Dosarul nr. 2-55/24
2-24001790-28-2-03012024

HOTĂRÂRE
În Numele Legii

14 februarie 2025 mun. Edineţ
Judecătoria Edineţ, Sediul Central
Instanţa în componenţa:
Preşedinte de şedinţă, judecător Prisacari C.
Grefier Jaloba M.
Cu participarea
Avocatului Botnari V.

examinînd, în şedinţă de judecată publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Jitari Veaceslav către S.C. „Girosol-Agro" SRL, SRL „Crown", SRL „Favoris-Grup", SRL „Eco-Mondial", intervenienți accesorii, Instituția Publică "Cadastrul Bunurilor Imobile" și executorul judecătoresc Guriţanu Viorica privind declararea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare în partea bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, radierea înscrierilor efectuate în Registrul Bunurilor Imobile şi compensarea cheltuielilor de judecată,

CONSTATĂ:

Faptele cazului.

La data de 02 ianuarie 2024, Jitari Veaceslav prin intermediul reprezentantului său, avocatului Odobescu Ghenadie a formulat o cerere de chemare în judecată împotriva pârâților SC „Girosol-Agro" SRL, SRL „Crown", SRL „Favoris-Grup", SRL „Eco-Mondial", intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice privind constatarea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare, radierea din Registrul bunurilor imobile şi încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii formulate, Jitari Veaceslav afirmă că, la data de 16 decembrie 2010 între Jitari Veaceslav (în calitate de cumpărător) şi Ciumac Tatiana (în calitate de vânzător) a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 14259, obiectul vânzării fiind terenul cu destinaţie agricolă cu suprafaţa de 1,7896 ha, n. c. ***** amplasat în extravilanul s. *****, r-ul *****.

La data de 06 ianuarie 2011, acest contract a fost înregistrat la ASP (anterior ÎSC) sub numărul 1401/11/219 de către registratorul Gojineţchi Djema Vasile.

Reieşind din baza de date a ASP rezultă că, la data de 12 ianuarie 2011, ora 09:09 registratorul a înregistrat greşit dreptul de proprietate a acestui teren după SRL „Favoris-Grup", iar ca consecinţă, la 17 februarie 2016 în baza sesizării ÎSC a fost pornită o cauză penală pe marginea căreia, la data de 27 iunie 2018 a fost emisă ordonanţa procurorului din cadrul Oficiului Nord al Procuraturii

Anticorupţie, Iulian Diaconu potrivit căreia registratorul a fost scos de sub urmărire penală pe motiv că fapta nu întruneşte elementele constitutive a infracţiunii prevăzute de art. 329 alin. (1) Cod Penal, însă în partea motivatoare a ordonanţei s-au constatat şi reţinut acţiunile prejudiciabile.

De asemenea, potrivit aceleiaşi ordonanţe din 27 iunie 2018 s-a constatat faptul că registratorului nu i-a fost aplicată vreo sancţiune, deoarece expirase termenul de prescripţie prevăzut de Codul Muncii, în schimb a fost sancţionată disciplinar.

După ce registratorul la 12 ianuarie 2011, a înregistrat greșit dreptul de proprietate a acestui teren după SRL „Favoris-Grup”, acesta a fost vândut ilegal și abuziv altor persoane, iar Jitari Veaceslav Valerii a fost deposedat ilegal de proprietatea sa, fiindu-i cauzat un prejudiciu, ba mai mult, din cauza greșelilor comise de angajații autorității pe care o reprezintă și care nu au fost corectate până la moment, Jitari Veaceslav Valerii este pus în situația de a suporta cheltuieli în plus și nu se poate folosi liber de proprietatea sa.

Menționează că, prin ordonanţa sus-numită, s-a constatat faptul că registratorul Gojineţchi Djema, încălcând prevederile legale, a omis de a înregistra terenul după Jitari Veaceslav, proprietar a terenului cu nr. cadastral ***** în anul 2011, înregistrând în locul acestuia în registrul bunurilor imobile persoana juridică SRL „Favoris-Grup”, care nu dispunea de documente doveditoare de drepturi. Astfel, prin acţiunile sale, registratorul OCT *****, Gojineţchi Djema a încălcat dreptul de proprietate a lui Jitari Veaceslav, lipsindu-l de teren.

În această ordine de idei, menționează că potrivit datelor din baza de date a ASP, dreptul de proprietate asupra acestui teren a fost dobândit de SRL „Crown”, în temeiul încheierii nr. 151-44/2014 din 03 decembrie 2014.

Ulterior dreptul de proprietate asupra acestui teren a fost dobândit de către SRL „Eco-Mondial”, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014.

Ca urmare, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015, proprietar asupra terenului în cauză a devenit S.C. „Girosol-Agro” SRL.

Invocă că, proprietarul legal asupra bunului imobil *****, la momentul actual este Jitari Veaceslav, fapt ce se confirmă prin certificatul nr. 162 din 31 mai 2023 eliberat de Primăria com. ***** r-ul *****, prin care se adeverește faptul că Jitari Veaceslav, este proprietarul bunului imobil, prelucrează acest teren de unul singur din octombrie 2011 şi achită impozitele pe acest teren.

Afirmă că, actele juridice şi anume contractul de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014 şi contractul de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015 au fost încheiate fără intenţia de a produce efecte juridice

(actul juridic fictiv) şi astfel sunt lovite de nulitate absolută, deoarece lipseşte unul din elementele definitorii ale actului juridic şi anume intenţia de a da naştere, modifica, sau stinge drepturi şi obligaţii civile. Manifestarea de voinţă în cazul actului juridic fictiv este falsă şi are ca scop inducerea în eroare a altor persoane (amăgirea terţilor), creând aparenţa existenţei actului juridic în realitate.

Consideră că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014 şi contractul de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015 au fost încheiate fără a fi respectate condiţiile de valabilitate prevăzute de lege şi prevederile legale. Totodată aceste contracte contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri.

Întocmirea acestor contracte precum şi înscrierile/modificările ilegale efectuate de către registratorul Gojineţchi Djema din cadrul ASP (anterior ÎSC), reprezintă o schemă pentru a deposeda în mod ilegal de proprietate mai mulţi cetăţeni inclusiv şi pe Jitari Veaceslav, iar în urma acestei scheme, registratorul Gojineţchi Djema, precum şi SRL „Crown", SRL „Eco-Mondial", SC „Girosol-Agro" SRL, SRL „Favoris-Grup" au obţinut venituri ilegale, faptul dat în mod clar reiese din certificatul eliberat de ASP. Astfel, invocă că, conform certificatului din Registrul bunurilor imobile, SRL „Crown", înregistrează dreptul de proprietate pentru terenul cu nr. cadastral *****la 08 decembrie 2014, iar la data de 30 octombrie 2014, bunul imobil este grevat cu ipotecă de SRL „Crown".

Dat fiind faptul că Jitari Veaceslav dispune doar de copia contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial" şi SC „Girosol-Agro" SRL, autentificat de notarul Morea Galina, în temeiul art. 119 Cod de Procedură Civilă, solicită de a reclama de la SC „Girosol-Agro" SRL contractul de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial" şi SC „Girosol-Agro" SRL, autentificat de notarul Morea Galina în original.

În aceeaşi ordine de idei, în temeiul art. 119 alin. (1) şi (2) Cod de Procedură Civilă, Jitari Veaceslav solicită de a reclama de la Agenţia Servicii Publice contractul de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014 încheiat între SRL „Crown" şi SRL „Eco-Mondial.

Jitari Veaceslav afirmă în cererea formulată că prin răspunsul nr. 01/J-619/23 din 25 august 2023 eliberat de Agenția Servicii Publice, s-a refuzat eliberarea actelor în cauză, dar s-a indicat despre faptul că actele solicitate vor putea fi obținute doar în baza încheierii/demersului instanței judecătorești în temeiul art. 119 Cod de Procedură Civilă.

Afirmă că, s-a adresat către Agenţia Servicii Publice cu cerere prin care a solicitat rectificarea (radierea) din registrul bunurilor imobile a greşelei care a fost comisă de către registratorul Gojineţchi Djema, la fel a solicitat şi

întreprinderea altor măsuri în vederea soluţionării prezentului litigiu pe cale amiabilă.

Prin răspunsul nr. 01/J-619/23 din 25 august 2023 eliberat de Agenţia Servicii Publice, i s-a refuzat rectificarea (radierea) din registrul bunurilor imobile a greşelilor care au fost comise de către registratorul Gojineţchi Djema. Respectiv, susţinînd că urmează a fi radiate din Registrul Bunurilor Imobile înscrierile efectuate la Subcapitolul II, Dreptul de proprietate asupra bunului imobil (nr. cadastral *****):

- pct. 2.4 (temeiul înscrieirii încheierea nr. 151-44/2014 din 03 decembrie 2014 (1401/14/24336), înregistrat la 08 decembrie 2014 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice", Serviciul Cadastral teritorial *****);

- pct. 2.5 (temeiul înscrierii contractul de vânzare-cumpăre nr. 10238 din 18 decembrie 2014 (1401/15/3422), înregistrat la 26 februarie 2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice", Serviciul Cadastral teritorial *****);

- pct. 2.6 (temeiul înscrieirii contractul de vânzare-cumpăre nr. 11418 din 11 noiembrie 2015 (1401/15/2015), înregistrat la 17 noiembrie 2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice", Serviciul Cadastral teritorial *****).

În urma celor afirmate și argumentate în cerere, Jitari Veaceslav solicită:

1. Declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014, încheiat între SRL „Crown" şi SRL „Eco-Mondial";

2. Declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015, încheiat între SRL „Eco-Mondial" şi SC „Girosol-Agro" SRL, autentificat de notarul Morea Galina;

3. Radierea din Registrul Bunurilor Imobile a înscrierilor efectuate la Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil (nr. cadastral *****):

- pct. 2.4 (temeiul înscrieirii încheierea nr. 151-44/2014 din 03 decembrie 2014 (1401/14/24336), înregistrat la 08 decembrie 2014 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice", Serviciul Cadastral teritorial *****);

- pct. 2.5 (temeiul înscrieirii contractul de vânzare-cumpăre nr. 10238 din 18 decembrie 2014 (1401/15/3422), înregistrat la 26 februarie 2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice", Serviciul Cadastral teritorial *****);

- pct. 2.6 (temeiul înscrieirii contractul de vânzare-cumpăre nr. 11418 din 11 noiembrie 2015 (1401/15/2015), înregistrat la 17 noiembrie 2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice", Serviciul Cadastral teritorial *****).

4. Încasarea în mod solidar din contul pârâţilor S.C. „Girosol-Agro" SRL, SRL „CROWN", SRL „Favoris-Grup", SRL „Eco-Mondial", în beneficiul lui Jitari Veaceslav suma de 100 (una sută) lei, achitată ca taxă de stat la depunerea cererii în instanța de judecată.

5. Asigurarea acţiunii prin aplicarea măsurii de asigurare - sechestrul asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în extravilanul com. *****, r-ul *****.

La data de 09 ianuarie 2024, prin Încheierea judecătoriei Edineț, sediul Central, nu s-a dat curs cererii formulate de Jitari Veaceslav către S.C. „Girosol-Agro” SRL, SRL „Crown”, SRL „Favoris-Grup”, SRL „Eco-Mondial”, intervenient accesoriu I.P. ”Agenția Servicii Publice” (f.d. 45-47).

Prin Încheierea judecătorului judecătoriei Edineț, sediul Central din 12 februarie 2024, s-a restituit cererea formulată de Jitari Veaceslav către SC „Girosol-Agro” SRL, SRL „Crown”, SRL „Flavoris-Grup”, SRL „Eco-Mondial”, intervenient accesoriu I.P. ”Agenția Servicii Publice” privind constatarea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare, radierea din registrul bunurilor imobile şi încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 53-55).

Prin Decizia Curții de Apel Bălți din 17 mai 2024, s-a casat Încheierea judecătoriei Edineț, sediul Central din 12 februarie 2024, fiind restituită cauza civilă judecătoriei Edineț, sediul Central, în același complet de judecată, la etapa acceptării pe rol a cererii de chemare în judecată (f.d. 77-79).

Prin încheierea judecătoriei Edineț, sediul Central din 10 iunie 2024, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată depusă de Jitari Veaceslav către SC „Girosol-Agro” SRL, SRL „Crown”, SRL „Flavoris-Grup”, SRL „Eco-Mondial”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice privind constatarea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare, radierea din registrul bunurilor imobile şi încasarea cheltuielilor de judecată. Fiind comunicat lui Jitari Veaceslav prin intermediul reprezentantului său, avocatului Odobescu Ghenadie despre necesitatea concretizării pretențiilor în partea cerințelor cu privire la nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare (nr. 10238 din 18 decembrie 2014, încheiate între SRL „Crown” şi SRL „Eco-Mondial” și nr. 11418 din 11 noiembrie 2015, încheiat între SRL „Eco-Mondial” şi SC „Girosol-Agro” SRL) și achitarea taxei de stat în modul stabilit de lege, adică 3% din valoarea acțiunii concretizate, plus 100 lei pentru pretenția nepatrimonială de radiere a înscrierii din Registrul Bunurilor Imobile, deducînd suma de 100 lei, achitată deja (f.d. 83-86).

La data de 19 iunie 2024, reprezentantul reclamantului a înlăturat neajunsurile stabilite prin încheierea din 10 iunie 2024, fiind anexată cererea de concretizare a pretențiilor (f.d. 94-98).

În cererea de concretizare depusă se indică că, prin cererea de chemare în judecată inițială, s-au înaintat unele din pretențiile cu privire la declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014 încheiat între SRL „Crown” şi SRL „Eco-Mondial” şi declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial” şi SC „Girosol-Agro” SRL, autentificate

de notarul Morea Galina. În baza acestor contracte au fost vândute-cumpărate mai multe terenuri, iar în litigiul din prezenta cauză civilă, figurează doar terenul cu nr. cadastral *****.

Respectiv, concretizează pretenţiile în partea ce ţine de cerinţa cu privire la nulitatea contractelor nr. 10238 din 18 decembrie 2014, încheiat între SRL „Crown" şi SRL „Eco-Mondial" şi nr. 11418 din 11 noiembrie 2015, încheiat între SRL „Eco- Mondial" şi SC „Girosol-Agro" SRL şi anume solicită:

- Declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014 încheiat între SRL „Crown" şi SRL „Eco-Mondial", în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, terenul cu destinaţie agricolă cu suprafaţa de 1,7896 ha, amplasat în extravilanul com. *****, r-ul *****;
- Declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial" şi SC „Girosol-Agro" SRL, autentificat de notarul Morea Galina, în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, terenul cu destinaţie agricolă cu suprafaţa de 1,7896 ha, amplasat în extravilanul com. *****, r-ul *****.

Prin încheierea judecătorului din data de 02 iulie 2024, s-a acceptat spre examinare, în procedură generală, cererea de chemare în judecată depusă de Jitari Veaceslav către SC „Girosol-Agro" SRL, SRL „Crown", SRL „Favoris-Grup", SRL „Eco-Mondial", intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice privind constatarea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare, radierea din registrul bunurilor imobile şi încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 99).

Totodată, drept cerinţă suplimentară la cerinţa de bază, reclamantul a solicitat aplicarea sechestrului asupra bunului imobil, teren cu destinația agricolă, identificat cu nr. cadastral *****, situat în extravilanul com. *****, r-ul *****.

La data de 17 iulie 2024, prin Încheierea judecătorului s-a admis cerinţa de asigurare a acţiunii solicitată în cadrul cererii de chemare în judecată depusă de Jitari Veaceslav către SC „Girosol-Agro" SRL, SRL „Crown", SRL „Favoris-Grup", SRL „Eco-Mondial", intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice privind constatarea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare, radierea din registrul bunurilor imobile şi încasarea cheltuielilor de judecată.

S-a aplicat sechestru asupra bunului imobil, teren cu destinație agricolă, cu suprafața de 1,7896 ha, identificat cu numărul cadastral *****, amplasat în extravilanul com. *****, r-ul ***** (f.d. 101-104).

La data de 09 august 2024, reprezentantul Instituției Publice "Cadastrul Bunurilor Imobile", Rotari Mircea a expediat în instanța de judecată referința asupra cererii de chemare în judecată formulată de Jitari Veaceslav (f.d. 115-118).

Prin referința depusă, se invocă faptul precum că, art. 416 alin. (1) Cod Civil, prevede: *dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cît timp nu a fost radiat sau modificat în condiţiile*

legii. Or, art. 424 alin.(4) cod civil, *modificarea unui drept înregistrat se face potrivit regulilor stabilite pentru dobândirea acestui drept*. Respectiv, art. 38 alin. (1) *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*.

Totodată menționează că, reclamantul adresîndu-se în instanţa de judecată cu o asemenea cerere de chemare în judecată, îi revine obligaţia de justificare a interesului său legitim în prezenta acţiune, deoarece revendicările acestuia urmează a fi elucidate prin prisma efectelor pe care urmează să le producă hotărârea pronunţată.

Prin încheierea protocolară a instanței de judecată din data de 19 septembrie 2024, s-a înlocuit intervenientul accesoriu, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice" cu Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile" în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Jitari Veaceslav către S.C. „Girosol-Agro" SRL, SRL „Crown", SRL „Favoris-Grup", SRL „Eco-Mondial", privind declararea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, radierea înscrierilor efectuate în Registrul Bunurilor Imobile şi compensarea cheltuielilor de judecată.

În cadrul ședinței de judecată din data de 12 noiembrie 2024, reprezentantul intervenientului accesoriu, Instituției Publice "Cadastrul Bunurilor Imobile", Djema Gojinețchi au fost prezentate instanței, spre vizionate în original și spre anexare la materialele cauzei (în copie certificată conform originalului) contractul de vînzare-cumpărare a terenului cu destinație agricolă din data de 18.12.2014 înregistrat cu nr. 10238 și contractul de vînzare-cumpărare din data de 11.11.2015 înregistrat cu nr. 11418.

În cadrul ședinței de judecată din data de 12 noiembrie 2024, instanța prin încheiere protocolară a atras în proces, din oficiu, în calitate de intervenient accesoriu pe executorul judecătoresc Guriţanu Viorica.

<u>Poziția participanților expusă în ședința de judecată.</u>

Reclamantul Jitari Veaceslav și reprezentantul reclamantului, avocatul Botnari Vitalia, reprezentantul pârâților S.C. „Girosol-Agro" SRL, SRL „Crown", SRL „Favoris-Grup" și SRL „Eco-Mondial", reprezentanții intervenienților accesorii, Instituția Publică "Cadastrul Bunurilor Imobile" și executorul judecătoresc Guriţanu Viorica – fiind citați legal în ședința de judecată nu s-au prezentat.

Instanța de judecată a considerat posibilă examinarea cauzei în absența participanților la proces, în măsura în care procedura de citare legală a a părților a fost respectată.

Or, potrivit prevederilor art. 102 alin. (4^1) Cod de Procedură Civilă, *Participanţii la proces înştiinţaţi în mod legal o dată nu pot invoca necitarea lor pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară.*

Conform alin. (5) al art. 105 Codul de Procedură Civilă, *Citaţia sau înştiinţarea adresată persoanei fizice se înmînează personal contra semnătură pe cotor. Citaţia sau înştiinţarea adresată unei organizaţii se înmînează persoanei cu funcţie de răspundere respective contra semnătură pe cotor sau, în cazul absenţei acesteia, se înmînează în acelaşi mod unui alt angajat, considerîndu-se recepţionată de organizaţie. Dacă părţile şi alţi participanţi la proces sînt reprezentaţi de avocaţi, citaţiile şi înştiinţările se expediază la sediul avocaţilor, recepţionarea înlăturînd orice viciu de citare a participanţilor. Citaţiile şi înştiinţările expediate reprezentanţilor la adresa electronică înregistrată în Programul integrat de gestionare a dosarelor se consideră recepţionate de către părţi şi alţi participanţi la proces.*

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.*

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.*

Având în vedere normele enunţate mai sus, reieșind din faptul că instanța de judecată a întreprins măsuri de înștiințare a participanților la proces pentru desfășurarea normală a procesului, prin intermediul scrisorilor cu aviz recomandat, email și citare publică prin intermedul ziarului „Dreptul”, instanţa a dispus examinarea cauzei în lipsa pîrîților citați legal, în baza înscrisurilor anexate la dosar.

<u>Aprecierea instanței.</u>

Cercetând actele cauzei civile și examinînd probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportîndu-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spețа, instanța de judecată consideră cererea înaintată de Jitari Veaceslav, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 6 alin. (3) al Legii nr. 1125 din 13.06.2002 „Cu privire la punerea în aplicare a Codului Civil”, dispozițiile Codului Civil în

redacția anterioară intrării în vigoare a Legii nr. 133/2018 se vor interpreta autonom, fără a se putea invoca intervenirea modificărilor la Codul Civil operate prin Legea nr. 133/2018.

În conformitate cu art. 7 alin. (1) al Legii nr. 1125 din 13.06.2002 „Cu privire la punerea în aplicare a Codului Civil", modificările la Codul Civil operate prin Legea nr.133/2018 intră în vigoare la 01 martie 2019.

Potrivit art. 7 Cod Civil (în vigoare din 01.03.2019), *legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.*

Astfel, dat fiind faptul că, obiectul prezentei cauze civile constituie verificarea legalității contractului de vînzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014 încheiat între SRL „Crown" şi SRL „Eco-Mondial", precum și a contractului de vînzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial" şi SC „Girosol-Agro" SRL, autentificate de notarul Morea Galina, cu referiere la normele legale descrise supra, instanța va aplica, la caz, prevederile Codului Civil în vigoare pînă la 01.03.2019.

Potrivit art. 8 alin. (1) Cod Civil (în vigoare pînă la 01.03.2019), *drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.*

Conform prevederilor art. 9 alin. (1) Cod Civil (în vigoare pînă la 01.03.2019), *Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna credinţă se prezumă pînă la proba contrară.*

Conform prevederilor art. 216 alin. (1) Cod Civil (în vigoare pînă la 01.03.2019), *Actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).*

Conform prevederilor art. 217 alin. (1) și (3) Cod Civil (în vigoare pînă la 01.03.2019), *Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.*

Conform prevederilor art. 328 alin. (1) Cod Civil (în vigoare după 01.03.2019), *Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces.*

Conform prevederilor art. 753 alin. (1) Cod Civil (în vigoare pînă la 01.03.2019), *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.*

În conformitate cu prevederile art. 117 alin. (1) Cod de Procedură Civilă, *probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.*

Potrivit art. 118 alin. (1-3) Cod de Procedură Civilă – *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Partea care nu a exercitat pe deplin obligaţia de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanţei judecătoreşti un demers prin care solicită audierea părţii adverse în privinţa acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanţe pe care instanţa le consideră dovedite. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanţa de judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.*

Conform art. 119 alin. (1) Cod de Procedură Civilă, *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 poate contribui, la solicitarea părţilor şi altor prticipanţi la proces, la adunarea şi prezentarea probelor necesare.*

În conformitate cu art. 121 Cod de Procedură Civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.*

Potrivit art. 130 alin. (1) şi (3) Cod de Procedură Civilă, I*nstanţa 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. 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 pricinii.*

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*.

Potrivit art. 240 alin. (1) și (3) Cod de Procedură Civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.*

Materialul probator al cauzei denotă faptul că, potrivit contractului de vînzare-cumpărare nr. 14259 din 16 decembrie 2010, autentificat de notarul Morea Galina, reclamantul Jitari Veaceslav a procurat de la Ciumac Tatiana terenul agricol cu nr. cadastral ***** (f.d. 14).

Potrivit certificatului nr. 162 din 31 mai 2023, eliberat de Primăria com. *****, r-nul *****, s-a stabilit că, Jitari Veaceslav, este *"proprietarul"* bunului imobil cu nr. cadastral *****, ultimul prelucrează aceste teren de unul singur din septembrie 2011 şi achită impozitele pe acest teren (f.d. 30).

Potrivit Certificatului din Registrul Bunurilor imobile pe terenul cu nr. cadastral ***** din 05 iunie 2023, s-a stabilit că, la pct. 2.3. (*în supcapitolul II Dreptul de proprietate asupra bunului imobil*) este indicat ca fiind înregistrat la data de 06 ianuarie 2011 dreptul de proprietate a lui Jitari Veaceslav, în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr. 14259 din 16 decembrie 2010 (la moment stins), ulterior la pct. 2.4. este înscrierea dreptului de proprietate a SRL „Crown", înregistrat la 08.12.2014, în temeiul Încheierii executorului judecătoresc nr. 151-44/2014 din 03 decembrie 2014 (la moment stins), iar la pct. 2.5. este înscrierea dreptului de proprietate a SRL „Eco-Mondial", înregistrat la 26 februarie 2015, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2015 (la moment stins), și la pct. 2.6. este înscrierea dreptului de proprietate a SRL „Girosol-Agro", înregistrat la 17 noiembrie 2015, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015.

Astfel instanța constată că, la momentul actual dreptul real de proprietate asupra terenului agricol cu nr. cadastral *****, aparține SRL „Girosol-Agro" (f.d. 15-16).

Întru verificarea temeiului reînregistrării dreptului de proprietate de pe numele reclamantului Jitari Veaceslav pe numele pârâtului SRL „Crown" la 08 decembrie 2014, instanța a stabilit că, prin încheierea executorului judecătoresc Guriţanu Viorica cu nr. 151-44/2014 din 03.12.2024, s-a dispus transmiterea creditorului SRL „Crown" bunurile imobile – terenuri agricole, care aparţin cu drept de proprietate debitorului SRL „Favoris-Grup" în contul achitării datoriei de 4768392,25 lei, la preţul total de 4429006 lei, inclusiv și terenul agricol cu nr. cadastral ***** (f.d. 25-26).

Din conținutul încheierii respective rezultă că, ultima a fost adoptată cu referire la prevederile art. 139 alin. (3) Cod de Executare.

În conformitate cu art. 139 alin. (3) Cod de Executare, *în cazul în care s-a declarat că licitaţia nu a avut loc din motivele indicate la alin.(1) lit.a)–c) din prezentul articol, creditorul este în drept să preia bunurile la preţul stabilit la licitaţie. Creditorul gajist are dreptul preferenţial de a primi bunul gajat. Creditorul care a solicitat primirea bunului în contul achitării datoriei este obligat să restituie suma ce depăşeşte.*

Potrivit art. 140 alin. (9) Cod de Executare, *Transmiterea bunului se dispune prin încheiere a executorului judecătoresc. În cazul transmiterii în contul achitării datoriei a bunurilor dreptul de proprietate asupra cărora este supus înregistrării de stat, încheierea executorului judecătoresc de transmitere a bunului se confirmă de instanţa de judecată, conform procedurii stabilite la art.136 din prezentul cod. Încheierea instanţei de judecată prin care se constată legalitatea transmiterii bunului serveşte temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele creditorului care a preluat bunul în contul achitării creanţei.*

Astfel materialele cauzei denotă că, încheierea executorului judecătoresc Gurițanu din 03 decembrie 2014 conține unele date eronate în privința oportunității indicării în aceasta a mențiunii privind transmiterea de la debitorul SRL „Favoris-Grup" creditorului SRL „Crown" bunurile imobile – terenuri agricole, în contul achitării datoriei de 4768392,25 lei, la preţul total de 4429006 lei, inclusiv și terenul agricol cu nr. cadastral *****, or, datele din Registrul bunurilor imobile denotă cert faptul că, debitorului – pârâtului SRL „Favoris-Grup" SRL nu-i aparţineau cu drept de proprietate aceste terenuri agricole, fapt ce necesita a fi elucidat de către registratorul din cadrul SCT ***** la înregistrarea acestei încheieri în Registrul bunurilor imobile, în ordinea art. 140 alin. (9) Cod de Executare.

Faptul privind acțiunile defectuoase ale registratorului respectiv, este confirmat și din conținutul Ordonanței de clasare a procesului penal cu scoaterea persoanei de sub urmărirea penală din 27 iunie 2018, prin care s-a dispus scoaterea de sub urmărirea penală pe prezenta cauză penală a registratorului din cadrul SCT ***** Gojineţchi Djema Vasile, din motiv că fapta acesteia nu întruneşte elementele infracţiunii prevăzută de art. 329 alin. (1) Cod Penal, cu clasarea procesului penal doar din motivul lipsei unui component al infracțiunii prevăzute de art. 329 Cod Penal (latura obiectivă), dar totodată constatând faptul înregistrării incorecte de către registratorul respectiv în Registrul electronic al bunurilor imobile a dreptului de proprietate a SRL „Crown" (f.d. 17-21). Instanța a constatat că, ordonanța respectivă a devenit definitivă.

La fel s-a stabilit că, și încheierea executorului judecătoresc Gurițanu Viorica cu nr. 151-44/2014 din 03 decembrie 2014 a devenit definitivă. Or, fiind contestată în ordine de recurs prezenta încheierii, rezultă că, potrivit Deciziei

Colegiului civil și de contencios administrativ din data de 14 octombrie 2024, *cererea înaintată de Ceropita Sevastian, Baeşu Valeriu, Şerşun Iulia, Jitari Anatolii, Jitari Veaceslav către SRL „Favoris-Grup”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Guriţanu Viorica, privind repunerea în termenul de contestare a încheierii nr. 151-44/2014 din 03 decembrie 2014, emisă de executorul judecătoresc Guriţanu Viorica, ca neîntemeiată. Astfel, cererile depuse de Ceropita Sevastian, Baeşu Valeriu, Şerşun Iulia, Jitari Anatolii, Jitari Veaceslav către SRL „Favoris-Grup”, SRL „Crown”, SRL „Girosol-Agro”, SRL „Eco-Mondial”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Guriţanu Viorica şi Agenţia Servicii Publice privind anularea încheierii nr. 151-44/2014 din 03 decembrie 2014 emisă de executorul judecătoresc Guriţanu Viorica, s-a respins ca fiind depusă peste termen* (f.d. 180-187).

În asemenea circumstanțe, instanța reține că, la moment, instanța nu dispune de premise întru anularea înscrierii dreptului de proprietate a SRL „Crown” asupra terenurilor în litigiu şi restabilirea dreptului de proprietate al reclamantului Jitari Veaceslav, or, această rectificare poate avea loc doar prin prisma prevederilor art.art. 438 şi 439 din Codul Civil.

În corespundere cu prevederile legale relatate când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declaraţie dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea în fond.

Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează să fie radiat sau modificat, fie în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă care dispune rectificarea.

În atare circumstanțe, atît timp cît încheierea executorului judecătoresc Guriţanu Viorica cu nr. 151-44/2014 din 03 decembrie 2024 a devenit definitivă, nefiind nici obiect al examinării în prezenta cauză civilă, la moment instanța constată lipsa temeiurilor în rectificarea înscrierii efectuată în pct. 2.4. din Registrul bunurilor imobile asupra terenului în litigiu a dreptului de proprietate a SRL „Crown”, înregistrat la 08 decembrie 2014, în temeiul Încheierii executorului judecătoresc nr. 151- 44/2014 din 03 decembrie 2014 (la moment stins), fapt ce atrage după sine netemeinicia cerinței respective a reclamantului.

În același sens instanța reține și conținutul răspunsul ASP, adresat avocatului reclamanților Odobescu Ghenadie din 25 august 2023, prin care ultima comunică reclamantului că, *„Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice” a examinat cererea acestuia, depusă în interesele cet. Jitari Veaceslav, prin care solicită în*

*temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 14259 din 16 decembrie 2010, restabilirea dreptului de proprietate al cet. Jitari Veaceslav asupra terenului din extravilanul sat. *****, raionul *****, identificat cu numărul cadastral ***** şi în limita competenţei comunică următoarele: Ca rezultat al examinării datelor din cadastrul bunurilor imobile s-a stabilit, că la 08 decembrie 2014 dreptul de proprietate asupra terenului menţionat supra s-a înregistrat în registrul bunurilor imobile după SRL „Crown", în temeiul încheierii executorului judecătoresc nr. 151-44/2014 din 03 decembrie 2014, prin care s-a transmis creditorului SRL „Crown " în contul achitării datoriei, imobilele ce aparţin cu drept de proprietate debitorului SRL „Favoris Grup", inclusiv terenul cu numărul cadastral *****, dreptul de proprietate asupra căruia în registrul bunurilor imobile era înregistrat după Jitari Veaceslav, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 14259 din 16 decembrie 2010. Ulterior, terenul a fost înstrăinat consecutiv terţelor persoane, în temeiul actelor autentificate notarial. Astfel, în lipsa consimţământului titularului al cărui drept se solicită a fi radiat exprimat prin declaraţia în forma cerută de lege sau a unei hotărâri judecătoreşti irevocabile emise în acest sens, registratorul Serviciului cadastral teritorial ***** în a cărei competenţă conform art. 12 alin.(8) lit. b) al Legii cadastrului bunurilor imobile, este de a decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective, va fi în imposibilitate de a satisface cerinţa înaintată Ca urmare a obţinerii documentelor ce servesc temei pentru rectificarea solicitată, în registrul bunurilor imobile se va înregistra/restabili dreptul de proprietate al cet. Jitari Veaceslav asupra terenului cu numărul cadastral *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 14259 din 16 decembrie 2010. Suplimentar informează, că în cazul în care bunul imobil nu poate fi recuperat, legea prevede că titularul de drepturi căruia i-a fost cauzat un prejudiciu ca urmare a înscrierii sau modificării incorecte în registrul bunurilor imobile, săvîrşite cu vinovăţie de către registrator, beneficiază de o compensaţie. Plata compensaţiei pentru prejudiciu cauzat se efectuează din Fondul de garanţie, potrivit art. 49 şi 50 din Legea nr. 1543/1998. Menţionză că, plata compensaţiei se efectuează în temeiul hotărîrii judecătoreşti prin care s-a dispus achitarea compensaţiei din Fondul de garanție* (f.d. 22-23).

Astfel instanța constată că, autoritățile statului – Republica Moldova, în persoana ASP, ca urmare a constatării unor abateri din partea registratorului din cadrul SCT *****, a propus un remediu juridic de protejare a dreptului de proprietate lezat al reclamantului, prin utilizarea dispozițiilor Legii nr. 1543/1998, însă ultimii nu au făcut uz de această recomandare.

Instanța a reținut că, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014, înregistrat și autentificat de notarul Morea Galina, SRL „Eco-

Mondial” a procurat de la SRL „Crown” terenul agricol în litigiu cu nr. cadastral ***** (f.d. 168-169).

Din conținutul contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015, înregistrat de notarul Morea Galina, s-a stabilit că, SC „Girosol-Agro” SRL a procurat de la SRL „Eco-Mondial” terenul agricol în litigiu cu nr. cadastral ***** (f.d. 170-174).

Prin cererea de chemare în judecată formulată la 02 ianuarie 2024, reclamantul Jitari Veaceslav a solicitat constatarea nulității absolute și relative (ca contracte fictive) a acestor două contracte, iar de drept invocând prevederile art.art. 327, 328, 331 și 334 al Codului civil, în redacția de după 01 martie 2019 - fapt inadmisibil, în viziunea instanței, prin prisma prevederilor art. 7 alin. (1) al Legii nr. 1125 din 13 iunie 2002 Cu privire la punerea în aplicare a Codului Civil” și a art. 7 Cod Civil (în vigoare după 01 martie 2019), expuse supra, or, în speță, sunt aplicabile prevederile Codului Civil (în vigoare pînă la modificările din 01 martie 2019).

În această privință instanța, va face trimitere la normele similare ale art. 334 al Codului Civil, în redacția de după 01 martie 2019, și anume la art. 220 Cod civil (în vigoare pînă la 01 martie 2019), care stipulează că, *(1) Actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel. (2) Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. (3) Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat şi în lipsa clauzei declarate nulă.*

Tot aici instanța va reitera că, în conformitate cu art. 221 alin. (1) și alin. (3) Cod Civil (în vigoare pînă la 01 martie 2019), *(1) Actul juridic încheiat fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul. (3) În cazul trecerii bunului dobîndit în baza unui act juridic fictiv la un terţ de bună-credinţă, se consideră că trecerea a avut loc în baza unui temei juridic valabil.*

În cadrul ședinței de judecată s-a stabilit că, solicitarea reclamantului de constatare a nulității absolute a acestor două contracte a fost motivată exclusiv prin faptul că, anterior la 08 decembrie 2014 a fost înregistrat eronat dreptul de proprietate a SRL „Crown”, asupra terenurilor în litigiu, în temeiul Încheierii executorului judecătoresc nr. 151-44/2014 din 03 decembrie 2014.

Totodată având în vedere concluziile instanței expuse supra, privitor la faptul că, la moment nu sunt temeiuri de a reține că, încheierea executorului judecătoresc nr. 151-44/2014 din 03 decembrie 2014 a fost anulată, și respectiv, de a anula înregistrarea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a SRL „Crown” asupa acestui bun, efectuată la 08 decembrie 2014, instanța la moment constată netemeinicia afirmațiilor reclamanților privitor la nulitatea absolută a acestor două contracte pe acest temei.

În acest sens instanța va invoca și prevederile art. 496 alin. (1) Cod Civil (în redacția de pînă la 01 martie 2019) *În registrul bunurilor imobile sînt descrise imobilele şi sînt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri*, ale art. 497 Cod Civil (în redacția de pînă la 01 martie 2019) *(1) Înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice şi complete pînă la proba contrară. (2) Conţinutul registrului este considerat autentic în favoarea celui care a dobîndit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul era înscris în registru în numele persoanei. Această dispoziţie nu se aplică atunci cînd s-a notat o contestare asupra autenticităţii sau atunci cînd neautenticitatea era cunoscută dobînditorului*, precum și ale art. 499 al. (1) Cod Civil (în redacția de pînă la 01 martie 2019) *Drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobîndi atît între părţi, cît şi faţă de terţi numai prin înscrierea în registrul bunurilor imobile a constituirii sau strămutării lor în temeiul acordului de voinţă dintre părţi.*

Deci, instanța reține că, puterea normelor legale expuse supra și circumstanțele cauzei, denotă că, proprietarul înregistrat al terenului agricol în litigiu cu nr. cadastral ***** - SRL „Crown” la 18 decembrie 2014 era în drept de a le înstrăina SRL „Eco-Mondial”, iar ultimul, la fel ca proprietar înregistrat, la 11 noiembrie 2015 de a le vinde SC „Girosol-Agro” SRL.

Ca urmare instanța reține că, la momentul de față nu există temeiuri legale de a declara nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014 încheiat între SRL „Crown” şi SRL „Eco-Mondial”, în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, precum și nici careva temeiuri pentru declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial” şi SC „Girosol-Agro” SRL, autentificat de notarul Morea Galina, în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****.

Cît privește solicitarea reclamantului de constatare a nulității relative a acestor două contracte (ca fiind fictive), instanța reține că, reclamantul Jitari Veaceslav nu a administrat careva probe întru constatarea fictivității acestor contracte, ba mai mult ca atît, instanța reține că, nu s-a demonstrat faptul că, aceste contracte au fost încheiate fără intenția de produce efecte juridice, or, s-a stabilit că, efectele juridice au urmat prin faptul că, ambele contracte au fost înregistrate în registrul bunurilor imobile, iar la moment proprietarul înregistrat al acestora, încă din 17 noiembrie 2015, este pârâtul SRL „Girosol-Agro”, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015.

La fel instanța reține că, la caz sunt aplicabile și prevederile art. 221 alin. (3) Cod Civil (în vigoare pînă la 01 martie 2019), citat supra, or, reclamantul nu a administrat careva probe ce ar demonstra că, atât SRL „Eco-Mondial”, cât și SRL

„Girosol-Agro”, la procurarea terenului în litigiu, ar fi acționat cu rea-credință față de vânzătorii acestor terenuri.

Mai mult ca atât, se reține lipsa probelor ce ar indica asupra afectării consimțământului părților la semnarea contractelor în litigiu, fapt ce la fel nu constituie temei întru constatarea nulității relative a acestor contracte.

Prin urmare instanța constată că, cerința reclamantului Jitari Veaceslav privind declararea nulității absolute și relative a contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014 încheiat între SRL „Crown” şi SRL „Eco-Mondial”, în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, precum și declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial” şi SC „Girosol-Agro” SRL, autentificat de notarul Morea Galina, în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, la momentul de față sunt neîntemeiate și necesită a fi respinse.

Tot aici instanța mai reține că, și în ceia ce privește solicitarea reclamantului Jitari Veaceslav de constatare a nulității acestor două contracte și a anulării înregistrării acestora în Registrul bunurilor imobile, instanța la fel constată că, autoritățile statului – Republica Moldova, în persoana ASP, ca urmare a constatării unor abateri din partea registratorului din cadrul SCT *****, au propus un remediu juridic de protejare a dreptului de proprietate lezat al reclamantului, prin utilizarea dispozițiilor Legii nr. 1543/1998, respectiv reclamantul poate, în viitor, face uz de prevederile legale menționate.

Cu referire la cerințele reclamantului privind încasarea, din contul pîrîților a cheltuielilor de judecată, instanța va reține următoarele.

Potrivit art. 94 alin. (1-3) Cod de 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. În cazul mai multor reclamanţi sau pîrîţi, aceştia sînt obligaţi să compenseze cheltuielile de judecată în mod egal, proporţional sau solidar, în funcţie de interesul fiecăruia ori de caracterul litigiului dintre ei. Dacă unul dintre coparticipanţi a utilizat mijloace speciale de apărare judiciară, ceilalţi nu sînt responsabili de cheltuielile lui. Prevederile alin.(1) şi (2) se aplică şi la repartizarea între părţi a cheltuielilor de judecată în instanţă de apel, în instanţă de recurs şi în cadrul revizuirii.*

În conformitate cu art. 96 alin. (1) și alin. (1^1) Cod de Procedură Civilă, *Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la*

alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Dat fiind faptul că, instanța a reținut drept neîntemeiate cerințele de bază ale reclamantului Jitari Veaceslav privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014 încheiat între SRL „Crown" şi SRL „Eco-Mondial", în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, precum și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial" şi SC „Girosol-Agro" SRL, autentificat de notarul Morea Galina, în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, se reține că și cerințele acestora privind radierea din Registrul Bunurilor Imobile a înscrierilor efectuate la Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil (nr. cadastral *****) și anume la pct. 2.4, pct. 2.5 și pct. 2.6 – respectiv, și cerințele privind încasarea de la pîrîți a cheltuielior de judecată, ca fiind cerințe subsecvente cerințelor de bază - urmează a fi calificate neîntemeiate și respinse.

În continuare, instanța a reținut că, la data de 17 iulie 2024, prin Încheierea judecătorului s-a admis cerința de asigurare a acţiunii solicitată în cadrul cererii de chemare în judecată depusă de Jitari Veaceslav către SC „Girosol-Agro" SRL, SRL „Crown", SRL „Flavoris-Grup", SRL „Eco-Mondial", intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice privind constatarea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare, radierea din registrul bunurilor imobile şi încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 100-104).

Prin încheierea menționată supra, s-a aplicat sechestru asupra bunului imobil, teren cu destinație agricolă, cu suprafața de 1,7896 ha, identificat cu numărul cadastral *****, amplasat în extravilanul com. *****, r-ul *****.

Drept urmare, potrivit art. 180 alin. (1) (2^1) și (4) Cod de procedură Civilă, *(1) Măsura anterioară de asigurare a acţiunii poate fi anulată la cererea pîrîtului de către instanţa care a ordonat măsura de asigurare ori de instanţa în a cărei procedură se află cauza. (2^1) Anularea măsurilor de asigurare a acţiunii se dispune de instanţa de judecată odată cu pronunţarea asupra fondului printr-o hotărîre de respingere a acţiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluţionează fondul sînt aplicabile integral şi asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare. (4) Despre anularea măsurilor de asigurare a acţiunii, instanţa înştiinţează, după caz, organul care înregistrează bunul sau dreptul asupra lui.*

Astfel, instanța de judecată, examinând fondul cauzei din speță și ajungând la concluzia privind netemeinicia acțiunii formulate de reclamantul Jitari Veaceslav, consideră necesară anularea măsurii de asigurare, aplicată prin încheierea judecătorului din data de 17 iulie 2024 asupra bunului imobil, teren cu destinație agricolă, cu suprafața de 1,7896 ha, identificat cu numărul cadastral *****, amplasat în extravilanul com. *****, r-ul *****.

În baza celor expuse și în conformitate cu prevederile art.art. 236, 238-241, 362 Cod de Procedură Civilă, instanţa de judecată,

HOTĂRĂŞTE:

Cererea de chemare în judecată depusă de Jitari Veaceslav către S.C. „Girosol-Agro” SRL, SRL „Crown”, SRL „Favoris-Grup”, SRL „Eco-Mondial”, intervenienți accesorii, Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile” și executorul judecătoresc Guriţanu Viorica privind declararea nulităţii absolute a Contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din data de 18 decembrie 2014 încheiat între SRL ”Crown” și SRL ”Eco-Mondial” în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, declararea nulității absolute a Contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din data de 11 noiembrie 2015 încheiat între SRL ”Eco-Mondial” și SRL ”Girosol-Agro” în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, radierea înscrierilor efectuate în Registrul Bunurilor Imobile şi compensarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată, se respinge.

Măsura de asigurare, sub forma sechestrului, aplicată prin încheierea judecătorului din data de 17 iulie 2024 asupra bunului imobil, teren cu destinație agricolă, cu suprafața de 1,7896 ha, identificat cu numărul cadastral *****, amplasat în extravilanul com. *****, r-ul ***** - se anulează.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Nord, în termen de 30 zile din momentul pronunţării dispozitivului, prin intermediul judecătoriei Edineţ, Sediul Central.

Preşedinte de şedinţă,
Judecător **Prisacari C.**