H O T Ă R Â R E
în numele Legii

03 martie 2025 **or. Căușeni**

Judecătoria Căușeni (sediul central)
Instanța de judecată compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul NEGRU Nicolae
Grefier SAREV Mihaela

cu participarea reprezentantului reclamantului, avocatul Pascal Veronica

în lipsa reclamantului Roșca Alexei, reprezentanților pârâtului Serviciul Fiscal de Stat, intervenienților accesorii Primăria și Consiliul sătesc Talmaza, legal citați

examinând în ședință de judecată publică, în procedură contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Roșca Alexei împotriva Serviciului Fiscal de Stat cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a depozitului și recunoașterea dreptului de proprietate asupra depozitului procurat în baza facturii nr. BP***** din *****,

A CONSTATAT:

Argumentele participanților la proces:

1. Roșca Alexei a depus cerere de chemare în judecată împotriva Serviciului Fiscal de Stat, cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a depozitului, recunoașterea dreptului de proprietate și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

2. În motivarea acțiunii, reclamantul Roșca Alexei a indicat că a procurat de la SRL „Ducatal” încăperea depozitului, în baza actului de transmitere primire din aceeași dată. În aceiași zi prețul de 4000 lei a fost achitat în casieria societății comerciale și eliberata factura de expediție nr.*****, seria BP din *****. Reclamantul a devenit proprietarul depozitului amplasat pe terenul cu nr. cadastral ***** din s. Talmaza, r-l Ștefan Vodă. În registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate nu a fost înregistrat, urmând ca sa fie încheiat un contract de vânzare-cumpărare între persoana juridică SRL „Ducatal” și persoana fizică Roșca Alexei, pe cale notarială, fapt care nu a mai fost realizat. Ulterior, SRL „Ducatal” a intrat în insolvența, nu a mai desfășurat activitate și a

refuzat încheierea contractului de vânzare-cumpărare, motivând ca actele transmise sunt suficiente. Între timp, pe teritoriul satului a început derularea proiectului de înregistrare masivă a proprietăților, dar acest obiect nu a făcut parte din acest proiect. Pe parcursul mai multor ani s-a încercat a face legătură cu reprezentantul societății comerciale, dar toate încercările au eșuat din lipsă de date. Conform informației electronice a ASP, SRL „Ducatal" a fost lichidată, iar bunul poate fi considerat fără stăpân.

3. Solicită reclamantul Roșca Alexei admiterea acțiunii, a recunoaște valabil încheiat la ***** contractul de vânzare-cumpărare a depozitului; a recunoaște dreptul de proprietate a reclamantului asupra depozitului procurat în baza facturii nr. BP ***** din *****; a dispune înregistrarea dreptului de proprietate a imobilului în Registrul Bunurilor Imobile de către IP Agenția Cadastru, Departamentul Cadastrul Căușeni și a contractului valabil declarat.

4. În ședința de judecată, reclamantul Roșca Alexei, fiind citat legal, nu s-a prezentat.

5. Reprezentantul reclamantului, avocatul Pascal Veronica a susținut cererea în motivele invocate și a solicitat recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a depozitului din ***** și recunoașterea dreptului de proprietate asupra depozitului procurat în baza facturii nr. BP ***** din *****.

6. Reprezentantul pârâtului Serviciul Fiscal de Stat, fiind citat legal, în ședința de judecată nu s-a prezentat, însă a depus referința în care a solicitat respingerea acțiunii reclamantului și examinarea cauzei în lipsa sa.

7. Reprezentanții intervenienților accesorii Primăria și Consiliul sătesc Talmaza, fiind citați legal, în ședința de judecată nu s-au prezentat, nu au comunicat motivele neprezentării și nu au solicitat examinarea cauzei în lipsa lor, din care considerente instanța de judecată conducându-se de prevederile art.206 alin.(5) Cod de procedură civilă, instanța a examinata cauza în lipsa reprezentanților intervenienților accesorii.

Aprecierea instanței:

8. Audiind opinia participantului la proces, studiind cererea de chemare în judecată și cercetând probele din dosar, instanța de judecată consideră necesar de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de Roșca Alexei, din următoarele considerente.

9. În temeiul art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

10. Conform art.7 alin.(1)-(5) Cod civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situațiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. În cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. În situațiile prevăzute la alin.(4), dispozițiile legii noi se aplică modalităților de exercitare a drepturilor sau de executare a obligațiilor, precum și de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispozițiilor ei imperative sânt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.

11. Potrivit art.9 alin.(1)-(2) lit. a) Cod civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sânt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. Drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

12. Conform art.308 Cod civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

13. În ședința de judecată instanța a reținut că partea reclamantă a invocat că, la *****, Roșca Alexei a procurat de la SRL „Ducatal” încăperea depozitului, în baza actului de primire-transmitere, prezentând instanței de judecată în calitate de probe copia facturii de expediție BP ***** din *****, copia chitanței de achitare a sumei de 4000 lei și copia actului de primire predare (f.d.5-7).

14. A mai invocat partea reclamantă că între Roșca Alexei și SRL „Ducatal” urma să fie încheiat contract de vânzare-cumpărare cu autentificare notarială, însă acest fapt nu a fost realizat.

15. Partea reclamantă a mai prezentat instanței de judecată un act de constatare realizat de SRL „Geocadex” pentru bunul imobil cu nr. cadastral *****, pe care se află depozitul în cauză procurat de Roșca Alexei de la SRL „Ducatal”, însă, potrivit datelor deschise a serviciului cadastral (https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:1006812930008257#), acest bun imobil nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

16. În aceste circumstanțe, instanța menționează că potrivit art.4 alin.(1)-(2) din Legea nr.1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, subiecți ai înregistrării sânt

proprietarii de bunuri imobile și alți titulari de drepturi patrimoniale: cetățeni ai Republicii Moldova, cetățeni străini, apatrizi, persoane juridice din țară și din străinătate, organizații internaționale, Republica Moldova, unitățile ei administrativ-teritoriale, state străine. Obiecte ale înregistrării sânt bunurile imobile, dreptul de proprietate asupra lor, alte drepturi patrimoniale.

17. Astfel, în ședința de judecată s-a constatat că bunul imobil, depozitul pretins de reclamantul Roșca Alexei ca fiind cumpărat de la SRL „Ducatal” în anul 2000, adică după intrarea în vigoare a Legii nr.1543/1998, nu este înregistrat în cadastrul bunurilor imobile și, respectiv, SRL „Ducatal” la momentul înstrăinării acestuia nu a fost titularul bunului imobil în cauză, instanței de judecată nefiind prezentat nici extrasul din Registrul bunurilor imobile ce ar confirma acest, nici alte documente ce ar confirma dobândirea dreptului de proprietate asupra acestui imobil de către SRL „Ducatal”.

18. Prin urmare, instanța de judecată conchide că temeiul refuzului SRL „Ducatal” de a autentifica notarial actul juridic încheiat cu Roșca Alexei a fost lipsa înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

19. În acest sens, instanța de judecată reține că, potrivit art.358 alin.(1)-(4) Cod civil, nimeni nu poate transmite sau constitui mai multe drepturi decât are el însuși. Dacă, nici la data încheierii actului juridic de dispoziție și nici la data când trebuie să se transmită sau să se constituie dreptul de care se dispune prin act, transmițătorul nu este titularul acelui drept și nici nu are împuterniciri de a dispune, actul juridic este valabil, dar nu produce efectul juridic de transmitere sau, după caz, de constituire a dreptului în folosul dobânditorului decât în condițiile alin.(3) și (4). Transmițătorul este obligat să înlăture ineficiența și să asigure efectul juridic al transmiterii sau, după caz, al constituirii dreptului respectiv de către titularul său în folosul dobânditorului (obligație de a da). Obligația de a da a transmițătorului se consideră executată prin dobândirea de către acesta a dreptului, prin ratificarea actului juridic de către titular, precum și prin orice alt mijloc, direct ori indirect, care transmite ori, după caz, constituie dreptul în folosul dobânditorului. Dacă din lege sau din voința părților nu rezultă contrariul, dreptul de care s-a dispus se transmite sau se constituie de plin drept în folosul dobânditorului din momentul dobândirii dreptului de către transmițător sau, după caz, al ratificării actului juridic de dispoziție de către titular.

20. Respectiv, instanța de judecată reține că SRL „Ducatal”, nefiind titularul dreptului de proprietate nu a putut transmite acest drept reclamantului Roșca Alexei prin pretinsul act juridic încheiat la *****, acest viciu nefiind posibil de înlăturat în condițiile expuse la art.358 alin.(3)-(4) or, potrivit datelor din Registrul persoanelor juridice SRL „Ducatal” este lichidată (f.d.14).

21. Totodată, instanța mai menționează că reclamantul Roșca Alexei nu a prezentat instanței de judecată un document scriptic ce ar confirma încheierea actului juridic respectiv cu SRL „Ducatal” în formă textuală, necesitatea existenței căruia rezultă din prevederile art.28 alin.(1) lit. b) din Legea nr.1543/1998 potrivit căreia, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor, iar potrivit art.29 alin.(1), (3) din Legea nr.1543/1998, documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor prezentei legi și ale altor acte normative. Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conțină descrierea lui) sau dreptul înregistrat asupra căruia se cere a face înscrierea, să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, să conțină numele părților, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial.

22. Potrivit art.49 Cod civil (în redacția anului 1964, în vigoare la data încheierii pretinsului act juridic), autentificarea notarială a convențiilor este obligatorie numai în cazurile prevăzute de lege. Nerespectarea în aceste cazuri a formei notariale atrage nulitatea convenției, cu efectele prevăzute de partea a doua a articolului 50 din prezentul Cod.

23. Dacă una din părți a executat în întregime sau în parte convenția, pentru care se cere autentificarea notarială, iar cealaltă parte se sustrage de la perfectarea notarială a acesteia, instanța are dreptul, la cererea părții care a executat convenția, s-o declare valabilă, dacă ea nu conține nimic contrar legii. În cazul acesta nu se cere perfectarea notarială ulterioară a convenției.

24. Potrivit art.240^2 Cod civil (în redacția anului 1964), contractul de înstrăinare a imobilului proprietate a persoanelor fizice sau juridice trebuie să fie autentificat pe cale notarială și înregistrat în decurs de trei luni la biroul teritorial de inventariere tehnică.

25. În acest sens, instanța de judecată menționează că pentru a recunoaște valabilitatea actului juridic, care urma să fie încheiat în formă autentică urmează a fi întrunite următoarele condiții: a) executarea integrală sau parțială a actului juridic de una din părțile actului; b) eschivarea celeilalte părți de la autentificarea notarială a actului juridic; c) actul juridic nu conține elemente ce contravin legii. Totodată urmează de stabilit dacă încheierea actului juridic a avut loc.

26. Prin urmare, referitor la cerința reclamantului prin declararea valabilității actului juridic pentru care nu a fost respectată forma autentică instanța menționează că în primul rând cu certitudine s-a stabilit că SRL „Ducatal” la momentul încheierii pretinsului act juridic nu a fost titularul dreptului de proprietate asupra obiectului actului

juridic, viciu ce nu poate fi înlăturat în conformitate cu prevederile art.358 alin.(3)-(4) Cod civil, or, SRL „Ducatal” este lichidată, iar în al doilea rând, pretinsul act juridic nu a fost încheiat nici cel puțin în formă scrisă, ceia ce face imposibilă aprecierea acestuia din punct de vedere al executării integrale sau parțiale a acestuia, constatarea dacă nu conține elemente ce contravin legii și ulterioara înregistrare în Registrul bunurilor imobile, fiind necesară prezentarea contractului în formă scriptică ce corespunde rigorilor art.29 din Legea nr.1543/1998.

27. Referitor la invocarea de către reclamant a prevederilor art.325 Cod civil, instanța notează că, potrivit acestei norme de drept, în cazurile expres prevăzute de lege sau contract, la cererea persoanei îndreptățite, instanța de judecată poate să pronunțe o hotărâre judecătorească care, din data rămânerii definitive, ține loc de act juridic dacă debitorul refuză, fără justificare, să încheie actul juridic, iar toate celelalte condiții de validitate sânt întrunite. În cazurile prevăzute la alin.(1), persoana îndreptățită nu este obligată să prezinte instanței de judecată probe ale acestui refuz. Actul juridic încheiat pe calea prevăzută de prezentul articol se supune dispozițiilor legale aplicabile acelui act ca și cum el s-ar fi încheiat, fără vicii de consimțământ, nemijlocit de către părțile prevăzute de hotărârea judecătorească. Dreptul la acțiunea prevăzută de alin.(1) se prescrie în termen de 6 luni de la data la care actul juridic trebuia încheiat.

28. Astfel, referitor la speța supusă soluționării instanța reține că, reclamantul nu a indicat în cerere legea în temeiul căruia SRL „Ducatal” ar fi fost obligată să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu Roșca Alexei și nu există antecontract prin care SRL „Ducatal” s-ar fi obligat să încheie contractul respectiv, antecontract care potrivit art.999 alin.(2) Cod civil urma să fie încheiat în aceiași formă autentică.

29. Având în vedere cele menționate supra, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge cerința reclamantului privind recunoașterea ca valabil încheiat la ***** contractul de vânzare-cumpărare a depozitului.

30. Referitor la cerința reclamantului privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra depozitului în baza facturii BP ***** din *****, instanța de judecată reține că potrivit art.509 alin.(2) Cod civil, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credință.

31. În ceea ce ține de factura de expediție prezentată de reclamant drept dovada încheierii actului juridic între SRL „Ducatal” și Roșca Alexei, instanța menționează că aceasta este doar un document ce confirmă efectuarea operațiunii economice a SRL „Ducatal” privind încasarea sumei de 4000 lei de la Roșca Alexei, care nu poate înlocui contractul ce urma fi încheiat între SRL „Ducatal” și Roșca Alexei.

32. Deci, instanța subliniază că factura în cauză, eliberată de SRL „Ducatal” nu corespunde nici unuia din temeiurile de dobândire a dreptului de proprietate asupra unui bun imobil, enumerate la art.509 alin.(2) Cod civil, nici după formă și nici după conținut, or, potrivit art.240[2] Cod civil (în redacția codului din 1964, în vigoare la data eliberării facturii), contractul de înstrăinare a imobilului proprietate a persoanelor fizice sau juridice trebuie să fie autentificat pe cale notarială și înregistrat în decurs de trei luni la biroul teritorial de inventariere tehnică.

33. Prin urmare, norma de drept suscitată prevede expres că bunul imobil poate fi dobândit doar în baza unui contract de vânzare-cumpărare autentificat notarial.

34. Astfel, instanța de judecată conchide că factura de expediție prezentată instanței de către reclamant nu înlocuiește contractul de vânzare-cumpărare și nu poate fi temei pentru recunoașterea dreptului de proprietate asupra depozitului indicat în această factură, mai cu seamă că aceasta nu corespunde rigorilor stabilite la art.29 alin.(3) din Legea nr.1543/1998 și anume nu conține identificarea bunului imobil (nu conține descrierea lui) și nu descrie dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat (dreptul de proprietate, dreptul de administrare, dreptul de gestiune economică, dreptul de folosință sau concesiunea).

35. Pe cale de consecință, instanța va respinge și capătul de cerere cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra depozitului procurat în baza facturii nr. BP***** din *****.

36. În conformitate cu art.art.238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ș T E :

Cererea de chemare în judecată depusă de Roșca Alexei împotriva Serviciului Fiscal de Stat cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a depozitului și recunoașterea dreptului de proprietate asupra depozitului procurat în baza facturii nr. BP***** din *****, se respinge.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțare, prin intermediul Judecătoriei Căușeni.

Președintele ședinței,
Judecătorul **NEGRU Nicolae**