul/copie autentificată în mod corespunzător a contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă din 27.06.2022 încheiat între Bordeniuc Alexandr şi ***** (beneficiarii întreţinerii) şi pe de altă parte Buga Angela (dobânditor), înregistrat cu nr. 1-446 de către notarul Lungu Elena.

Prin urmare, SCT Briceni a eliberat copia autentificată a contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă.

Totodată, relevă că s-a adresat către notarul Lungu Elena cu cerere privind eliberarea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă nr. 1-446 din 27.06.2022 în original şi/sau duplicat/copie autentificată în mod corespunzător.

Prin răspunsul nr.52 din 29.08.2024 eliberat de notarul Lungu Elena, s-a refuzat eliberarea contractului.

Consideră că odată ce dispune doar de copia autentificată de SCT Briceni a contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă, în temeiul art. 119 CPC RM, a solicitat de a reclama de la Notarul Lungu Elena, cu sediul pe *****, contractul de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă cu nr. 1-446 din 27.06.2022 încheiat între Bordeniuc Alexandr şi ***** (beneficiarii întreţinerii) şi pe de altă parte Buga Angela (dobânditor), autentificat de notarul Lungu Elena (în original şi/sau duplicat/copie autentificată în mod corespunzător).

Relevă că instanţa în mod neîntemeiat a respins această solicitare. în motivarea încheierii, a indicat că „reclamantul Bordeniuc Alexandr a recunoscut faptul că i-a fost eliberat un act, contractul şi această circumstanţă era obligată s-o verifice avocatul care îi reprezinte interesele”.

Nu neagă faptul că contractul există, însă a solicitat rezoluţiunea contractului cu nr. 1-446 din 27.06.2022, informând instanţa că dispune doar de copie a acestui contract şi respectiv s-a solicitat reclamarea probei, eliberarea acestui contract în copie autentificată în mod corespunzător de la Notarul Lungu Elena, dat fiind faptul că contractul a fost autentificat de notarul Lungu Elena.

Referitor la cheltuielile de judecată suportate de către Bordeniuc Alexandr acordarea asistenţei juridice, acestea urmează a fi compensate integral din contul pârâtei în felul următor:

- suma 10 000,00 lei achitată avocatului conform bonului de plată seria DAA nr.49798129 din 10.05.2024;
- suma de 3 176,26 lei achitată ca taxa de stat;

- 250 lei, pentru cerinţa de radierea dreptului de proprietate;
- 140 lei achitată pentru eliberarea copiei contractului;
- 200 lei achitată ca taxă de timbru în instanţa de fond;
- 200 lei achitată ca taxă de timbru în instanţa de apel.

La data de 28.08.2025, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Nord, intervenientul accesoriu Notarul Lungu Elena a depus referință prin care a explicat instanței de apel că la data de 27.06.2022 la sediul biroului Notarului Lungu Elena, s-au prezentat Bordeniuc Alexandr şi ***** cu solicitarea de a înstrăina în folosul Angelei Buga, imobilul situat în satul *****, *****, R. Moldova, format din: terenul destinat pentru construcţii cu suprafaţa de 0,2443 ha, numărul cadastral *****, cu părțile componente amplasate pe el, inclusiv casa de locuit.

Relevă notarul că le-a explicat lui Bordeniuc Alexandr, ***** și Buga Angela efectele donației bunului imobil: că donaţia constituie o transmitere definitivă a dreptului de proprietate asupra obiectului donat, că donația poate fi necondiționată, precum și condiționată de îndeplinirea unei sarcini sau de realizarea unui scop, că donația poate fi cu constituirea dreptului de uz și abitație viageră, că donatarul nu poartă, în baza contractului de donație, nici o obligație de întreținere a donatorului. Totodată a adus la cunoștință și efectele contractului de înstrăinare bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață.

Notarul invocă faptul că stabilit identitatea lui Bordeniuc Alexandr, ***** și Buga Angela, verificând actele ce confirmă dreptul de proprietate.

Din motiv că Bordeniuc Alexandr, ***** și Buga Angela, nu posedau limba de stat, conținutul contractului l-a citit și l-a tradus verbal din limba de stat în limba rusă.

Mai mult, notarul invocă că a explicat prevederile și efectele contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață, precum și conținutul art. art. art. 465, 1213, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, ale Codului Civil al Republicii Moldova, adoptat la 06.06.2002, în redacţia din 01.03.2019, alin. 2 al art.32 din Legea cu privire la notariat, art. 30, 31, şi 32 din Legea cu privire la procedura notarială din 15.11.2018 şi art. 352(1) din Codul Penal al Republicii Moldova (falsul în declaraţii). Fiind cunoscuți cu cuprinsul și efectele contractului, Bordeniuc Alexandr, ***** și Buga Angela, au declarat că cele expuse reprezintă voinţa lor şi au consimţit la autentificarea contractului, semnând toate exemplarele acestuia.

Astfel, la data de 27.06.2022, la solicitarea lui Bordeniuc Alexandr, ***** și Buga Angela, notarul a autentificat contractul de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață cu nr. 1-446, având ca obiect imobilul situat în satul *****, *****, R. Moldova, format din: terenul destinat pentru construcţii cu suprafaţa de 0,2443 (zero virgulă două mii patru sute patruzeci și trei) ha, numărul cadastral *****, cu părțile componente: - casa de locuit individuală cu suprafaţa egală cu 95,0 (nouăzeci și cinci virgulă zero) mp, număr cadastral *****.01, - construcţia accesorie - bucătăria de vară cu suprafaţa egală cu 59,2 (cincizeci și nouă virgulă doi) mp, număr cadastral *****.02, - construcţia accesorie - garaj cu suprafaţa egală cu 34,0 (treizeci și patru virgulă zero) mp, număr cadastral *****.03, - construcţia subterană – beci cu gârlici cu suprafaţa egală cu 34,0 (treizeci și patru virgulă zero) mp, număr cadastral *****.04, - construcţia accesorie

- șură cu suprafaţa egală cu 29,5 (douăzeci și nouă virgulă cinci) mp, număr cadastral *****.05, - construcţia accesorie - șură cu suprafaţa egală cu 48,0 (patruzeci și opt virgulă zero) mp, număr cadastral *****.06.

În cadrul ședințelor de examinarea fondului în ordine de apel, avocatul Botnari Vitalia în interesele lui Bordeniuc Alexandr a pledat pentru admiterea cererii de apel din motivele invocate și casarea integrală a Hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul Central) din 04.02.2025 și încheierii Judecătoriei Edineț (sediul Central) din 27.01.2025 cu emiterea unei hotărâri noi prin care acțiunea să fie admisă.

Totodată a menționat că toate obligațiunile indicate în contract nu sunt executate, din spusele apelantului Bordeniuc Alexandr, Buga Angela nu se prezintă pentru onorarea obligațiunilor contractuale.

Apelantul Bordeniuc Alexandr în cadrul examinării fondului în ordine de apel a pledat pentru admiterea cererii de apel din motivele invocate și casarea integrală a Hotărârii (sediul Central) din 27.01.2025 cu emiterea unei hotărâri noi prin care acțiunea să fie admisă.

Suplimentar, a explicat instanței că Buga Angela este nepoata soției sale decedate care venea și îi ajuta însă, apelantul îi achita acest fapt în dependență de serviciul îndeplinit.

Susține că din banii săi au fost petrecute serviciile de înmormântarea a soției.

Au fost la notar unde a avut loc donarea cotei de teren către Buga Angela.

Nu dorește să-l ajute, acesta a alungat-o deoarece fură. Nu s-a adresat la poliție cu plângere referitoare la furtul efectuat de Buga Angela.

Anterior când Buga Angela venea la apelant o dată în săptămână, aceasta îi aducea de mâncare.

Nu-și amintește când Buga Angela a fost ultima dată la el, de apelant are grijă sora sa.

Locuiește în continuare în casa sa.

Nu este de acord ca Buga Angela să vină să-l îngrijească.

Reprezentantul intimatei Buga Angela, avocatul Juc Ana-Maria, în cadrul ședințelor de judecată a pledat pentru respingerea cererii de apel și menținerea Hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul Central) din 04.02.2025 și încheierii Judecătoriei Edineț (sediul Central) din 27.01.2025.

Intimata Buga Angela, în cadrul ședințelor de judecată, a pledat pentru respingerea cererii de apel și menținerea Hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul Central) din 04.02.2025 și încheierii Judecătoriei Edineț (sediul Central) din 27.01.2025.

În susținere poziției menționate, intimata a menționat faptul că recent a pregătit o masă de pomenire a mătușii sale și s-am apropiat cu o caserolă de mâncare la la Bordeniuc Alexandr, însă acesta n-a primit-o.

Nu are încheiate contracte de prestarea serviciilor pe imobilul unde locuiește Bordeniuc Alexandr deoarece el nu i-a permis perfectarea unor astfel de acte. Nu a cunoscut despre faptul că poate să încheie contract fără permisiunea lui, acesta fiind proprietar al imobilului.

Intervenienții accesorii Notarul Lungu Elena și Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile Serviciul Cadastral Teritorial Briceni la examinarea fondului cauzei în instanța de apel nu s-au prezentat, nu au anunțat motivele imposibilității prezenței sale. Prin

referința depusă la 28.08.2025, Notarul Lungu Elena a solicitat examinarea cauzei civile în lipsa acesteia.

În conformitate cu dispozițiile art. 379 alin. (2) Cod procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului. În consecință, coroborând normele enunțate, Colegiul civil a considerat posibilă examinarea apelului în lipsa participanților neprezenți.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând argumentele apelului în raport cu materialele cauzei, colegiul civil consideră că apelul urmează a fi respins cu menținerea hotărârii instanței de fond din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art.385 lit.a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după de judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

Prima instanţă a examinat cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material şi procedural, apreciind la justa valoare probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, RM şi a pronunțat o hotărâre legală şi întemeiată.

În conformitate cu art.239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Potrivit art.373 alin.(1) și (2) Cod de procedură civilă, (1) instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărâri atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

Prevederile legale menționate obligă în mod expres instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Potrivit materialelor cauzei, la data de 27.06.2022 a fost încheiat contractul de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă nr. 1-446, autentificat de notarul Lungu Elena, cu sediul pe *****, unde figurează ca părţi contractante fiind pe de o parte Bordeniuc Alexandr şi ***** (beneficiarii întreţinerii) şi pe de altă parte Buga Angela (dobânditor), obiectul contractului constituind transmiterea în deplină proprietate imobilului situat în *****, nr. cadastral *****(f.d. 14-17).

Potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra bunul imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în satul *****, aparţine pârâtei Buga Angela în baza contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiţia întreţinerii pe viaţă, autentificate notarial cu nr. 1-446 din 27.06.2022 (f.d. 18- 20).

Conform certificatului de deces seria nr. DC-IV 2069000, la data de 02.04.2024, ***** a decedat (f.d. 53).

Prin contractul privind înstrăinarea a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. 1-446 din 27.06.2022, Bordeniuc Alexandr și ***** (decedată la data de 02.04.2024) i-a transmis în proprietate pârâtei Buga Angela, bunul imobil format din: -terenul destinat pentru construcţii cu suprafaţa de 0,2443 ha, numărul cadastral *****, cu părţile componente: casa de locuit individuală cu suprafaţa egală cu 95,0 m^2 nr. cadastral *****.01; construcția accesorie bucătăria de vară cu suprafaţa egală cu 59,2 m^2 , număr cadastral *****.02; construcţia accesorie - garaj cu suprafaţa egală cu 34,0 m^2 , număr cadastral *****.03; construcţia subterană beci cu gârlici cu suprafaţa egală cu 34,0 m^2 , număr cadastral *****.04; construcţia accesorie şură cu suprafaţa egală cu 29,5 m^2 , număr cadastral *****.05; construcţia accesorie şură cu suprafaţa egală cu 48,0 m^2, număr cadastral *****.06.

Potrivit pct. 6 din contractul litigios - prețul înstrăinării bunului imobil, constă în întreținerea pe care o va acorda cetățeana Buga Angela cetățenilor Bordeniuc Alexandr și ***** pe tot restul vieții lor şi după aceasta va suporta cheltuielile de înmormântare potrivit obiceiului locului. Întreținerea constă din: asigurarea hranei zilnice; asigurarea îmbrăcămintei, încălțămintei, menaj, tot ajutorul necesar. Întreținerea cuprinde, de asemenea, îngrijirile și cheltuielile necesare în caz de boală. După beneficiarul întreținerii se păstrează dreptul de a locui și de a se folosi de tot imobilul înstrăinat pe tot parcursul vieții.

Conform pct. 7. Părțile contractuale au convenit că la data decesului dobânditorului drepturile și obligațiile lui trec la succesorii lui.

La data de 27.09.2024, Bordeniuc Alexandr prin intermediul avocatului Sandu Stela s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Buga Angela și intervenienții accesorii Notarul Lungu Elena și Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile Serviciul Cadastral Teritorial Briceni privind rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață cu nr. 1- 446 din 27.06.2022 încheiat între Bordeniuc Alexandr și ***** (beneficiarii întreținerii) pe de o parte și pe de altă parte Buga Angela (dobânditor), autentificat de notarul Lungu Elena, cu repunerea părților în poziție inițială; radierea dreptului de proprietate a cet. Buga Angela înscris în Registrul bunurilor imobile, asupra bunului imobil cu n/c *****cu încasarea de la Buga Angela a cheltuielilor de judecată, solicitând reclamarea de la Notarul Lungu Elena, cu sediul pe *****, contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă cu nr. 1-446 din 27.06.2022 încheiat între Bordeniuc Alexandr şi ***** (beneficiarii întreţinerii) şi pe de altă parte Buga Angela (dobânditor), autentificat de notarul Lungu Elena (în original şi/sau duplicat/copie autentificată în mod corespunzător); rezoluţiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă cu nr. 1-446 din 27.06.2022 încheiat între Bordeniuc Alexandr şi ***** (beneficiarii întreţinerii) şi pe de altă parte Buga Angela (dobânditor), autentificat de notarul Lungu Elena, cu repunerea părţilor pe poziţie iniţială; radierea dreptului de proprietate a cet. Buga Angela, înscris în Registrul bunurilor imobile, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****în temeiul contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiţia întreţinerii pe viaţă din 27.06.2022 încheiat între Bordeniuc Alexandr si ***** (beneficiarii întreţinerii) şi pe de altă parte Buga Angela (dobânditor), înregistrat cu nr. 1-446 de către notarul Lungu

Elena; încasarea din contul pârâtei Buga Angela în beneficiul lui Bordeniuc Alexandr în sumă de 10 000 (zece mii) lei, achitată avocatului pentru acordarea asistenţei juridice; încasarea din contul pârâtei Buga Angela în beneficiul lui Bordeniuc Alexandr suma de 140 (una sută patru zeci) lei achitată pentru eliberarea copiei contractului, taxa de stat, precum și alte cheltuieli aferente examinării prezentului litigiu.

Prin încheierea Judecătoriei Edineț (sediul Central) din 27.01.2025, cererea reclamantului Bordeniuc Alexandr și a avocatului acestuia Bejenaru Alina de reclamarea probelor în temeiul art. 119 CPC pe dosarul civil la cererea depusă de Bordeniuc Alexandr către Buga Angela și intervenienți accesorii: notarul Lungu Elena și Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile Serviciul Cadastral Teritorial Briceni și anume a reclama de la notar contractul nr. 1- 446 din 27.06.2022 a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul Central) din 04.02.2025, cererea depusă de Bordeniuc Alexandr către Buga Angela și intervenienții accesorii Notarul Lungu Elena și Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile Serviciul Cadastral Teritorial Briceni privind rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață cu nr. 1- 446 din 27.06.2022 încheiat între Bordeniuc Alexandr și ***** (beneficiarii întreținerii) pe de o parte și pe de altă parte Buga Angela(dobânditor), autentificat de notarul Lungu Elena, cu repunerea părților în poziție inițială; radierea dreptului de proprietate a cet. Buga Angela înscris în Registrul bunurilor imobile, asupra bunului imobil cu n/c *****cu încasarea de la Buga Angela a cheltuielilor de judecată a fost respinsă integral ca fiind neîntemeiată.

La data de 05.02.2025, avocatul Sandu Stela în interesele lui Bordeniuc Alexandr a contestat hotărârea primei instanţe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii contestate cu pronunțarea unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.

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

Potrivit art. 1213 alin. (1) Cod Civil RM, „(1) În baza contractului de înstrăinare a bunului cu condiţia întreţinerii pe viaţă, o parte (beneficiarul întreţinerii) se obligă să dea celeilalte părţi (dobânditor) în proprietate un bun imobil sau mobil, iar dobânditorul se obligă să asigure beneficiarului întreţinere în natură – locuinţă, hrană, îngrijire şi ajutorul necesar pe timpul cât va trăi, precum şi înmormântare. Acest contract este cu titlu oneros și aleatoriu”.

Conform art. 1214 alin. (1) Cod Civil RM, „(1) Contractul de înstrăinare a bunului cu condiţia întreţinerii pe viaţă se încheie în scris”.

Conform art. 1215 alin. (1) și (2) Cod Civil RM, „(1) Dobânditorul datorează beneficiarului întreținerii prestații stabilite în mod echitabil, ținându-se seama de valoarea bunului înstrăinat și de condiția socială anterioară a beneficiarului întreținerii. (2) Dacă în contract nu este prevăzut altfel, dobânditorul 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”.

Potrivit art. 1216 alin. (1) și (2) Cod Civil RM, „(1) În cazul neexecutării de către dobânditor a obligaţiei de întreţinere, beneficiarul întreţinerii poate cere pe cale judiciară stabilirea obligaţiei de întreţinere prin efectuarea unor plăţi periodice în bani. (2) Stabilirea obligaţiei de întreţinere printr-o sumă de bani se poate face şi prin acordul părţilor”.

Potrivit art. 1219 alin. (1) și (2) Cod Civil RM, „(1) Beneficiarul întreținerii este în drept să ceară rezoluțiunea în condițiile legii. (2) Dobânditorul poate să declare rezoluțiunea dacă situația materială nu îi permite să continue executarea obligațiilor contractuale în virtutea unor circumstanțe independente de voința lui”.

În conformitate cu prevederile at. 915 alin. (1) Cod Civil RM, „Rezoluțiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune”.

Potrivit art. 916 Cod Civil RM, „(1) Creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială. (2) Neexecutarea obligației contractuale este esențială în unul dintre următoarele cazuri: a) ea privează în mod substanțial creditorul de ceea ce se putea aștepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranșa supusă rezoluțiunii, cu excepția cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut și nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat; b) executarea întocmai a obligației ține de esența contractului; c) ea este intenționată sau din culpă gravă; d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor”.

Conform art. 921 alin. (2) Cod Civil RM, „(2) Partea îndreptățită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluțiunii conform alin. (1), să ceară instanței de judecată să declare rezoluțiunea prin hotărâre judecătorească. În condițiile Codului de procedură civilă, partea îndreptățită poate modifica acțiunea în declarare a rezoluțiunii într-o acțiune în executare silită a obligației contractuale și invers”.

Potrivit art. 992 alin. (1) Cod Civil RM, „(1) Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice”, (2) „Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic”.

În context, Colegiul Civil stabilește că contractul reprezintă 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.

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.

Colegiul Civil relevă că în caz de neexecutare a obligațiilor impuse prin contract, survin consecințele prevăzute de art. 916 alin. (1) Cod civil, care stipulează, că Creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială, or potrivit normei stabilite în art. 1219 alin. (1) Cod civil stabilește că, beneficiarul întreținerii este în drept să ceară rezoluțiunea în condițiile legii.

Reieșind din faptul că asemenea contracte produc efecte juridice pe toată durata vieții beneficiarului întreținerii, respectiv și obligația de întreținere are un caracter succesiv și nu unul unitar.

La caz, de către reclamantul/apelant Bordeniuc Alexandr se invocă nerespectarea obligațiilor contractuale de către dobânditorul Buga Angela.

În context, Colegiul relevă că a fost verificată respectarea obligației de prestare a întreținerii în limitele condițiilor indicate în contract, luând în considerare faptul că nu este suficientă prezumarea faptului că obligația de întreținere nu a fost executată sau a fost executată necorespunzător exclusiv din declarațiile beneficiarului întreținerii, fiind necesară prezentarea și administrarea de probe în condițiile art. 118 CPC.

Sub acest aspect, Colegiul Civil remarcă faptul că însuși din declarațiile apelantului Bordeniuc Alexandr, rezultă că ultimul nu dorește să fie întreținut de către Buga Angela, or ultima nu se opune satisfacerii obligațiilor sale pozitive stabilite prin contractul contractul privind înstrăinarea a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. 1-446 din 27.06.2022.

Iar în context, alegațiile apelantului Bordeniuc Alexandr precum că Buga Angela fură averea primului este vădit neîntemeiată și neprobată așa cum stabilesc deziderateле normei prevăzute în art. 118 CPC.

Or, se atestă cu certitudine faptul că Bordeniuc Alexandr a fost ajutat pentru o perioadă anumită, contrar celor invocate de reprezentantul apelantului, de altfel însăși apelantul invocă existența tentativelor de furt din gospodăria lui de către Buga Angela atunci când a fost ajutat pentru a se întreține, or altfel nu se înțelege cum ar avea acces Buga Angela la bunul imobil cu n/c *****odată ce relațiile acestora erau ostile.

Faptul că Bordeniuc Alexandr nu mai dorește îndeplinirea obligațiilor din partea Angelei Buga nu poate servi la declararea rezoluțiunii contractului privind înstrăinarea a bunului cu condiția întreținerii pe viață nr. 1-446 din 27.06.2022 pentru neexecutare, or în asemenea împrejurare, Bordeniuc Alexandr poate solicita pe cale judiciară stabilirea obligaţiei de întreţinere prin efectuarea unor plăţi periodice în bani în temeiul art. 1216 alin. (1) Cod Civil, făcându-i povara achitării impozitelor, taxelor și facturilor mai ușoară și nicidecum nu poate servi la rezilierea contractului pe motiv de neexecutare, astfel încât nu orice nerespectare a obligațiilor contractuale poate justifica rezoluțiunea contractului.

Instanța de fond corect a constatat, în baza probelor administrate, că pârâta Buga Angela nu a refuzat întreținerea, ci dimpotrivă, reclamantul Bordeniuc Alexandr a refuzat să primească ajutorul oferit, or martorii audiați in prima instanță, inclusiv apelantul au confirmat că Buga Angela a încercat să ofere alimente, produse și ajutor, însă reclamantul le-a refuzat în mod repetat.

Din declarațiile martorilor și din circumstanțe rezultă că între părți există conflicte personale și lipsă de comunicare, dar nu o neexecutare esențială a contractului.

Conform jurisprudenței constante, refuzul creditorului întreținerii (în cazul de față Bordeniuc Alexandr) eliberează debitorul (Buga Angela) de răspundere, în măsura în care ofertele au fost reale și de bună credință.

Buga Angela a făcut oferte reale de întreținere (a propus alimente, ajutor, vizite, contribuții la cheltuieli), însă a fost refuzată de Bordeniuc Alexandr din motive personale.

În dreptul civil, bună-credința debitorului contractual (art. 10 C. civ. RM) exclude sancțiunea rezoluțiunii, or neexecutarea imputabilă nu poate fi reținută în lipsa dovezii că pârâta ar fi refuzat deliberat să-și îndeplinească obligațiile.

În speță reclamantul nu a prezentat dovezi că pârâta:

- a refuzat expres întreținerea;
- nu s-a interesat de starea sa;
- ar fi avut rea-credință.

Urmează a se reține că simpla lipsă a plăților pentru servicii comunale nu echivalează cu neexecutarea întreținerii, mai ales dacă întreținerea putea fi realizată în alte forme (alimente, îmbrăcăminte, vizite, asistență).

Jurisprudența și doctrina civilă prevăd că întreținerea poate fi realizată în natură (hrană, ajutor casnic, supraveghere, medicamente), nu neapărat prin plăți lunare sau facturi. Prin urmare, invocarea neplății cheltuielilor comunale nu este suficientă pentru rezoluțiune. Astfel, doar refuzul total și nejustificat de întreținere ar putea atrage rezoluțiunea contractului, ceea ce nu s-a dovedit.

Sub un alt aspect, Colegiul ține să reflecte faptul că rezoluțiunea contractului operează prin declarație scrisă față de cealaltă parte. Dacă prestația este oferită cu întârziere sau nu corespunde în alt fel prevederilor contractului, creditorul, în speță beneficiarul întreținerii lui Bordeniuc Alexandr pierde dreptul de rezoluțiune dacă nu notifică cealaltă parte despre obligațiile ce nu sunt executate, sau sunt executate necorespunzător, într-un termen rezonabil de la data la care a aflat sau trebuia să afle despre executarea necorespunzătoare a contractului.

Rezoluțiunea contractului sinalagmatic este exclusă dacă încălcarea obligației este neînsemnată. Din normele enunțate rezultă că, în cazul în care încălcarea obligației este neînsemnată, nu este rezonabilă rezoluțiunea contractului, luând în considerație interesele creditorului și ale debitorului, or, în astfel de circumstanțe debitorul poate să ceară menținerea contractului. Dacă este sau nu neexecutarea neînsemnată se determină în fiecare caz aparte cu luarea în considerație a tuturor intereselor atât a creditorului cât și a debitorului.

Revenind la pct. 6 din contractul litigios, instanța de apel reamintește că părțile au stabilit că prețul înstrăinării bunului imobil, constă în întreținerea pe care o va acorda cetățeana Buga Angela cetățenilor Bordeniuc Alexandr și ***** pe tot restul vieții lor și după aceasta va suporta cheltuielile de înmormântare potrivit obiceiului locului. Întreținerea constă din: asigurarea hranei zilnice; asigurarea îmbrăcămintei, încălțămintei, menaj, tot ajutorul necesar. Întreținerea cuprinde, de asemenea, îngrijirile și cheltuielile

necesare în caz de boală. După beneficiarul întreținerii se păstrează dreptul de a locui și de a se folosi de tot imobilul înstrăinat pe tot parcursul vieții.

Iar prima instanță corect a reținut că temeiuri legale de rezoluțiunea contractului privind înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață nr. nr. 1-446 din 27.06.2022, încheiat între Bordeniuc Alexandr şi ***** (beneficiarii întreţinerii) şi Buga Angela (dobânditor) nu sunt.

Or din materialele cauzei, rezultă că, din anul 2022 și până la momentul înaintării prezentei cereri de chemare în judecată, Bordeniuc Alexandr nu a invocat față de Buga Angela careva pretenții concrete de neexecutare totală sau parțială de către „Dobânditor" a condițiilor contractului.

Odată ce beneficiarul întreținerii a acceptat serviciile acordate de către Buga Angela timp de 2 ani, fără a soma dobânditorul despre neexecutarea corespunzătoare a contractului, se prezumă că în toți acești ani, dobânditorul l-a asigurat pe beneficiarul întreținerii cu toate cele necesare potrivit condițiilor contractuale.

Conform art. 915-919 Cod civil RM, rezoluțiunea este admisibilă doar dacă neexecutarea este esențială și imputabilă debitorului.

În cazul de față, pârâta a fost de bună-credință, or însăși reclamantul a refuzat prestațiile, iar neexecutarea nu este imputabilă pârâtei. Prin urmare, nu sunt îndeplinite condițiile legale pentru rezoluțiune.

Colegiul reține că, în urma examinării materialelor cauzei, s-a stabilit faptul că Buga Angela nu a neglijat condițiile contractului și necesitățile de care avea nevoie Bordeniuc Alexandr, asigurându-l cu ajutorul necesar, or, înscrisurile anexate la prezenta speță, cu certitudine atestă că reclamantul Bordeniuc Alexandr, având o vârstă înaintată avea nevoie de îngrijire. Cele menționate și-au găsit confirmare și pe parcursul examinării cererii de apel.

Colegiul Civil relevă că, înaintând cerințele cu privire la rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață, Bordeniuc Alexandr urma preventiv nu doar să-i comunice pârâtei/intimate despre intenția sa de a rezoluționa contractul din motivul executării necorespunzătoare a contractului, dar s-o notifice despre caracterul neonorării obligațiilor, acordându-i dreptul acestuia de a înlătura pretinsele încălcări.

Totodată, reieșind din circumstanțele cauzei se constată că Bordeniuc Alexandr nu a prezentat probe pertinente, relevante, utile și verosimile, precum că după o adresare către Buga Angela, ultima s-a eschivat în continuare de la executarea obligațiilor contractuale, or dimpotrivă, Buga Angela era și este dispusă să-și îndeplinească obligațiunile contractuale și dorește în continuare să-și exercite obligațiile de întreținere a lui Bordeniuc Alexandr.

Iar, 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.

Astfel, înaintând cererea de chemare în judecată, reclamanta Bordeniuc Alexandr nu a administrat probe pertinente, ce ar demonstra existența temeiurilor de rezoluțiune a contractului de donație cu condiția întreținerii pe viață, pentru neîndeplinirea obligațiilor de către dobânditor.

Prin urmare, reieşind din obiectul dedus judecăţii, Colegiul civil constată în prezenta speţă legalitatea şi temeinicia soluţiei judecătoreşti, în condiţiile în care toate argumentele şi afirmaţiile invocate de către apelantă, sunt vădit lipsite de suport juridic, sub toate aspectele au fost examinate de prima instanţă, iar instanţa de apel le apreciază ca fiind inconsistente şi fără raţionament juridic valabil circumstanţelor speţei.

Mai mult, CEDO reţine că, deşi articolul 6 § 1 obligă instanţele să îsi motiveze hotărârile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând un răspuns detaliat pentru fiecare argument (Van de Hurk împotriva Ţărilor de Jos, 19 aprilie 1994, pct. 61,). Instanţele trebuie să răspundă la argumentele esenţiale ale părţilor, dar măsura în care se aplică această obligaţie poate varia în funcţie de natura hotărârii şi, prin urmare, trebuie apreciată în baza circumstanţelor cauzei (Hiro Balani împotriva Spaniei, 9 decembrie 1994, pct. 27).

În plus, este important de remarcat faptul că, apelanta, utilizând calea de atac nu a prezentat în instanţa de apel probe care ar fi de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărârea contestată.

Potrivit art.22 alin. (1), (2) Legea cadastrului bunurilor imobile, registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă. (2) Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor.

Conform art.38 alin.(1)-(2); (6) Legea cadastrului bunurilor imobile, rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile. În cazul unei autorităţi publice, consimțământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislaţiei, pentru rectificare este necesar şi acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă. (2) Dacă acţiunea în rectificare sau acţiunea în înregistrare a fost notată în registrul bunurilor imobile, în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile prin care s-a admis acţiunea, toate celelalte drepturi înregistrate sau notate după notarea acţiunii se vor radia sau se vor modifica la cererea persoanei interesate odată cu dreptul autorului lor, nefiind necesar consimțământul titularilor lor. (6) În afară de cazurile în care legea prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu, rectificarea notării se va face în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti definitive.

Cu privire la încheierea Judecătoriei Edineț (sediul Central) din 27.01.2025, Colegiul Civil remarcă faptul că la data de 27.01.2025, în cadrul ședinței de judecată,

reprezentantul reclamantului, avocatul stagiar Bejenaru Alina a solicitat ca în temeiul art. 119 CPC de a reclama probele și anume: „a reclama de la notarul Lungu Elena contractul nr. 1-446 din 27.06.2022”, considerând că informația solicitată este pertinentă situației.

În conformitate cu art.119 CPC RM. (1) Probele se adună şi se prezintă de către părţi şi de alţi participanţi la proces. Dacă în procesul de adunare a probelor apar dificultăţi, instanţa este obligată să contribuie, la solicitarea părţilor şi altor participanţi la proces, la adunarea şi prezentarea probelor necesare, cu excepţia cazurilor în care instanţa constată că cererea de reclamare a probelor este înaintată în mod neîntemeiat şi cu scopul vădit de a tergiversa examinarea cauzei sau proba reclamată este în mod vădit lipsită de pertinenţă. Probele se prezintă în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare în termenul stabilit de instanţă, dacă legea nu prevede altfel. (2) În cererea de reclamare a probei trebuie să fie specificate proba şi circumstanţele care ar putea fi confirmate sau infirmate prin acea probă, cauzele ce împiedică dobândirea probei, locul aflării ei. Instanţa judecătorească (judecătorul) poate elibera, după caz, la cererea părţilor sau a altor participanţi la proces, un demers pentru obţinerea probei. Persoana care deţine proba reclamată o trimite nemijlocit în judecată sau o înmânează persoanei care deţine demersul pentru a o prezenta în judecată. (3) Persoanele care nu deţin probele de rigoare sau nu au posibilitatea de a le prezenta în termenul stabilit de judecată sunt obligate să comunice instanţei faptul în decursul a 5 zile de la data primirii cererii acesteia, indicând motivele neprezentării. În caz de neînştiinţare, precum şi de declarare de către instanţă a neîndeplinirii cererii de a se prezenta probe ca fiind neîntemeiată, persoanele vinovate care nu sunt participanţi la proces se sancţionează cu amendă de la 20 la 50 unităţi convenţionale. Refuzul sau omisiunea de către persoanele menţionate de a comunica şi de a prezenta instanţei în termenul stabilit, din motive imputabile acestora, probele reclamate, dacă în acest mod se tergiversează judecarea cauzei, se sancţionează cu amendă de până la 50 de unităţi convenţionale pentru fiecare caz de tergiversare. Aplicarea amenzii nu scuteşte persoanele care deţin proba reclamată de obligaţia prezentării ei în instanţă.

În conformitate cu art.138 CPC RM. (1) Înscrisurile se depun în judecată de către părţi şi de alţi participanţi la proces. La solicitarea acestora, înscrisurile sunt reclamate de instanţă părţilor, altor participanţi la proces, precum şi persoanelor care nu sunt participanţi la proces.

(1^1) Dacă participantul la proces nu execută încheierea judecătorească privind prezentarea înscrisurilor şi pe parcursul examinării cauzei se constată că acestea sunt deţinute de participant, dar nu au fost prezentate, instanţa poate considera dovedite afirmaţiile participantului care a solicitat prezentarea, cu privire la cuprinsul înscrisurilor reclamate.

(2) Dacă înscrisul se păstrează la o autoritate, organizaţie sau la o altă persoană sau instituţie, instanţa, la cererea participantului la proces, dispune prezentarea lui în termen. Această prescripţie nu se referă la înscrisurile care pot fi obţinute fără concursul instanţei. Obţinerea şi prezentarea înscrisului se fac pe cheltuiala solicitantului.

Colegiul Civil menționează că ține exclusiv de discreția instanței în fața căreia se află cauza civilă spre examinare de a dispune reclamarea probelor înaintată de către părți,

considerând probele ce urmează a fi administrate oportune sau inoportune pentru prezentate.

La caz, instanța de apel reține că instanța de fond corect a respins solictarea de reclamare a probelor, or reclamantul deține deja o copie autentică a contractului, eliberată de Serviciul Cadastral Teritorial, care are aceeași forță probantă ca originalul.

Mai mult, apelantul nu a invocat și nu a demonstrat că ar exista neconcordanțe între copie și original, deci nu există necesitate procesuală de a reclama originalul de la notar, din care motiv instanța de apel va menține încheierea judecătoriei Edineț sediul Central din 27 ianuarie 2025.

Astfel spus, Colegiul ajunge la concluzia că just a respins cererea reclamantului Bordeniuc Alexandr și a avocatului stagiar acestuia Bejenaru Alina de reclamarea probelor în temeiul art. 119 CPC în cadrul cauzei civile la cererea depusă de Bordeniuc Alexandr către Buga Angela și intervenienți accesorii: notarul Lungu Elena și Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile Serviciul Cadastral Teritorial Briceni și anume a reclama de la notar contractul nr. 1- 446 din 27.06.2022.

În context, Colegiul Civil relevă că odată ce reclamantul nu a fost în stare să demonstreze temeiurile rezoluțiunii contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață, pretenția privind radierea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată, acestea fiind subsecvente primei.

Din considerentele menționate şi având în vedere faptul că, hotărârea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar motivele invocate de apelant sunt neîntemeiate, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art.385 lit. a) CPC, Colegiul civil,-

D E C I D E :

Cererea de apel depusă de avocatul Sandu Stela în interesele lui Bordeniuc Alexandr se respinge.

Se menține hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul Central) din 04.02.2025 și încheierii Judecătoriei Edineț (sediul Central) din 27.01.2025, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Bordeniuc Alexandr către Buga Angela și intervenienții accesorii Notarul Lungu Elena și Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile Serviciul Cadastral Teritorial Briceni privind rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață, radierea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicare prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței
Judecător Stanislav Grosu

Judecătorii: Țihonschi Alina Sajin Mariana