Dosarul nr. 2-3124/2023
2-23017905-09-2-10072023

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

29 aprilie 2024 mun.Bălţi
Judecătoria Bălţi, sediul central,
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Ghercavii Svetlana
grefier Cotos-Melnițchi
Tatiana

examinînd în şedinţă de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Vașchevici Diana împotriva lui Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuța Ana, Nicuța Ivan și Munteanu Vera privind declararea inopozabilității actelor, constatarea simulației contractelor și compensarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă :

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 03.02.2023 Vașchevici Diana, fiind reprezentată de avocatul Mariana Barașianț, a depus cerere de chemare în judecată către Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuța Ana, Nicuța Ivan și Munteanu Vera privind declararea inopozabiliății actelor, constatarea simulației contractelor și compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta a indicat că la data de 09.07.2008 a încheiat contractul nr. 3800 de vânzare-cumpărare cu Samuel Elena și Samuel Michael referitor la bunul imobil cu nr. cadastral *****, apartamentul nr. 3 situat pe str. ***** mun. Bălți, precum și a 17% din terenul adiacent, nr. cadastral *****, iar la data de 29.07.2008, între aceleași părți a fost încheiat un alt contract de vînzare-cumpărare, nr. 4505, referitor la 10% din lotul de teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,004 ha, situat în mun. Bălți, str. Libertății, 53. Conform contractelor menționate supra, la momentul perfectării acestora, bunul imobil - teren cu nr. cadastral *****, aparținea cu drept de proprietate vânzătorilor Samuel Elena și Samuel Michael, nu era gajat și nu existau careva împedimente pentru a fi vândut.
3. Menționează reclamnta, că la data de 08.08.2008, s-a adresat către Agenția

Servicii Publice (anterior OCT Bălți) pentru a înregistra dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cumpărate, pe contractul 4505 fiind aplicată de către Agenția Servicii Publice/ OCT Bălți ștampila privind înregistrarea dreptului de proprietate. Ulterior, la data 10.11.2014, solicitând de la Agenția Servicii Publice /OCT Bălți extrasul din Registrul bunurilor imobile, i s-a comunicat că pe contractul nr. 4505 a fost aplicată ștampila greșit, astfel fiind aplicată ștampila „stins", motiv din care a fost depusă acțiunea în instanța de judecată. Astfel, la data de 23.03.2015 a depus cerere de chemare în judecată privind anularea stingerii de către OCT Bălți a înregistrării în Registrul bunurilor imobile a contractului de vânzare-cumpărare a lotului de pământ situat în mun. Bălți, str. Libertății, cu nr. 4502 din 29.07.2008, anterior înregistrat de către Agenția Servicii Publice în Registrul bunurilor imobile la 08.08.2008, cu nr. cadastral ***** și obligarea OCT Bălți să efectueze modificările corespunzătoare, dar și declararea nulității parțiale a contractelor de vânzare - cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011 și nr. 4291 din 20.04.2011, cererea dată fiind respinsă, hotărârea instanței de fond fiind menținută, prin decizia din 24.05.2018, definitivă la 24.08.2018.

4. Invocă reclamanta că la data de 18.02.2019 a depus altă cerere de chemare în judecată către Samuel Elena, Samuel Michael, Agenția Servicii Publice solicitând declarării nulității rectificărilor introduse manual în contractul de vânzare - cumpărare nr. 4502 din 29.07.2008, cererea dată fiind respinsă, hotărârea instanței de fond fiind menținută. Ulterior, la data de 31.10.2022, Vașchevici Diana se adresează către Agenția Servicii Publice pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în mun. Bălți, str. *****, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 4502, cu rectificările declarate valabile, însă, prin Decizia registratorului din 31.10.2022, această cerere a fost respinsă. Astfel, la data de 28.11.2022 reclamanta depune cerere prealabilă, cererea dată fiind respinsă, invocându-se faptul că datele din documentele prezentate nu corespund cu datele din cadastru, iar potrivit datelor cadastrale, în Registrul bunurilor imobile 83% teren pentru construcții cu numărul cadastral ***** este înregistrat după titularul dreptului - Samuel Elena în temeiul contractului de donație nr. 10733 din 24.08.2016.
5. Suplimentar, reclamanta a notat faptul că la 25.02.2011 între Samuel Elena, reprezentată prin procură de Munteanu Vera, și Samuel Michael, reprezentat prin procură de Munteanu Vasilii, în calitate de vânzători și Nicuța Ana în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractual de vânzare-cumpărare nr. 1361 prin care Samuel Michael și Samuel Elena au vândut către Nicuța Ana bunurile imobile cu nr cadastrale *****.03.001,

*****.03.002, *****.03.004 și terenul aferent acestora în mărime de 83%. Ulterior, la data de 20.04.2011 între Nicuța Ivan și Nicuța Ana, în calitate de vânzători și Munteanu Vera în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 4291, prin care Nicuța Ana i-a vândut lui Munteanu Vera bunurile imobile cu nr. cadastrale *****.03.001, *****.03.002, *****.03.004 și terenul aferent acestora în mărime de 83%.

6. Totodată, reclamanta a subliniat faptul că la încheierea contractelor menționate, intenția părților nu a fost de a da naștere, modifica sau stinge drepturi și obligații civile, ci de a-i creea impedimente reclamantei în înregistrarea dreptului de proprietate asupra unei cote părți din bunul comun, astfel la caz poate fi constată simulația.
7. A mai susținut reclamanta faptul că natura actului juridic în forma de contract de vânzare - cumpărare și/sau donația constă în transmiterea reală a dreptului de proprietate, care înglobează dreptul de dispoziție, de folosință și de posesie asupra bunului, contra unei sume de bani efectiv achitate și/sau gratuit. În situația descrisă, invocă reclamanta că pîrîții nu au avut intenția reală de a transmite dreptul de proprietate, nu a fost achitat efectiv prețul bunului imobil și scopul tranzacției a fost altul decât transmiterea dreptului de proprietate. Astfel, la încheierea actelor juridice menționate se constată lipsa consimțământului părților la încheierea acestora.
8. Solicită reclamanta declararea inopozabilității față de Diana Vașchevici a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011, încheiat între pârâții Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana, a contractul de vânzare cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011 încheiat între pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera și contractul de donație nr. 10733 din 24.08.2016, constatarea simulației contractului de vânzare-cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011, contractului de vânzare-cumpărare nr.4291 din 20.04.2011 și a contractului de donație nr. 10733 din 24.08.2016.
9. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21.07.2023 cauza a fost strămutată la Judecătoria Bălți, conform competenței excepționale.
10. La data de 10.07.2023 prezenta cauză civilă a fost repartizată în mod automat aleatoriu judecătorului Judecătoriei Bălți, sediul central Ghercavii Svetlana, iar prin încheierea din 12.07.2023 cauza a fost acceptată spre examinare în procedura contencioasă.
11. Reclamanta Vașchevici Diana, în ședința de judecată, a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia integral.
12. Reprezentantul reclamantei, avocatul Mariana Barașiant, în cadrul ședinței de judecată a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat declararea inopozabilității față de Diana Vașchevici a contractului de

vânzare-cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011, încheiat între pârâții Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana, a contractului de vânzare cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011 încheiat între pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera și contractului de donație nr. 10733 din 24.08.2016, constatarea simulației contractului de vânzare-cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011, contractului de vânzare-cumpărare nr.4291 din 20.04.2011 și a contractului de donație nr. 10733 din 24.08.2016.

13. Pîrîții Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuța Ana, în ședința de judecată nu s-au prezentat, în adresa acestora a fost expediată copia acțiunii și citația cu aviz de recepție, avizul fiind restituit cu mențiunea „nereclamat" (f.d.71-81).
14. La caz, instanța de judecată reţine că potrivit art.100 alin.(1) CPC, *(1) Cererea de chemare în judecată şi actele de procedură se comunică participanţilor la proces şi persoanelor interesate, contra semnătură, prin intermediul persoanei împuternicite, prin poştă, cu scrisoare recomandată şi cu aviz de primire, prin intermediul biroului executorului judecătoresc, la adresa electronică indicată în cererea de chemare în judecată sau înregistrată prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, sau prin alte mijloace care să asigure transmiterea textului cuprins în act şi confirmarea primirii lui, precum şi prin delegaţie* judiciară.
15. Respectiv, reieșind din faptul că instanța de judecată a întreprins măsuri de citare a pârâților cu scrisoare recomandată cu aviz, iar scrisoarea expediată în adresa acestuia a fost restituită, în vederea desfășurării normale a procesului, instanța de judecată a dispus citarea publică a pârâților, or în sensul art.108 alin.(1) Cod de procedură civilă, *Publicarea în presă se consideră citare legală*.
16. Astfel, pârâții, Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuța Ana fiind în mod legal citați despre data, ora, locul ședinței de judecată, fapt confirmat prin avizul publicitar anexat la dosar, pârâții nu s-au prezentat şi nu au comunicat instanței motivele neprezentării sale. (f.d.95-97).
17. Pîrîtul Nicuța Ivan a decedat la 13.09.2021, fapt confirmat prin înscrisurile anexate la materialele cauzei (f.d.87,88), iar prin încheierea din 29.04.2024 procesul în privința acestuia a fost încetat.
18. Pîrîta Munteanu Vera, în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind citată legal, fapt confirmat prin avizul de recepție contrasemnat la 24.07.2023 (f.d 73), fiind prezentă în ședința de pregătire a cauzei din 02.10.2023 (f.d.85).
19. Reprezentantul pîrîtului ASP, în ședința de judecată nu s-a prezentat din motive necunoscute instanței, deși a fost citat legal, fiind la curent cu

examinarea cauzei date, fapt confirmat prin declarația de luare la cunoștință a cauzei date (f.d.91-93).

20. Astfel, pârâții, fiind în mod legal citați despre data, ora, locul ședinței de judecată, fapt confirmat prin înscrisurile anexate la dosar, nu s-au prezentat şi nu au comunicat instanței motivele neprezentării sale.
21. La caz, instanţa de judecată reţine că potrivit art.205 alin. (1) şi (4) Cod de procedură civilă, *Participanţii la proces sînt obligaţi să comunice din timp instanţei judecătoreşti motivul imposibilităţii de a se prezenta în şedinţă de judecată şi să prezinte probele care dovedesc motivul; Dacă instanţei judecătoreşti nu i s-a comunicat motivul neprezentării în şedinţă de judecată a participantului la proces citat legal sau dacă instanţa consideră neîntemeiat motivul neprezentării, cauza se examinează în absenţa acestuia.*
22. Tot în acest sens se invocă şi prevederile art.206 alin.(3) Cod de procedură civilă, potrivit cărora, *Dacă pîrîtul, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanţă ca fiind neîntemeiate, sau dacă pîrîtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanţa o examinează în lipsa acestuia.*
23. Având în vedere normele enunţate mai sus, raportate la situaţia de fapt, precum şi ținând seama că pârâții au fost înștiințati, în mod legal despre data, ora, locul desfășurării ședinței de judecată, dar nu s-au prezentat și n-au comunicat motivele neprezentării sale, instanţa de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanţei de judecată:

24. Audiind explicațiile participanților la proces, apreciind argumentele întru susținerea pretențiilor formulate şi ținând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Vașchevici Diana împotriva lui Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuța Ana și Munteanu Vera privind declararea inopozabilității actelor, constatarea simulației contractelor și compensarea cheltuielilor de judecată, reieșind din următoarele considerente:
25. În conformitate cu prevederile art.130 alin.(1-3) Cod de procedură civilă, *Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege; Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor; Fiecare*

probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

26. Conform art. 239 Cod de procedură civilă, *Hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*
27. Potrivit art.240 alin.(1), (3) Cod de procedură civilă, *La deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii; Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.*
28. Conform art.1 din Primul Protocol adițional la CEDO, *orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa de cât pentru o cauză de utilitate publică şi în condițiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internațional.*
29. Potrivit prevederilor art. 895 alin. (1) Cod civil, *creditorul poate cere să fie declarate inopozabile faţă de el actele juridice încheiate de debitor în dauna creditorului, manifestată prin împiedicarea satisfacerii integrale a drepturilor creditorului faţă de debitor, dacă debitorul a cunoscut sau trebuia să cunoască că actul juridic va dăuna creditorului sau, în cazul în care actul juridic a fost încheiat înainte de apariţia dreptului creditorului, acesta a fost încheiat de către debitor cu intenţia de a dăuna creditorilor în general*. (2) *În cazul în care actul juridic atacat este cu titlu oneros, suplimentar circumstanţelor prevăzute la alin.(1) creditorul trebuie să demonstreze că: a) terţul contractant sau beneficiarul actului a cunoscut ori trebuia să cunoască că actul juridic va dăuna creditorului sau că el a fost încheiat cu intenţia de a dăuna creditorului; sau b) dacă actul juridic a fost încheiat înainte de apariţia dreptului creditorului, terţul contractant sau beneficiarul actului juridic a cunoscut intenţia debitorului de a dăuna creditorilor în general*.(3) *Debitorul se prezumă că cunoştea sau trebuia să cunoască că actul juridic cu titlu gratuit va dăuna creditorului ori creditorilor în general dacă acesta este încheiat în ultimele 12 luni ce preced înaintarea acţiunii revocatori*i. (4) *Ambele părţi ale actului juridic cu titlu oneros sunt prezumate că cunoşteau sau trebuiau să cunoască că el va dăuna creditorului ori creditorilor în general dacă actul juridic este încheiat în ultimele 12 luni ce preced înaintarea acţiunii revocatorii şi*

acesta constituie: a) un act juridic în care valoarea de piaţă a prestaţiei debitorului depăşeşte cu o treime valoarea de piaţă a contraprestaţiei terţului contractant; sau b) un act juridic încheiat de către debitor cu o persoană afiliată debitorului sau al cărui beneficiar este o persoană afiliată debitorului. (5) *În cazurile prevăzute la alin.(4), se prezumă că terţul contractant nu a executat contraprestaţia*. (6) *Creditorul poate înainta acţiunea revocatorie chiar dacă creanţa sa încă nu este exigibilă. (7) În sensul dispoziţiilor legale privitoare la acţiunea revocatorie, prin debitor se înţelege şi terţul care a acordat o garanţie reală sau personală în folosul creditorului.*

30. Conform prevederilor art. 897 Cod Civil, *Creditorul a cărui creanţă rezultă din contract nu poate ataca pe calea acţiunii revocatorii actele juridice încheiate de către debitor în măsura în care creditorul, la momentul încheierii contractului, cunoştea sau, în mod rezonabil, trebuia să cunoască actul juridic şi posibilul efect de a dăuna creditorului în viitor. (2) De asemenea, nu poate înainta acţiune revocatorie creditorul care a consimţit la încheierea actului juridic de către debitor sau care a renunţat expres în alt mod la dreptul de a ataca actele debitorului pe calea acţiunii revocatorii. (3) Acţiunea revocatorie se prescrie extinctiv în termen de 1 an de la data la care creditorul a cunoscut sau trebuia să cunoască dauna ce rezultă din actul juridic supus atacării.*
31. Potrivit prevederilor art. 899 Cod civil*, prin acţiune revocatorie se poate declara inopozabil şi actul juridic subsecvent actului juridic inopozabil încheiat de către debitor.*
32. Așadar, în cadrul ședinței de judecată s-a constat faptul că la data de 09.07.2008 Samuel Elena, acționînd în interesele sale și în interesele cet. Samuel Michael în baza procurei a încheiat contractul nr. 3800 de vânzare-cumpărare cu Vașchevici Elena, fiind reprezentatul reclamantei, Vașchevici Diana, în bază de procură a bunului imobil cu nr. cadastral *****, apartamentul nr. 3, suprafața totală de 48,6 m^2 precum și a 17% din teren, cu suprafața de 0.0068 ari, din suprafața totală de 0.0400 ari, amplasat pe str. ***** mun. Bălți (f.d.7-8).
33. De asemenea, instanța de judecată atestă faptul că la 29.07.2008 între aceleași părți a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.4502 din 29.07.2008, referitor la procurarea a 10% din lotul de teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,004 ha, situat în mun. Bălți, str. Libertății, 53 (f.d.9-10).
34. La fel, în cadrul ședinței de judecată a fost constatat faptul că reclamanta la 23.03.2015 a depus cerere de chemare în judecată privind anularea stingerii de către OCT Bălți a înregistrării în Registrul bunurilor imobile a

contractului de vânzare-cumpărare a lotului de pământ situat în mun. Bălți, str. Libertății, cu nr. 4502 din 29.07.2008, anterior înregistrat de către Agenția Servicii Publice în Registrul bunurilor imobile la 08.08.2008, cu nr. cadastral ***** și obligarea OCT Bălți să efectueze modificările corespunzătoare, dar și declararea nulității parțiale a contractelor de vânzare - cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011 și nr. 4291 din 20.04.2011, cererea fiind respinsă, iar decizia a devenit definitivă la 24.08.2018, hotărârea instanței de fond fiind menținută prin Decizia Curții de Apel Bălți din 24 mai 2018 (f.d.11-15).

35. Ulterior, la data de 18.02.2019 reclamanta a depus o cerere de chemare în judecată către Samuel Elena, Samuel Michael, Agenția Servicii Publice solicitând declarărea nulității rectificărilor introduse manual în contractul de vânzare - cumpărare nr. 4502 din 29.07.2008, care a fost respinsă prin hotărârea Judecătoriei Bălți din 23.11.2021 (f.d.16-26), hotărârea care a fost menținută prin Decizia Curții de Apel Bălți din 27 octombrie 2022 (f.d.27).
36. Drept urmare, la data de 31.10.2022, Vașchevici Diana s-a adresat către Agenția Servicii Publice pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în mun. Bălți, str. *****, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 4502, cererea fiind respinsă, dat fiind faptul că datele din documentele prezentate de către reclamantă nu corespund datelor din cadastru, or potrivit datelor cadastrale, în registrul bunurilor imobile 83% teren pentru construcții cu numărul cadastral ***** este înregistrat după titularul dreptului - Samuel Elena în temeiul contractului de donație nr. 10733 din 24.08.2016 (f.d.28-31).
37. Astfel, potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile se atestă faptul că Vașchevici Diana este proprietara bunului imobil, ap. nr. 3 amplasat în mun.Bălți str.*****, cu cota parte 1.0, totodată potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile se atestă faptul că Vașchevici Diana este proprietara bunului imobil cu nr. cadastral *****, cota parte 17% amplasat în mun.Bălți str. *****, iar 83 %. Totodată, proprietari al aceluiași bun imobil fiind Samuel Elena, Samuel Michael. (f.d.36-37)
38. Prin urmare, instanța de judecată constată că părțile în litigiu dețin dreptul de proprietate asupra unui bun, proprietatea fiind comună, cu delimitarea fiecărei cote părți.
39. În acest sens, se reține prevederile art. 550 Cod civil *„Actele de administrare precum încheierea sau rezoluţiunea unor contracte de locaţiune, cesiunile de venituri imobiliare şi altele asemenea cu privire la bunul comun pot fi făcute numai cu acordul coproprietarilor ce deţin majoritatea cotelor-părţi. (2) Actele de administrare care limitează în mod substanţial*

posibilitatea unui coproprietar de a folosi bunul comun în raport cu cota sa parte ori care impun acestuia o sarcină excesivă prin raportare la cota sa parte sau la cheltuielile suportate de către ceilalţi coproprietari nu pot fi efectuate decît cu acordul acestuia. (3) Coproprietarul sau coproprietarii interesaţi pot cere instanţei de judecată să suplinească acordul coproprietarului aflat în imposibilitate de a-şi exprima voinţa sau care se opune în mod abuziv la efectuarea unui act de administrare indispensabil menţinerii utilităţii sau valorii bunului. (4) Orice acte juridice de dispoziţie cu privire la bunul comun, actele de folosinţă cu titlu gratuit, cesiunile de venituri imobiliare şi locaţiunile încheiate pe termen mai mare de 3 ani, precum şi actele care urmăresc exclusiv înfrumuseţarea bunului nu se pot încheia decît cu acordul tuturor coproprietarilor. Orice act juridic cu titlu gratuit va fi considerat act de dispoziţie. (5) Actele juridice încheiate cu nerespectarea dispoziţiilor alin.(1)-(4) sînt inopozabile coproprietarului care nu a consimţit, expres ori tacit, la încheierea actului.

40. Astfel, potrivit legii citate supra, instanța de judecată constată că la încheierea contractul de vînzare-cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011, încheiat între pârâții Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana, contractul de vânzare cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011 încheiat între pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera, cât și la încheierea contractului de donație nr. 10733 din 24.08.2016, au fost respectate prevederile art. 550 alin.(1-4) Cod Civil, astfel temei de a fi declarate inopozabile, nu este.
41. În aceeași ordine de idei, instanța de judecată reține faptul că potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile se atestă faptul că Vașchevici Diana este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral *****, cota parte 17% amplasat în mun.Bălți str. *****, iar 83 % din același bun imobil proprietari fiind înscriși Samuel Elena, Samuel Michael. (f.d.37)
42. Astfel, instanța reține acordul reclamantei ca și coproprietar al bunrilor date nu era necesar la încheierea contractelor, or ultima nu deţinea majoritatea cotelor-părţi din bunul comun.
43. Suplimentar, instanța de judecată relevă că inopozabilitatea este sancţiunea aplicabilă unui act juridic valabil încheiat, pentru neîndeplinirea unor formalităţi ulterioare încheierii lui (nesocotirea unor cerinţe de publicitate faţă de terţi sau a lipsei ori depăşirii puterii de a reprezenta).
44. La acest capitol, instanța de judecată accentuează faptul, că institutul inopozabilității prevede patru situații pentru aplicabilitate: 1) este sancţiunea care intervine în cazul nesocotirii unor cerinţe de publicitate faţă de terţi, prevăzute de lege pentru anumite acte juridice; 2) este

sancțiunea în cazul încheierii unui act juridic prin procedeul reprezentării, însă cu lipsa sau depăşirea puterii de a reprezenta; 3) este sancțiunea în cazul încheierii de acte juridice cu privire la bunul proprietate comună fără respectarea anumitor reguli privind acordul coproprietarilor; 4) este sancțiunea în cazul acţiunii revocatorii (pauliene). În ultimul caz acțiunea poate fi înaintată de creditor, doar în numele său și doar față de debitorul său, în cazul întrunirii cumulative a anumitor condiții și, anume, creanța trebuie să fie: a) certă; b) exigibilă; c) lichidă; d) anterioară actului atacat.

45. În acest sens instanța de judecată notează că contractul de vînzare-cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011, încheiat între pârâții Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana, contractul de vânzare cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011 încheiat între pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera și contractul de donație nr. 10733 din 24.08.2016 a fost încheiat în corespundere cu voinţa părţilor, care fiind prezente în faţa notarului, au declarat că conştientizează acţiunile lor şi doresc încheierea contractelor date în vederea producerii efectelor juridice.
46. Astfel, contractele menționate au o cauză valabilă şi licită, or, în rezultatul încheierii acestora cota-parte din bunul imobil amplasat în mun.Bălți str.***** a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile, fapt confirmat prin extrasele din Registrul bunurilor imobile anexate la materialele cauzei, proprietarii realizîndu-și dreptul de a dispune de bunul dat, intrând de fapt şi de drept, în posesia şi folosinţa acestuia.
47. Mai mult ca atât, instanța de judecată relevă faptul că prin Decizia Curții de Apel Bălți din 24 mai 2018 a fost menținută hotărîrea Judecătoriei Bălți din 14 august 2017 prin care a fost respinsă cererea de chemare în judecată privind anularea stingerii de către OCT Bălți a înregistrării în Registrul bunurilor imobile a contractului de vânzare-cumpărare a lotului de pământ situat în mun. Bălți, str. Libertății, cu nr. 4502 din 29.07.2008, anterior înregistrat de către Agenția Servicii Publice în Registrul bunurilor imobile la 08.08.2008, cu nr. cadastral ***** și obligarea OCT Bălți să efectueze modificările corespunzătoare, dar și declararea nulității parțiale a contractelor de vânzare - cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011 și nr. 4291 din 20.04.2011.
48. Prin urmare, dat fiind faptul că a fost respinsă declararea nulității parțiale a contractelor de vânzare - cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011 și nr. 4291 din 20.04.2011, hotârîrea fiind irevocabilă, instanța de judecată conchide faptul că acestea nu pot fi declarate ca fiind inopozabile față de reclamanta, Vașchevici Diana.
49. La acest capitol, instanța de judecată citează prevederile art.123 alin.(2) Cod procedură civilă, *Faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească*

irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sînt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.

50. În consecinţă, devine certă lipsa temeiului pentru a admite cererea de chemare în judecată înaintată de Vașchevici Diana împotriva lui Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuța Ana și Munteanu Vera privind declararea inopozabilității contractului de vînzare-cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011, încheiat între pârâții Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana, contractului de vânzare cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011 încheiat între pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera și contractului de donație nr. 10733 din 24.08.2016. Or, odată ce contractele sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile și corespund situaţiei de drept şi de fapt, conferă un caracter opozabil.
51. În această ordine de idei, instanța apreciază critic afirmația reclamantei că intenția părților nu a fost de a da naștere, modifica sau stinge drepturi și obligații civile, or reclamanta avea obligaţia pozitivă de a proba că încheierea contractelor date reprezintă un impediment în înregistrarea dreptului de proprietate asupra unei cote părți din bunul comun în mod corespunzător conform art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă.
52. Referitor la pretenția reclamantei privind constatarea simulației contractului de vînzare-cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011, încheiat între pârâții Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana, contractului de vânzare cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011 încheiat între pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera și contractului de donație nr. 10733 din 24.08.2016, instanța de judecată reține următoarele:
53. Conform prevedrilor art. 308 Cod Civil, *Actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.*
54. Potrivit prevederilor art. 992 Cod civil, (1) *Contractul este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.*
55. În sensul art. 312 Cod civil*, Consimţământul este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic*.
56. Potrivit art. 1108 Cod Civil*, Prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.*
57. Conform art.1198 Cod Civil, *Prin contract de donaţie, o parte (donator) se obligă să mărească din contul patrimoniului său, cu titlu gratuit,*

patrimoniul celeilalte părţi (donatar). (2) Contractul de donaţie prin care donatorul se obligă să transmită în viitor întreg patrimoniul actual sau o fracţiune din el fără a specifica bunurile care urmează să fie predate este nul. (3) Contractul de donaţie care stipulează obligaţia donatarului de a achita datorii sau sarcini care nu există la momentul încheierii contractului este nul dacă natura şi întinderea datoriilor sau sarcinilor nu sînt stipulate în contract. (4) Contractul care prevede predarea bunului după decesul donatorului este nul. În privinţa voinţei exprimate de donator se aplică dispoziţiile legale cu privire la testament. (5) Orice clauză a contractului de donaţie care derogă de la dispoziţiile prezentului capitol în detrimentul donatorului este nulă.

58. Potrivit prevedrilor art. 1089 Cod Civil (1) *Simulația unui contract poate fi absolută sau relativă. (2) Simulația este absolută atunci cînd părțile încheie contractul fară intenția de a produce efecte juridice. (3) Simulația este relativă atunci cînd părțile încheie contractul cu intenția ca el aparent să producă efecte juridice diferite de efectele dorite cu adevărat de către părți (contract secret).*
59. În condițiile speței, instanța stabilește că prin cererea de chemare în judecată reclamanta pretinde constatarea simulației contractului de vînzare-cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011, încheiat între pârâții Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana, contractului de vânzare cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011 încheiat între pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera și contractului de donație nr. 10733 din 24.08.2016, în temeiul articolului citat supra, invocându-se caracterul simulat al acestora.
60. Astfel, instanța de judecată menționează că simulația constă în aceea că părţile unui contract secret, ascuns privirilor celorlalţi participanţi la circuitul civil, confecţionează o convenţie aparentă, ostensibilă acestora din urmă, cu unicul scop de a le ascunde efectele actului secret.
61. Totodată, instanța de judecată accentuează faptul că caracteristic pentru simulaţie este faptul că ea presupune existenţa concomitentă, între aceleaşi părţi, a două contracte: unul public, aparent, denumit şi contract simulat, prin care se creează o anumită situaţie juridică, ce nu corespunde realităţii; un altul – secret, denumit contraînscris, care corespunde voinţei reale a părţilor şi prin care acestea anihilează, în tot sau parte, aparenţa juridică creată prin actul public, simulat.
62. Tot aici, instanța de judecată accentuează ideea privind scopul simulaţiei prin deghizare, care este acela de a ascunde un act secret valabil, sub fizionomia unui act ostensibil şi simulat, invalid. O atare construcţie s-ar formula prin expresia: „Ne facem că încheiem un contract, dar în realitate

încheiem un alt contract". În situația dată, instanța nu constată existența unui act juridic simulat, nu există terț ce a fost dus în eroare.

63. Cu referire la acest aspect, în vederea determinării caracteristicilor actului juridic a căror simulație se solicită, instanța stabilește că, reieșind din prevederile legale indicate supra, se conturează raționamentul că simularea actului juridic are menirea să creeze o aparenţă juridică pentru terţi şi implică o neconcordanţă intenţionată între voinţa reală şi voinţa declarată.
64. Astfel, din actele cercetate în cadrul ședinței de judecată rezultă cu certitudine că contractul de vînzare-cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011, încheiat între pârâții Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana, contractul de vânzare cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011 încheiat între pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera și contractul de donație nr. 10733 din 24.08.2016, contrar criticilor invocate de reclamantă, sunt autentificate la notar (f.d.32-35), sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile (f.d.37, 38), - au creat efecte juridice.
65. La acest capitol, instanța de judecată reține prevederile art. 31 (1) din Legea cu privire la notariat, *la autentificarea contractului, notarul verifică: a) dacă documentele prezentate pentru încheierea contractului şi conţinutul contractului corespund cu prevederile legale; b) dacă contractul conţine toate clauzele esenţiale; c) dacă părţile, după caz, reprezentanţii împuterniciţi în modul stabilit sînt prezenţi şi dacă voinţa părţilor este îndreptată spre încheierea contractului; d) prezenţa sau lipsa sarcinilor, grevărilor, interdicţiilor, aplicate în modul stabilit. (2) Prezentarea documentelor justificative şi actelor necesare pentru autentificarea contractului se pune în sarcina solicitantului actului notarial.*
66. La fel, prevederile art. 8 a normei citate, (1) *Notarul refuză întocmirea actului notarial sau îndeplinirea acţiunii notariale solicitate dacă: a) acestea sînt contrare legii, bunelor moravuri sau nu corespund cerințelor legale pentru întocmirea/îndeplinirea lor; b) acestea urmează a fi întocmite/îndeplinite de către un alt notar; c) părţile actului notarial, solicitantul nu dispun de autorizarea cerută de lege sau reprezentantul nu dispune de împuternicirile necesare; d) legea prevede expres obligația de a refuza întocmirea actului notarial sau îndeplinirea acțiunii notariale*. (2) *Notarul poate refuza întocmirea unui act notarial sau îndeplinirea unei acţiuni solicitate de parte dacă: a) este solicitată întocmirea/îndeplinirea lor în afara programului de lucru; b) nu sînt achitate taxele şi plăţile stabilite, precum şi nu sînt suportate toate cheltuielile necesare pentru întocmirea actului notarial sau îndeplinirea acţiunii notariale; c) nu sînt prezentate documentele necesare sau documentele prezentate sînt*

incomplete; d) datele din documentele prezentate nu coincid cu datele din registrele de publicitate ținute în formă electronică; e) nu poate identifica partea sau stabili discernământul acesteia, dacă această stare rezultă din comportamentul acesteia. (3) *Dacă solicitantul insistă asupra introducerii în actul notarial a unor clauze care trezesc îndoieli cu privire la autenticitatea sau la veridicitatea datelor pe care le conţine, iar întocmirea actului notarial nu poate fi refuzată sau suspendată, notarul va atrage atenţia asupra posibilelor consecinţe juridice şi va face menţiune expresă în act. Dacă partea se opune la inserarea menţiunii, notarul va refuza întocmirea actului.*

67. Din contractul de vînzare-cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011, încheiat între pârâții Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana, din contractul de vânzare cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011 încheiat între pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera , precum și din contractul de donație nr. 10733 din 24.08.2016, nu rezultă, că notarul a făcut careva mențiuni speciale în conținutul acestora (f.d.32-35).
68. Circumstanțele date conduc la concluzia că părțile nu au simulat contractele de vînzare- cumpărare și nici contractul de donație, or în rezultatul încheierii acestora a avut loc transmiterea dreptului de proprietate, cu toate atributele acestuia (posesie, folosință și dispoziție), s-a produs ca efect realizat al actului juridic, manifestarea de voinţă a părţilor contractante a fost una reală, fapte confirmate prin înscrisurile anexate la dosar, ceea ce înlătură ipoteza lipsei de efecte juridice urmărite de părți la încheierea contractelor (f.d.37-38).
69. În susținerea acestei poziții, instanța de judecată reține prevederile art. 1090 Cod Civil, *Contractul simulat nu produce efecte între părţi,* în speța dată contractele menționate supra au produs efecte juridice pentru părțile contractante, fapt confirmat prin înscrisurile anexate.
70. Instanța de judecată stabilește că caracterul simulat al contractului de vînzare-cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011, încheiat între pârâții Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana, al contractului de vânzare cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011 încheiat între pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera și al contractului de donație nr. 10733 din 24.08.2016, nu a fost probat de către partea reclamantă, or contractele date au produs efecte juridice între părți.
71. În conjunctura circumstanțelor descrise instanța apreciază ca fiind neîntemeiate argumentele reclamantei privind invocarea caracterului simulat al contractelor de vânzare-cumpărare și al contractului de donație. Or, raportul juridic contractual a apărat ca urmare a încheierii de către părți a unui act juridic, urmat de acțiuni care justifică executarea conformă a

acestuia și nu sunt de natură să creeze o neconcordantă între voința reală și cea declarată a părților contractate.

72. Respectiv, pârâţilor nu le poate fi imputată simulația contractului de vînzare-cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011, încheiat între pârâții Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana, a contractului de vânzare cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011 încheiat între pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera și a contractului de donație nr. 10733 din 24.08.2016, la dosar lipsind probe referitoare la faptul că ultimii nu au avut intenția reală de a transmite dreptul de proprietate, scopul tranzacției a fost altul.
73. Prin urmare, în cadrul ședinței de judecată a fost stabilit din materialele cauzei, contractele de vînzare cumpărare și contractul de donație corespund prevederilor legale, reprezintă o manifestare de voinţă perfect legală şi întemeiată a părţilor contractante, toate obligaţiile asumate în baza contractului au fost executate de ambele părţi în mod conştiincios şi nici nu persistă încălcarea prevederilor legale aferente contractului.
74. În consecință, instanța conchide că sunt nefondate şi argumentele invocate de reclamantă privind faptul că acțiunile de înstrăinare, transmitere a dreptului de proprietate a acestui teren au avut ca scop evitarea înregistrării dreptului de proprietate al reclamantei.
75. Ținînd cont de cele menționate supra, instanța de judecată va respinge cererea de chemare în judecată depusă de Vașchevici Diana împotriva lui Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuța Ana și Munteanu Vera privind declararea inopozabilității actelor și constatarea simulației contractului de vînzare-cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011, încheiat între pârâții Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana, a contractului de vânzare cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011 încheiat între pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera și a contractului de donație nr. 10733 din 24.08.2016.
76. În raport cu cererea privind încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată reține că, potrivit art.82 Cod procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.*
77. La caz instanța de judecată relevă faptul că reclamanta în legătură cu depunerea acțiunii în instanță, a achitat taxa de stat în mărime de 200 lei (f.d.1).
78. Conform prevederilor art. 94 alin.(1) Cod procedură civilă, *Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.*

79. În ceea ce privește solicitarea reclamantei privind încasarea cheltuielilor de judecată instanța menționează că drept consecință a statuării asupra soluției de respingere a acțiunii înaintate, conform prevederilor art.94 alin.(1), Cod procedură civilă, se va respinge și solicitarea privind compensarea cheltuielilor de judecată.
80. Din considerentele menționate, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de Vașchevici Diana împotriva lui Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuța Ana și Munteanu Vera privind declararea inopozabilității actelor, constatarea simulației contractelor și compensarea cheltuielilor de judecată, Vașchevici Diana împotriva lui Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuța Ana și Munteanu Vera privind declararea inopozabilității actelor, constatarea simulației contractelor și compensarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.
81. În conformitate cu prevederile art.238-241 Cod de procedură civilă al RM, instanţa de judecată, -

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de Vașchevici Diana împotriva lui Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuța Ana și Munteanu Vera privind declararea inopozabilității actelor, constatarea simulației contractelor și compensarea cheltuielilor de judecată, se respinge.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Bălţi în termen de 30 zile, de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Bălţi, sediul central.

Preşedintele şedinţei,
judecător Ghercavii Svetlana