Dosarul civil nr. 2-1303/23
2-23168659-21-2-27112023

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

20 iunie 2025 or. Cimișlia

Judecătoria Cimișlia în următoarea componență:
Președintele ședinței, judecătorul - Cherdivara Dumitru
Grefieri – Brînza Laura, Lupu Victoria, Mutu Olesea, Morari Elena, Oboroceanu Anastasia, Reniță Maria

cu participarea:
reclamantului – Secară Nicolae
Avocaților – Găină Natalia, Berezovschi Vladislav

în lipsa:
pârâților – Radu Mihail, Roșca Anna
reprezentantului intervenientului accesoriu IP „Agenția Servicii Publice”

Procedura de citare legală a părților la proces a fost respectată

examinând, în ședință publică, în limba de stat, cauza civilă inițiată la acțiunea lui Secară Nicolae împotriva lui Radu Mihail, Roșca Ana, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice”, privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare cumpărare,

a c o n s t a t a t :

La data de 24 noiembrie 2023, reclamantul Secară Nicolai, s-a adresat în instanță cu cerere împotriva lui Radu Mihail și Roșca Ana, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice” privind:

1) recunoașterea valabilității actului juridic contractului de vânzare – cumpărare: a terenului cu suprafața de 1,2254 ha cu nr. cadastral *****; a terenului cu suprafața de 0,1426 ha cu nr. cadastral *****; a terenului cu suprafața de 0,6128 ha cu nr. cadastral *****; a terenului cu suprafața de 0.0713 cu nr. cadastral *****ca înregistrat după Secară Nicolai;

2) efectuarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile a hotărârii privind

valabilitatea contractului de vânzare cumpărare încheiat între Secară Nicolai și Rada Mihail: a terenului cu suprafața de 1,2254 ha cu nr. cadastral *****; a terenului cu suprafața de 0,1426 ha cu nr. cadastral ***** și valabilitatea contrariului încheiat între Secara Nicolai și Radu Ana asupra terenului cu suprafața de 0,6128 ha cu nr. cadastral ***** și terenul cu suprafața de 0.0713 cu nr. cadastral *****

3) încasarea cheltuielilor de judecată suportate de la pârâți în mod solidar.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a indicat că, în anul 2017 între reclamant și Radu Ana a fost încheiat contractul de vânzare cumpărare a lotului de pământ cu suprafața de 0,6128 ha nr. cadastral ***** și terenul cu suprafața de 0,0713 cu nr. cadastral *****la prețul de 3600 lei, în acest sens fiind semnată o recipisă.

În anul 2017 între reclamant și Mihail Radu a fost încheiat contractul de vânzare cumpărare a lotului de pământ cu suprafața de 1,2254 ha cu nr. cadastralo ***** și terenul cu suprafața de 0,1426 cu nr. cadastral ***** la prețul de 8500 lei, în acest sens fiind semnată o recipisă.

Pentru a perfecta actele la 25 aprilie 2012 și în anul 2017 reclamații Radu Mihail și Radu Ana au semnat procura prin care reclamantul a fost împuternicit să vândă loturile de pământ menționate în recipisă.

Mai indică reclamantul că, după ce a transmis suma bănească pentru procurarea loturilor de teren nu a avut posibilitatea să întocmească contractele de vânzare cumpărare a terenurilor deoarece erau nişte erori cadastrale în fondul Forestier a Ocolului Silvic Zloți, iar pe atunci Oficiul Teritorial Cadastral nu avea posibilitatea de a elibera certificatul cadastral. Astfel, Primăria s. Codreni, r.Cimişlia i-a comunicat că în titlurile de autentificare a loturilor de pământ eliberate cet. Radu Ana cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,6128 ha, și terenul lui Radu Mihail cu nr. cadastral *****cu suprafața de 1,2254 ha sunt comise erori, terenurile din titlul de autentificare a dreptului asupra pământului se suprapun cu pădurea din Ocolul Silvic s. Zloți r. Cimişlia.

Ulterior reclamantul a fost informat că din actele cadastrale ale Primăriei au fost excluse erorile de suprapunere a terenurilor în anul 2023 luna august.

Astfel a transmis o cerere prealabilă în adresa pârâților prin care le-a solicitat să se prezinte la notar pentru perfectarea contractului de vânzare cumpărare a terenurilor, însă, la ziua și ora indicată aceştia nu s-au prezentat pentru perfectarea actelor.

Din anul 2017 până în prezent reclamantul a cultivat terenurile date, a strâns roada și a achitat impozitul pe bunurile imobile în litigiu.

Se consideră reclamantul proprietar al terenurilor menţionate, mai mult ca atât soţii Radu i-au dat şi Titlurile de autentificare a dreptului deţinătorului de pământ în original pentru a perfecta contractul de vânzare cumpărare a terenurilor.

Reclamantul specifică că, a achitat preţul bunului procurat , astfel executând în totalitate contractul de vânzare cumpărare a lotului de pământ, fapt confirmat prin recipisa semnată de părţi iar pârâţii se eschivează de la executarea contractului ignorând obligaţia sa de a se prezenta la Biroul Notarial pentru perfectarea contractului de vânzare cumpărare.

Respectiv consideră reclamantul că, pârâţii prin eschivarea de la autentificarea notarială a contractului, l-au limitat în posibilitatea înregistrării la Agenţia Servicii Publice a dreptului său de proprietate asupra bunurilor procurate.

În baza încheierii din 28.11.2023, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare în procedură contencioasă, cu dispunerea pregătirii pricinii pentru dezbateri şi citarea părţilor.

Prin încheierea din 09.07.2024 a fost respinsă ca neîntemeiată cererea pării pîrîte privind ridicarea excepţiei de tardivitate.

Avocatul Vladislav Berezovschi prin intermediul referinţei din 19.08.2024, a invocat că, partea reclamantă a prezentat drept probă două recipise. Potrivit conţinutului cărora Secară Nicolae declară unilateral că a procurat de la Radu Ana doua terenuri cu suprafaţa de 0,6128ha şi 0,079 ha la un preţ de 3600 lei şi o recipisă potrivit căreia Secară Nicolae a procurat de la Radu Mihail două terenuri cu suprafaţa de 1.2254 ha şi 0,1426 ha la un preţ de 8500 lei. Ambele recipise sunt scrise olograf de către Secară Nicolae, doar în partea de jos fiind semnăturile în numele lui Radu Mihail şi Radu Ana în drept cu textul ”am primit” scris tot de Secară Nicolae.

Consideră reprezentantul pârâţilor că, aceste două înscrisuri fără data întocmirii reprezintă doar o expunere a reclamantului, considerîndu-se cumpărător , şi nu conţin absolut careva confirmare a manifestării voinţei pîrăţilor în calitate de vînzători.

Mai indică că, sunt o sumedenie de neclarităţi în înscrisurile întitulate ’’recipisă”, prezentate de partea reclamantă drept dovezi a existenţei raporturilor juridice de vînzare cumpărare, ori, partea pîrîtă infirmă existenţa acestor raporturi juridice. Conform art. 732 Cod civil, neclarităţile din condiţiile contractuale standard se interpretează în defavoarea părţii care le-a formulat. În cazul de faţă în defavoarea părţii reclamante.

La fel, consideră reprezentantul pârâţilor că ceea ce ţine de procurile eliberate de partea pîrîtă lui Secară Nicolae, ele sunt doar nişte împuterniciri

de reprezentare, împuterniciri expirate, şi nu pot fi calificate ca contracte de vînzare-cumpărare, or aceasta este doar o interpretare extensivă defavorabilă a părţii pîrîte.

Consideră cerinţele din acţiune drept o încercare de a deproprietări pîrîţii de loturile sale de teren, fapt care ar constitui o încălcare gravă a drepturilor pîrîţilor.

Urmare a celor expuselor constată lipsa caracterului probant al documentelor anexate Ia cerere de către partea reclamantă în calitate de probe.

Solicită reprezentantul pârâţilor, avocatul Vladislav Berezovschi respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Secară Nicolae către Roşea Ana şi Radu Mihail, privind recunoaşterea valabilităţii actului juridic cu încasarea de la reclamant în beneficiul pârâţilor cheltuielile de judecată suportate în mărime de 7000 lei.

În şedinţa de judecată, reclamantul Secară Nicolae a susţinut cererea de chemare în judecată integral.

Reprezentantul reclamantului, avocatul Natalia Găină, a solicitat admiterea acţiunii.

Reprezentantul pârâţilor, avocatul Vladislav Berezovschi în şedinţa de judecată nu a recunoscut cererea de chemare în judecată şi a solicitat respingerea acesteia.

Pârâţii Radu Mihail şi Roşca Ana, fiind înştiinţaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu s-a prezentat în judecată, interesele acestora în cadrul procesului de judecată fiind reprezentate de către avocatul ales pe bază de contract.

Intervenientul accesoriu IP „Agenţia Servicii Publice”, fiind înştiinţaţi în mod legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu s-au prezentat, nu au comunicat instanţei motivele neprezentării, astfel, în temeiul art. 206 alin. (5) din Codul de procedură civilă, instanţa a dispus examinarea cauzei în absenţa acestuia.

Examinînd cererea de chemare în judecată, audiind părţile, cercetînd materialele cauzei, instanţa de judecată concluzionează că acţiunea urmează a fi admisă din următoarele considerente:

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul 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) din Codul 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.

Potrivit art.119 alin.(1) Cod de procedură civilă, probele se adună şi se prezintă de către părţi şi de alţi participanţi la proces.

Articolul 121 din Codul de procedură civilă prevede că, 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.

În conformitate cu prevederile art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multi-aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Partea reclamantă invocă faptul că în anul 2017 în urma înţelegerii comune cu pîrîtul Radu Mihail, reclamantul a procurat terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 1.2254 ha şi terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 0.1426 ha, fapt pentru care a achitat suma de 8500 lei, pe recipisa în cauză este aplicată semnătura lui Radu Mihail (f.d.11). La fel, potrivit recipisei, semnată în anul 2017 aşa cum invocă partea reclamantă, Secară Nicolae a procurat de la Radu Anna terenul cu nr. cadastral *****cu suprafaţa de 0.6128 ha şi terenul cu nr. cadastral cu suprafaţa de 0.0713 ha, fapt pentru care a achitat suma de 3600 lei. Pe recipisa în cauză este aplicată semnătura lui Radu Anna (f.d.12).

În conformitate cu art. 213 Cod civil (în vigoare 2017): alin. (1) nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic; alin. (2) dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.

Potrivit art.324 Cod civil (actualizat) alin.(1) Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic; alin .(2) Dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.

În conformitate cu prevederile art.325 Cod civil (actualizat) alin. (1) În cazurile expres prevăzute de lege sau contract, la cererea persoanei îndreptăţite, instanţa de judecată poate să pronunţe o hotărîre judecătorească care, din data rămînerii definitive, ţine loc de act juridic dacă debitorul refuză, fără justificare, să încheie actul juridic, iar toate celelalte condiţii de validitate sînt întrunite; alin. (2) În cazurile prevăzute la alin. (1), persoana îndreptăţită nu este obligată să prezinte instanţei de judecată probe ale acestui refuz; alin. (3) Actul juridic încheiat pe calea prevăzută de prezentul articol se supune dispoziţiilor legale aplicabile acelui act ca şi cum el s-ar fi încheiat, fără vicii de consimţământ, nemijlocit de către părţile prevăzute de hotărîrea judecătorească.

Potrivit art. 666 Cod civil (în vigoare 2017): alin. (1) contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice; alin. (2) contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

Conform art.753 alin. (1) – (3) Cod civil (în vigoare 2017): 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. Vînzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vînzare-cumpărare nu este prevăzut altfel. Dacă preţul nu este indicat direct în contractul de vînzare-cumpărare, părţile pot conveni asupra modului de determinare a lui.

Instanţa de judecată mai constată că, reclamantul în cadrul examinării cauzei a invocat faptul că între el şi pîrîţi fiind semnate recipisele mai sus indicate privind vînzarea terenurilor cu nr. cadastrale *****; *****; *****; *****au convenit vînzarea terenurilor menţionate şi deoarece la vînzarea acestora au apărut neclarităţi deoarece se suprapuneau cu terenurile care aparţineau Ocolului Silvic s. Zloţi r. Cimişlia, pîrîţii i-au înmînat reclamantului titlurile de autentificare a dreptului deţinătorului de teren (f.d.13-16) şi procura din 13.01.2017 în baza cărei pîrîţii au împuternicit reclamantul inclusiv să vîndă terenuri la preţul stabilit de către reclamant. (f.d.19-20)

Potrivit certificatului eliberat de Primăria Codreni, r. Cimişlia din 16.10.2023 nr. 146 Secară Nicolae a achitat impozitele pentru terenurile cu nr. cadastral *****; *****; *****; *****care aparţin pîrîţilor, din anul 2017-2022. (f.d.22)

Fiind audiată la data de 18.10.2023 de către angajaţii IP Cimişlia, Roşca Ana a confirmat faptul că, în anul 2017 a avut înţelegere cu Secară Nicolae să-i vîndă terenurile, fapt pentru care a primit aproximativ 8000lei, pe care o

consideră drept arvună. A mai specificat că terenurile în cauză erau cu careva erori care ulterior au fost corectate şi eliberate alte titluri după care a fost contactată de către Secară Nicolae şi întrebată dacă nu sa răzgândit să vîndă terenurile şi ea ia spus că va vinde dacă-i dă 60000 lei. (f.d.94)

Conform certificatului din 15.08.2023 eliberat de Primăria s. Codreni r. Cimişlia, terenul cu nr.cad.***** şi nr. cad. ***** care aparţin pîrîţilor Radu Anna şi Radu Mihail, se suprapun cu Ocolul Silvic s. Zloţi, r. Cimişlia.(f.d.18).

În luna noiembrie 2023 reclamantul a notificat părţii despre soluţionarea prealabilă a litigiului fapt confirmat prin cererea prealabilă cât şi copia avizelor de recepţie (f.d.23, 24).

În cadrul examinării cauzei, instanţa de judecată a oferit termen părţii pîrîte prin intermediul avocatului să asigure prezenţa la proces a pîrîţilor, pentru a da explicaţii pe marginea cauzei, inclusiv să confirme sau să infirme existenţa raporturilor juridice de vînzare cumpărare a terenurilor din speţă, însă, pîrîţii nu s-au prezentat şi nici nu au combătut prin careva probe că prin semnarea recipiselor nu au vîndut terenurile în favoarea lui Secară Nicolae.

Din considerentele sus menţionate, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de către Secară Nicolae împotriva lui Radu Mihail, Roşca Ana, privind: 1) recunoaşterea valabilităţii actului juridic contractului de vânzare – cumpărare: a terenului cu suprafaţa de 1,2254 ha cu nr. cadastral *****; a terenului cu suprafaţa de 0,1426 ha cu nr. cadastral *****; a terenului cu suprafaţa de 0,6128 ha cu nr. cadastral *****; a terenului cu suprafaţa de 0.0713 cu nr. cadastral *****ca înregistrat după Secară Nicolai; 2) efectuarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile a hotărârii privind valabilitatea contractului de vânzare cumpărare încheiat între Secară Nicolai şi Rada Mihail: a terenului cu suprafaţa de 1,2254 ha cu nr. cadastral *****; a terenului cu suprafaţa de 0,1426 ha cu nr. cadastral ***** şi valabilitatea contrariului încheiat între Secara Nicolai şi Radu Ana asupra terenului cu suprafaţa de 0,6128 ha cu nr. cadastral ***** şi terenul cu suprafaţa de 0.0713 cu nr. cadastral *****, urmează a fi satisfăcută ca întemeiată, deoarece din conţinutul recipiselor semnate de către reclamant şi pîrîţi rezultă cert că acestea sunt semnate pentru procurarea terenurilor şi nicidecum pentru oferirea arvunei. Acelaşi fapt rezultă şi din procura din 30.01.2017 potrivit cărei ambii pîrîţiau au împuternicit reclamantul să vîndă terenurile la preţul pe care ultimul va stabili.

Referitor la indicare în recipisă a numelui Radu Anna dar nu Roşca Anna, instanţa de judecată constată că această eroare nu poate constitui temei de a pune la îndoială veridicitatea tranzacţiei atît timp cît este semnată de către pîrîta Roşca Anna şi care nu neagă acest fapt. Este de menţionat că anterior

Roşca Anna avea numele de familie Radu Anna fapt care rezultă din copia procurii anexată la dosar (f.d.17).

Instanţa de judecată mai reţine şi faptul că potrivit art.17 pct.22 Cod funciar, autentificarea notarială a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor este obligatorie, cu excepţia contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole proprietate privată cu suprafaţa de până la 0,25 hectare, atribuite conform art. 12 din Codul funciar nr. 828/1991, confirmate prin certificatul eliberat de autoritatea administraţiei publice locale de nivelul întâi respectivă.

Cu referire la argumente reprezentanţilor pîrîtului potrivit căror pîrîţii la fel au achitat impozitele pe terenurile în litigiu, instanţa de judecată constată că în acest sens au fost prezentate 4 copii de pe chitanţe din care rezultă că plata a avut loc în anul 2021 (f.d.70), însă, pîrîţii nu au combătut versiunea reclamantului potrivit căreia acesta procurînd terenurile inclusiv anterior a avut grijă şi a prelucrat terenurile şi a achitat impozitele din motiv că pîrîţii i le-au vîndut.

Cu referire la încasarea cheltuielilor de judecată judecătorul menţionează că art. 82 din Codul de procedură civilă prevede compunerea cheltuielilor de judecată ce se formează din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Astfel, reieşind din faptul, că cererea reclamantului Secară Nicole a fost admisă, instanţa de judecată consideră necesar de încasat în mod solidar, de la Radu Mihail şi Radu Anna în beneficiul reclamantului taxa de stat în mărime de 200 lei achitată la înaintarea acţiunii (f.d.2).

În conformitate cu prevederile art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e :

Se admite cererea de chemare în judecată.

Se declară valabil contractul de vânzare - cumpărare a loturilor de pământ cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 1.2254 ha şi nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1426 ha, semnat de către reclamantul Secară Nicolae şi pârâtul Radu Mihail.

Se declară valabil contractul de vânzare - cumpărare a loturilor de pământ cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 0,6128 şi nr. cadastral *****cu suprafaţa de 0,0713 ha, semnat de către reclamantul Secară Nicolae şi pârâta Roşca Anna.

Prezenta hotărâre serveşte drept temei de înregistrare a dreptului de proprietate, în registrul bunurilor imobile, asupra bunurilor imobile menţionate, al reclamantului Secară Nicolae IDNP *****.

Se încasează din contul pârâţilor Radu Mihail şi Roşca Anna, în mod solidar, în beneficiul reclamantului Secară Nicolae cheltuielile de judecată suportate în cadrul prezentului proces civil şi anume taxa de stat achitată la înaintarea acţiunii în sumă de 200 (două sute) lei.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Sud în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului prin intermediul judecătoriei Cimişlia şi se publică depersonalizată pe portalul naţional al instanţelor de judecată.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Cherdivara Dumitru