dosar nr. 2-21082128-05-2a-08062023 Judecătoria Cahul, sediul Central
Judecător Bușuleac Mihail

Curtea de Apel Cahul
D E C I Z I E
În numele Legii

26 decembrie 2023 municipiul Cahul

Colegiul judiciar al Curții de Apel Cahul,
judecând în componența:
***președintelui* completului de judecată, dnei**: *Galina VAVRIN*,
***judecătorilor*: dnei** *Natalia BONDARENCO* și **dlui** *Ion DĂNĂILĂ*,
cu participarea:
grefierului: *Iulia Iancov,*
apelantului: *Vasile Cercel,*
avocatului: *Maxim Todorov,*
intimatului: *Maria Bîrlea,*
interpretului: *Liudmila Moldovanu,*

examinând în ședință de judecată publică, cererea de apel declarată de avocatul Todorov Maxim în interesele lui Cercel Vasile împotriva hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 02 mai 2023, pronunțată în cauza civilă la acțiunea înaintată de Cercel Vasile către S.R.L. „Agrofirma Cahul", Goroian Grigore, Bujor Stepanida, Bujor Ion, Goroian Igor, Butnarciuc Gheorghe, Pletosu Gheorghe, Butnarciuc Vasilisa, Bergan Maria, Bîrlea Vasilii, Capraru Ecaterina, Pascal Constantin, Bîrlea Maria, Barda Ana, Caranicov Petru, Musteață Nina, Cojocaru Raisa, Vîrlan Nicolae, Bîrlea Anastasia, Bîrlea Andrei, Coticov Olesea (Musteață), Candja Larisa (Musteață), intervenientului accesoriu Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Cahul cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate și rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile.

Asupra cererii de apel, în baza materialelor și actelor dosarului, Colegiul judiciar,-

C O N S T A T Ă :

În fapt.

La data de 01 iunie 2021, avocatul Todorov Maxim în interesele reclamantului Cercel Vasile a înaintat în cadrul Judecătoriei Cahul, sediul Central cererea de chemare în judecată către S.A.„Agrofirma Cahul", Goroian Grigore, Bujor Stepanida, Bujor Ion, Goroian Igor, Butnarciuc Gheorghe, Pletosu Gheorghe, Butnarciuc Vasilisa, Bergan Maria, Bîrlea Vasilii, Capraru Ecaterina, Pascal Constantin, Bîrlea Maria, Barda Ana, Caranicov Petru, Musteață

Nina, Cojocaru Raisa, Vîrlan Nicolae, Bîrlea Anastasia, Bîrlea Andrei, Coticov Olesea (Musteață), Candja Larisa (Musteață), intervenientului accesoriu Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Cahul cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate și rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile.

În argumentarea acțiunii a indicat că, Cercel Vasile a cumpărat la data de 11.11.2000 de la S.A. „Agrofirma Cahul" o construcţie - angar/secţie de construcţie, cu condiţia ca să achite datoriile salariate ale întreprinderii faţa de salariaţii acesteia, la suma de 3006,01 lei. Drept dovadă a acestui fapt i-a fost oferit Extrasul din Procesul-verbal nr.16 din 11.11.2000 a şedinţei Comisiei de privatizare a S.A. „Agrofirma Cahul". Drept urmare prin Actul de cesionare a datoriilor s-a confirmat achitarea către următorii salariaţi a următoarelor sume: Gavriloae Elena - 281,09 lei; Gavriloae Stepan - 4,53 lei; Matoşa Aleona — 142,15 lei; Cojocaru Raisa — 46,41 lei; Bantuş Ivan -11,78 lei; Bujor Stepanida - 23,38 lei; Barda Anna - 76,40 lei; Dimitrov Vasile - 322,41 lei; Fulger Tatiana - 611,48 lei; Şişianu Anna - 263,55 lei; Moraru Maria - 628,21 lei; Butnarciuc Vasilisa - 58,81 lei; Butnarciuc Gheorghe - 99,70 lei; Grigorciuc Serghei - 89 lei; Dolanci Nicolae — 347,17 lei. Fiecare din salariaţi a confirmat primirea banilor prin aplicarea semnăturii pe Actul de cesionare datoriilor. În prezent, construcţia respectivă este identificată cu nr. cadastral *****, suprafaţa de 539,8 m.p., amplasată pe terenul cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,5459 ha, raionul Cahul, satul *****. Cercel Vasile a cumpărat cota-valorică nu doar a grupului pe care îl conducea, dar şi cotele-valorice ale persoanelor care se includeau în grupul lui Bîrlea V. care deţinea 16,5 % din ferma de porci. Astfel, 13,1 % 4x16,5 %=29,6 % a cumpărat Cercel Vasile din ferma de porci.

Prin procesul-verbal din 15.11.2000 S.A. „Agrofirma Cahul" a transmis cet. Cercel Vasile în calitate de reprezentant al grupei de deținători de cote-valorice mai multe bunuri imobile printre care construcţia indicată mai sus, şi în afara de aceasta clădirea fermei de porci ce aparţinea cu drept de cotă-valorică la următorii cotaşi: Goroian Grigore - 716 lei; Bujor Stepanida - 904 lei; Bujor Ion -1097 lei; Goroian Igor - 329 lei; Butnarciuc Gheorghe - 393 lei; Pletosu Gheorghe - 968 lei; Butnarciuc Vasilisa - 94 lei; Bergan Maria - 1184 lei; Bîrlea Vasilii - 2244 lei; Capraru Ecaterina - 882 lei; Pascal C. - 783 lei; Birlea Maria - 874 lei; Barda Ana - 1027 lei; Caranicov Petru - 1311 lei; Mustaţă Vina -1295 lei; Cojocaru Raisa - 70 lei; Vîrlan Nicolae - 530 lei; Bîrlea Anastasia -170 lei; Bîrlea Andrei - 557 lei; Coticov Olesea (Musteaţă) -1286 lei; Candja Lansa (Musteaţă) - 296 lei, iar per total suma de 17 010 lei. În prezent, această construcţie este identificată sub numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 1604,1 m.p., amplasată în raionul Cahul, satul *****.

Reține că drept documente confirmative a existenței tranzacției de vînzare-cumpărare sunt următoarele acte scrise: Extrasul din procesul-verbal nr.16 din 11.11.2000 al şedinţei Comisiei de privatizare a S.A. „Agrofirma Cahul", Actul de cesionare a datoriilor, Lista proprietarilor de cota parte valorică în clădirea fermei de porci din satul *****, raionul

Cahul; Lista mijloacelor fixe transmise de către S.A. „Agrofirma Cahul” către Cercel Vasile, Actul de predare primire a mijloacelor fixe de către S.A. „Agrofirma Cahul” către Cercel Vasile, Planurile geometrice ale bunurilor imobile, Lista persoanelor care au primit cotă valorică în natură. Menționează că deținătorii de cotă-valorică nu se pot prezenta la notar, invocând diferite motive de neputință, în același timp reclamantul a achitat prețul integral către aceştia.

Adaugă că construcțiile litigioase nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile, motiv din care hotărârea judecătorească nu este suficientă dacă nu conține menţiunea că în temeiul acesteia dreptul de proprietate trebuie înregistrat în registrul bunurilor imobile ţinut de Serviciul Cadastral Teritorial Cahul al Agenției Servicii Publice.

Astfel, solicită recunoaşterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare încheiat Cercel Vasile în calitate de cumpărător şi S.A. „Agrofirma Cahul” în calitate de vânzător în privinţa a 29,6 % din construcţia cu nr. cadastral *****.02, suprafaţa de 539,8 m.p., amplasată pe terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 0,5459 ha, raionul Cahul, satul *****, recunoaşterea dreptului de proprietate a reclamantului Cercel Vasile, dispunerea rectificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ţinut de Serviciul Cadastral Teritorial Cahul al Agenţiei Servicii Publice prin înregistrarea a 29,6 % din construcţia cu nr. cadastral *****.02, suprafaţa de 539,8 m.p., amplasată pe terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 0,5459 ha, raionul Cahul, satul *****, cu drept de proprietate după Cercel Vasile, recunoaşterea valabilităţii contractului de vînzare-cumpărare încheiat Cercel Vasile în calitate de cumpărător şi Goroian Grigore, Bujor Stepanida, Bujor Ion, Goroian Igor, Butnarciuc Gheorghe, Pletosu Gheorghe, Butnarciuc Vasilisa, Bergan Maria, Bîrlea Vasilii, Capraru Ecaterina, Pascal C., Birlea Maria, Barda Ana, Caranicov Petru, Mustaţă Vina, Cojocaru Raisa, Vîrlan Nicolae, Bîrlea Anastasia, Bîrlea Andrei, Coticov Olesea (Musteaţă), Candja Lansa (Musteaţă) în calitate de vînzător în privinţa 21,1 % din construcţia cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 1604,1 m.p., amplasată în raionul Cahul, satul *****, recunoaşterea dreptului de proprietate a reclamantului Cercel Vasile în privinţa a 21,1 % din construcţia cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 1604,1 m.p., amplasată în raionul Cahul, satul ***** și dispunerea rectificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ţinut de Serviciul Cadastral Teritorial Cahul al Agenţiei Servicii Publice prin înregistrarea a 21,1 % din construcţia cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 1604,1 m.p., amplasata în raionul Cahul, satul ***** cu drept de proprietate după Cercel Vasile.

Poziția instanței de fond.

Prin hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul central din 02 mai 2023 s-a respins ca fiind neîntemeiată acţiunea la cererea de chemare în judecată înaintată de Cercel Vasile către S.R.L. „Agrofirma Cahul”, Goroian Grigore, Bujor Stepanida, Bujor Ion, Goroian Igor, Butnarciuc Gheorghe, Pletosu Gheorghe, Butnarciuc Vasilisa, Bergan Maria, Bîrlea Vasilii, Capraru Ecaterina, Pascal Constantin, Bîrlea Maria, Barda Ana, Caranicov Petru, Musteață

Nina, Cojocaru Raisa, Vîrlan Nicolae, Bîrlea Anastasia, Bîrlea Andrei, Coticov Olesea (Musteață), Candja Larisa (Musteață), intervenientului accesoriu Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Cahul cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate și rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile.

Solicitarea și argumentele apelului.

În dezacord cu soluția adoptată, la data de 15 mai 2023 avocatul Todorov Maxim în interesele lui Cercel Vasile a depus cerere de apel preventiv împotriva hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 02 mai 2023 prin care a solicitat, casarea integrală a hotărârii contestate, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii în sensul formulat.

Prin încheierea Curții de Apel Cahul din data de 12 iunie 2023, nu s-a dat curs cererii de apel depuse de avocatul Todorov Maxim în interesele lui Cercel Vasile împotriva hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 02 mai 2023. S-a acordat apelantului un termen de 10 zile din momentul primirii copiei prezentei încheieri, pentru prezentarea apelului motivat și dovezii achitării taxei de stat.

Ținând cont de faptul că, în timpul predispus a fost prezentat apel motivat și dovada achitării taxei de stat, prin încheierea Curții de Apel Cahul din 22 iunie 2023 s-a acceptat spre examinare cererea de apel depusă de avocatul Todorov Maxim în interesele lui Cercel Vasile.

În susținerea apelului motivat fiind indicat faptul că prin acțiunea formulată s-a solicitat instanței recunoașterea valabilității contractului de vînzare cumpărare încheiat Cercel Vasile în calitate de cumpărător și S.A. „Agrofirma Cahul” în calitate de vînzător în privința a 29,6 % din construcția cu nr. cadastral *****, suprafața de 539,8 m.p., amplasată pe terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5459 ha, raionul Cahul, satul ***** și recunoașterea valabilității contractului de vînzare-cumpărare încheiat Cercel Vasile în calitate de cumpărător și Goroian Grigore, Bujor Stepanida, Bujor Ion, Goroian Igor, Butnarciuc Gheorghe, Pletosu Gheorghe, Butnarciuc Vasilisa, Bergan Maria, Bîrlea Vasilii, Capraru Ecaterina, Pascal C., Birlea Maria, Barda Ana, Caranicov Petru, Mustață Vina, Cojocaru Raisa, Vîrlan Nicolae, Bîrlea Anastasia, Bîrlea Andrei, Coticov Olesea (Musteață), Candja Larisa (Musteață) în calitate de vînzător în privința 21,1 % din construcția cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1604,1 m.p., amplasată în raionul Cahul, satul *****.

În susținerea pretențiilor sale, Cercel Vasile a anexat în calitate de probe materiale ce probează încheierea acestor două contracte de vînzare-cumpărare: Extrasul din procesul-verbal nr. 16 din 11.11.2000 al ședinței Comisiei de privatizare a S.A. „Agrofirma Cahul", Actul de cesionare a datoriilor, Lista proprietarilor de cotă parte valorică în clădirea fermei de porci din satul *****, raionul Cahul; Lista mijloacelor fixe transmise de către S.A. „Agrofirma Cahul” către Cercel Vasile, Actul de predare primire a mijloacelor fixe de către S.A. Agrofirma Cahul către Cercel Vasile, Planurile geometrice ale bunurilor imobile, Lista

persoanelor care au primit cotă valorică în natură. Toate aceste probe materiale sunt anexate la materialele cauzei civile, instanța le-a examinat în cadrul cercetării judecătorești, le-a dat apreciere și le-a inserat în hotărârea judecătorească. Nici una din probe nu a fost declarată de instanță de fond inadmisibilă în sensul art. 122 CPC: „(2) Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor. (3) Se consideră inadmisibile probele obținute cu încălcarea prevederilor legii, cum ar fi inducerea în eroare a participantului la proces încheierea actului de către o persoană neîmputernicită, încheierea defectuoasă a actului procedural alte acțiuni ilegale” .

Totodată în cadrul examinării cauzei în fond a fost audiat ex-directorul S.A. Agrofirma Cahul” Nărea Gheorghe care a confirmat în cadrul ședinței de judecată că în anul 2000 S.A Agrofirma Cahul într-adevăr a vândut lui Cercel Vasile bunurile imobile indicate în acte, și că din anul 2000 și pînă în prezent de aceste bunuri se folosește Cercel Vasile care a achitat datoriile întreprinderii. Suplimentar a indicat că din ceia ce cunoaște nimeni din deținătorii de cotă-valorică nu are pretenții față de Cercel Vasile.

La caz, afirmația instanței de fond precum că: „La caz, reclamantul Cercel Vasile a solicitat declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a clădirii, însă de fapt, temeiul acțiunii - contractul de vânzare-cumpărare nu a fost încheiat între părți, or actul de primire-predare a clădirii și lista cotașilor deținătorilor de cotă valorică din clădire cu indicare sumelor acordate pentru răscumpărarea bunului nu prezintă prin sine un contract de vînzare-cumpărare” este eronată reieșind din următoarele considerente. Conform art. 666 Cod civil (redacția pînă la 01.03.2019): (1) Contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice Potrivit art. 679 Cod civil: „(1) Contractul se consideră încheiat dacă părțile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale. (2) Sînt esențiale clauzele care Sînt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părți, trebuie realizat un acord”.

Conform art. 681 Cod civil: „(1) Ofertă de a contracta este propunerea, adresată unei sau mai multor persoane, care conține toate elementele esențiale ale viitorului contract și care reflectă voința ofertantului de a fi legat prin acceptarea ofertei ”.

Potrivit art. 687 Cod civil: „(l) Constituie acceptare declarația destinatarului ofertei sau o altă acțiune care atestă consimțirea ofertei. Acceptarea produce efecte din momentul în care este recepționată de ofertant". Art. 696 Cod civil: „ Condițiile adiționale sau condițiile modificate dintr-un înscris expediat într-un termen rezonabil de la data încheierii contractului între comercianți care are drept scop confirmarea acestuia devin parte a contractului, cu excepția cazului cînd ele îl alterează material sau cînd partea care îl recepționează le respinge fără întârzieri nejustificate”.

Potrivit art. 699 Cod civil: (1) Contractul se consideră încheiat în momentul primirii acceptului de către ofertant”.

Reieșind din circumstanțele speței privind modalitatea încheierii contractelor de vânzare cumpărare a bunului imobil cu nr. cadastrale *****.02, suprafața de 539,8 m.p., amplasată pe terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5459 ha, raionul Cahul, satul ***** și bunului imobil nr. cadastral *****, cu suprafața de 1604,1 m.p., amplasată în raionul Cahul, satul *****, la caz, apelantul nici nu are cum să prezinte contractele de vânzare cumpărare în redacția formei clasice prevăzute de Codul civil, or, aceste acte juridice pe care le solicită instanța de fond nu există în această formă clasică. Actele anexate la dosar confirmă că la acea etapă a existat oferta care a fost acceptată de către Cercel Vasile și care confirmă că au fost încheiate aceste două contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile.

Potrivit art. 210 Cod civil în redacția de pînă la 01.03.2019: „ (2) În cazul în care, conform legii sau învoielii între părti, actul juridic trebuie încheiat în scris, el poate fi încheiat atît prin întocmirea unui singur înscris, semnat de părți, cît și printr-un schimb de scrisori, telegrame, telefonograme, altele asemenea, semnate de partea care le-a expediat". Art.666 alin.2 Cod civil în redacția de pînă la 01.03.2019 stipulează că: „_(2) Contractului îi Sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic". Din aceste norme legale rezultă că legiuitorul a admis și admite ca un contract să fie încheiat nu doar în forma clasică într-un singur document semnat de părți, dar și prin mai multe documente care atestă voința certă a părților de a contracta. Instanța de fond nu a adresat în multiplele ședințe de judecată nici o întrebare vis-a-vis de aceste aspecte care le-a înserat în hotărârea de respingere a acțiunii, or, în cazul în care ar fi abordat chestiunea dată, reclamantul ar fi explicat poziția sa. În acest context se atestă poziția pasivă a instanței de fond în vederea elucidării circumstanțelor expuse în acțiunea civilă ceia ce constituie temei de casare a hotărârii emise.

Notează că Procesul-verbal nr. 16 din 11.11.2000 a ședinței Comisiei de privatizare a S.A. „Agrofirma Cahul” este un act juridic guvernat de prevederile Codului civil din 26.12.1964. În acest sens art. 157-158 Cod civil din 1964 are prevederi similare cu cele ale Codului civil din 12.06.2003: Articolul 157. Încheierea contractului. Contractul se consideră încheiat, cînd părțile au căzut de acord, în forma cerută pentru cazurile respective, cu privire la toate punctele esențiale ale lui. Sînt esențiale acele puncte ale contractului, care au fost declarate ca atare prin lege sau sînt necesare pentru contractele de categoria respectivă, precum și toate punctele asupra cărora, la cererea uneia din părți, trebuie realizată o învoială. Contractul poate fi încheiat prin primirea spre executare a comenzii, iar între organizațiile socialiste, în cazurile prevăzute de lege, - prin primirea spre executare a comenzii sau a bonului de lucru. Articolul 158. Forma contractului. Dacă părțile s-au învoit să încheie contractul într-o anumite formă el se consideră încheiat din momentul în care i s-a dat forma convenită, chiar dacă după lege pentru acest fel de contracte nu se cere o asemenea formă. Dacă potrivit legii sau învoielii între părti contractul trebuie să fie încheiat în scris, el poate fi încheiat atît prin întocmirea unui singur înscris, semnat de părti cît si printr-un schimb de scrisori, telegrame, telefonograme s.a.m.d., semnate de partea, care le-a trimis". În concluzie,

legislația civilă nu a prevăzut și nu prevede o formă exclusiv clasică a acordului de voință care în viziunea instanței de fond trebuie înserat într-un singur document semnat de ambele părți.

Conform art.213 alin.2 Cod civil: , (2) Dacă una dintre părti a executat total sau partial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanța de judecată are dreptul, la cererea părții care a executat total sau parțial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conține elemente care contravin legii. In cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic ". La caz vânzătorii refuză să meargă la notar pentru autentificarea contractelor de vânzare-cumpărare, iar ca urmare sunt aplicabile prevederile normei citate, ceea ce a fost ignorat de către instanța de fond.

Mai mult instanța de fond nu s-a expus asupra pretențiilor privind recunoașterea dreptului de proprietate și rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile, așa cum nu a examinat posibilitatea admiterii parțiale a acțiuni prin respingerea pretenției de recunoaștere a valabilității contractului de vânzare-cumpărare, și admiterea pretenției privind recunoașterea dreptului de proprietate și rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile. Reclamantul Cercel Vasile a formulat pretențiile în așa mod, încât instanța de judecată dacă constată că nu sunt întrunite temeiurile pentru admiterea pretenției de recunoaștere a valabilității contractului de vânzare-cumpărare, să aibă o opțiune alternativi de recunoaștere a dreptului de proprietate în baza probelor anexate la acțiunea civilă și administrate în ședința de judecată. Acest lucru a rămas fără examinare în ședința de judecată. Mai mult, instanța de judecată nu a înaintat nici o întrebare părților pentru a elucida circumstanțele pe care le invocă la respingerea acțiunii civile, astfel încît aceste argumente ale instanței de fond sunt o noutate pentru participanții la proces. În cazul în care instanța de fond era să adreseze întrebări părților, participanții erau să clarifice orice circumstanță de fapt și de drept.

Astfel, conform art.509 Cod civil: „(2) Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum si prin hotărâre judecătorească atunci cînd aceasta este translativi de proprietate ca efect al dobândirii cu bunăcredintă ".

Potrivit art.28 alin. 1 lit.d) a Legii nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile: (l) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: d) hotărârile instanței de judecată" Astfel, pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile sus menționate este necesară hotărârea judecătorească de recunoaștere a dreptului de proprietate în privința construcției sus indicate. În prezent construcția este administrată de mine, iar eu mă ocup de întreținerea și administrarea acesteia.

După cum a menționat Cercel Vasile, construcțiile litigioase nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile, motiv din care hotărârea judecătorească nu este suficientă dacă nu conține mențiunea că în temeiul acesteia dreptul de proprietate trebuie înregistrat în

registrul bunurilor imobile ținut de Serviciul Cadastral Teritorial Cahul al Agenției Servicii Publice.

Conform art.27 a Legii nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile: (1) Înscrierile în registrul bunurilor imobile sînt de trei feluri: intabularea, înscrierea provizorie, notarea. (2) Intabularea este înscrierea drepturilor de proprietate si a celorlalte drepturi reale"

Potrivit art.438 Cod civil: „ (l) Cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. (3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond. (4) Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității ori a ineficientei actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărârii judecătorești sau cerere de contestare a hotărârii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare".

Din prevederile legale expuse mai sus pe lângă recunoașterea dreptului de proprietate este necesară și rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile. În caz contrar înregistrarea dreptului de proprietate va fi refuzată de Serviciul Cadastral Teritorial Cahul.

Procedura de citare a părților a fost legal executată.

În ședința instanței de apel reprezentantul apelantului Cercel Vasile, *avocat Todorov Maxim* a solicitat admiterea cererii de apel după cum a fost formulată, casarea integrală a hotărârii contestate, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii conform cerințelor invocate. Clădirile în cauză au număr cadastral, însă nu sunt înregistrate după cineva, așa cum numărul cadastral li s-a atribuit atunci când Cercel V. a făcut formarea bunurilor imobile, astfel până în prezent nu sunt înregistrate nicăieri. La moment S.R.L. „Agrofirma Cahul" indicată în calitate de pârât nu există, însă la momentul înaintării acțiunii exista conform bazei de date, a fost audiat în calitate de martor reprezentantul dl Nărea Constantin, ulterior în cadrul examinării cauzei a fost prezentat certificatul că este lichidată, dar când a fost la Camera înregistrării dosarul era dispărut, adică este lichidată dar dosarul de lichidare lipsește. Pământul pe care se află bunurile aparține Primăriei Cahul.

Apelantul Cercel Vasile a susținut cererea de apel și poziția avocatului. Referitor la întrebarea care au fost impedimentele de a înregistra bunurile a comunicat că oamenii au fost de acord au primit banii pentru cota parte ce le revenea în ferma de porci, și nu au careva pretenții.

Intimatul Bîrlea Maria nu a avut careva obiecții.

În ședința instanței de apel nu s-au prezentat intimații Coticov Olesea (Musteață), Candja Larisa (Musteață), Bîrlea Andrei, Cojocaru Raisa, Pletosu Gheorghe, Vîrlan Nicolae, Goroian Igor, Bîrlea Anastasia, Barda Ana, Butnarciuc Gheorghe, Bîrlea Vasilii, S.R.L. „Agrofirma Cahul", Butnarciuc Vasilisa, Bergan Maria, Bujor Stepanida, Caranicov Petru, Goroian Grigore, Pascal Constantin, Capraru Ecaterina, Bujor Ion, Musteață Nina, intervenientului accesoriu Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Cahul, fiind legal citați pentru ședința de judecată, fapt confirmat prin avizele de recepție.

Ascultînd opinia participanților la proces, călăuzindu-se de lege precum și de intima convingere, Colegiul judiciar a dispus examinarea apelului în lipsa părților absente, or potrivit art.379 alin.(2) Cod de procedură civilă, „*neprezentarea în şedinţă de judecată a apelantului sau intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului*".

Aprecierea instanței de apel.

Audiind părerea părților prezente la proces, verificând materialele pricinii şi analizând în complex argumentele şi criticile relatate în cererea de apel şi în şedinţa de judecată, respectând principiul disponibilității părților de a dovedi circumstanțele pe care le invocă drept temei a obiecțiilor sale (art.118 Cod de procedură civilă), Colegiul judiciar conclude asupra necesității respingerii apelului formulat de avocatul Todorov Maxim în interesele lui Cercel Vasile, cu menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art.385 alin.(1) lit.a) Cod de procedură civilă, „*instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărîrea primei instanţe*".

Instanţa de fond a judecat cauza sub toate aspectele, a stabilit şi elucidat toate circumstanțele importante ale cauzei, a apreciat corect probele administrate şi a concluzionat just că, cerințele înaintate în interesele lui Cercel Vasile sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse.

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

Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept, care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară și simplă, precisă, conchisă și fermă, să aibă putere de convingere.

Această dispoziție legală a fost adoptată în scopul de a asigura o bună administrare a justiţiei, de a întări încrederea justițiabililor în hotărârile judecătorești și de a da posibilitatea instanțelor superioare să-și exercite controlul judecătoresc.

În conformitate cu alin. (1) și (2), art. 117 Cod de procedură civilă, *probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretenţiile și obiecţiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților și ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților.*

În conformitate cu art. 118 alin. (1) 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.*

Conform art. 121 Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.*

După cum rezultă din materialele cauzei, avocatul Todorov Maxim în interesele reclamantului Cercel Vasile a înaintat cererea de chemare în judecată către S.A.„Agrofirma Cahul”, Goroian Grigore, Bujor Stepanida, Bujor Ion, Goroian Igor, Butnarciuc Gheorghe, Pletosu Gheorghe, Butnarciuc Vasilisa, Bergan Maria, Bîrlea Vasilii, Capraru Ecaterina, Pascal Constantin, Bîrlea Maria, Barda Ana, Caranicov Petru, Musteață Nina, Cojocaru Raisa, Vîrlan Nicolae, Bîrlea Anastasia, Bîrlea Andrei, Coticov Olesea (Musteață), Candja Larisa (Musteață), intervenientului accesoriu Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Cahul, prin care a solicitat solicită recunoaşterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare încheiat Cercel Vasile în calitate de cumpărător şi S.A. „Agrofirma Cahul” în calitate de vânzător în privinţa a 29,6 % din construcţia cu nr. cadastral *****.02, suprafaţa de 539,8 m.p., amplasată pe terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 0,5459 ha, raionul Cahul, satul *****, recunoaşterea dreptului de proprietate a reclamantului Cercel Vasile, dispunerea rectificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ţinut de Serviciul Cadastral Teritorial Cahul al Agenţiei Servicii Publice prin înregistrarea a 29,6 % din construcţia cu nr. cadastral *****.02, suprafaţa de 539,8 m.p., amplasată pe terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 0,5459 ha, raionul Cahul, satul *****, cu drept de proprietate după Cercel Vasile, recunoaşterea valabilităţii contractului de vînzare-cumpărare încheiat Cercel Vasile în calitate de cumpărător şi Goroian Grigore, Bujor Stepanida, Bujor Ion, Goroian Igor, Butnarciuc Gheorghe, Pletosu Gheorghe, Butnarciuc Vasilisa, Bergan Maria, Bîrlea Vasilii, Capraru Ecaterina, Pascal C., Birlea Maria, Barda Ana, Caranicov Petru, Mustaţă Vina, Cojocaru Raisa, Vîrlan Nicolae, Bîrlea Anastasia, Bîrlea Andrei, Coticov Olesea (Musteaţă), Candja Lansa (Musteaţă) în calitate de vînzător în privinţa 21,1 % din

construcţia cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 1604,1 m.p., amplasată în raionul Cahul, satul *****, recunoaşterea dreptului de proprietate a reclamantului Cercel Vasile în privinţa a 21,1 % din construcţia cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 1604,1 m.p., amplasată în raionul Cahul, satul ***** și dispunerea rectificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ţinut de Serviciul Cadastral Teritorial Cahul al Agenţiei Servicii Publice prin înregistrarea a 21,1 % din construcţia cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 1604,1 m.p., amplasata în raionul Cahul, satul ***** cu drept de proprietate după Cercel Vasile.

În corespundere cu art. 7 alin. (1), (4) Cod civil (în redacția Legii 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. În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel*.

Reieșind din pretențiile deduse judecării, pertinențe speței se prezintă a fi prevederile art. 514 Cod civil (în redacția pînă la 01 martie 2019), *obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii*.

Totodată materialele cauzei atestă că ulterior desființării S.A. „Agrofirma Cahul" din s. *****, mun. Cahul, pe ordinea de zi a ședinței comisiei de privatizare a bunurilor întreprinderii petrecute la 11.11.2000 s-a pus întrebarea cu privire la vânzarea bunurilor fixe în contul achitării datoriilor salariale. Contabila S.A. „Agrofirma Cahul" a propus vânzarea angarului la suma de 3006,01 lei, în urma discuțiilor comisia a hotărât vânzarea angarului la suma de 3006,01 lei lui Cercel Vasile./f.d.12/

Conform actului de cesionare a datoriilor S.A. „Agrofirma Cahul" a cesionat lui Cercel Vasile angarul în contul sumei de 3006,81 lei./f.d.13-14/.

La data de 15 noiembrie 2000 comisia de privatizare a bunurilor întreprinderii agricole S.A. „Agrofirma Cahul" din s. *****, mun. Cahul a întocmit lista persoanelor care au primit cota-parte valorică în natură de la S.A. „Agrofirma Cahul" grupul 5 reprezentat de liderul Cercel V./f.d.31/.

La data de 15 noiembrie 2000 comisia de privatizare a bunurilor întreprinderii agricole S.A. „Agrofirma Cahul" din s. *****, mun. Cahul a întocmit lista persoanelor care au primit cota-parte valorică în natură de la S.A. „Agrofirma Cahul" grupul 4 reprezentat de liderul Bîrlea V./f.d.32/

Potrivit listei proprietarilor a cotelor valorice din clădirea de porci S.A. „Agrofirma Cahul" Goroian Grigore; Bujor Stepanida; Bujor Ion; Goroian Igor; Butnarciuc Gheorghe; Pletosu Gheorghe; Butnarciuc Vasilisa; Bergan Maria; Bîrlea Vasilii; Capraru Ecaterina; Pascal C.; Birlea Maria; Barda Ana; Caranicov Petru; Mustaţă Vina; Cojocaru Raisa; Vîrlan Nicolae; Bîrlea Anastasia; Bîrlea Andrei; Coticov Olesea (Musteaţă); Candja Lansa

(Musteaţă), au primit sumele cuvenite pentru cotele valorice deținute la suma totală de 17 010 lei./f.d.16/

Conform listei întocmite de comisia de privatizare a bunurilor S.A. „Agrofirma Cahul" din s. *****, mun. Cahul din 15 noiembrie 2000 reprezentantului grupei proprietarilor cotelor valorice, cet.Cercel Vasile i s-a transmis 13,1 % din clădirea de porci și 21,1 % din angar./f.d.17-18/

Conform argumentelor relatate în cererea de chemare în judecată, Cercel Vasile a cumpărat cotele-părți valorice a proprietarilor din grupul 4 reprezentat de liderul Bîrlea V. devenind proprietar a 16,5 % din clădirea de porci.

Ținând cont de prevederile art. 240 alin.(3) Cod de procedură civilă, instanța de fond a adoptat hotărîrea judecătorească în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

În corespundere cu dispozițiile art. 666 alin. (1) și (2) Cod civil (în redacția pînă la 01.03.2019), *Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic*.

Conform art. 679 alin. (1) și (2) Cod civil (în redacția pînă la 01.03.2019), *Contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale. Sînt esenţiale clauzele care sînt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord.*

Potrivit art. 680 Cod civil (în redacția pînă la 01.03.2019), *Dacă pentru valabilitatea contractului legea stabileşte o anumită formă sau dacă părţile au prevăzut o anumită formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiţiei de formă.*

Astfel, corespunzător dispozițiilor art. 212 lit. a) Cod civil (în redacția pînă la 01.03.2019), *Forma autentică a actului juridic este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege*. Iar conform art. 210 al. 1) Cod civil (în redacția pînă la 01.03.2019), *Trebuie să fie încheiate în scris actele juridice dintre persoanele juridice, dintre persoanele juridice şi persoanele fizice şi dintre persoanele fizice dacă valoarea obiectului actului juridic depăşeşte 1000 de lei, iar în cazurile prevăzute de lege, indiferent de valoarea obiectului.*

În speță, prin acțiunea formulată se solicită declararea valabilității **contractului de vînzare-cumpărare a clădirii,** însă de fapt, temeiul acțiunii - contractul de vînzare-cumpărare nu a fost încheiat între părți, or actul de primire predare a clădirii și lista cotașilor deținătorilor de cotă valorică din clădire cu indicare sumelor acordate pentru răscumpărarea bunului nu prezintă prin sine un contract de vînzare-cumpărare.

În această ordine de idei nejustificate se prezintă a fi alegațiile apărării precum că actele anexate la dosar confirmă că la acea etapă a existat oferta care a fost acceptată de către Cercel Vasile și care confirmă că au fost încheiate aceste două contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, or actele prezentate în sine nu pot fi asimilate unui contract de vânzare cumpărare care ar putea fi autentificat pe cale judecătorească.

Prin urmare instanța de fond just a statuat că la caz nu a fost prezentat nici un contract asupra valabilității căruia instanța de judecată să se expună, or nu poate fi reținut argumentul reclamantului că este în imposibilitate de a asigura prezența pârâților la notar astfel nu a fost încheiat contract.

Potrivit art. 210 Cod civil actele juridice încheiate între persoane fizice a căror valoarea obiectului depășește 1000 lei urmează a fi redactat în scris, astfel reclamantul împreună cu pârâții urmau să încheie un contract în scris cu negocierea clauzelor la momentul transmiterii mijloacelor bănești iar în cazul refuzului de a se prezenta la notar asupra recunoașterii legalității acestuia ar putea să se expună instanța de judecată.

În contextul celor relatate instanța de fond, apreciind circumstanțele cauzei justificat a respins acțiunea formulată în interesele lui Cercel Vasile ca fiind neîntemeiată, așa cum reclamantul nu a prezentat instanței contractul de vînzare-cumpărare a clădirilor care urma a fi declarat valabil de instanța de judecată.

Dată fiind situația factuală și juridică, Colegiul judiciar conchide asupra netemeiniciei apelului declarat de avocatul Todorov Maxim în interesele apelantului Cercel Vasile, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Cahul sediul central din 02 mai 2023.

Conducându-se de prevederile articolelor 385 lit.a) și 390 din Codul de procedură civilă, Colegiul judiciar al Curții de Apel Cahul,-

D E C I D E :

Se respinge ca nefondat apelul declarat de avocatul Todorov Maxim în interesele lui Cercel Vasile.

Se menține fără modificări, hotărârea Judecătoriei Cahul, Central din 02 mai 2023, pronunțată în cauza civilă la acțiunea înaintată de Cercel Vasile către S.R.L. „Agrofirma Cahul", Goroian Grigore, Bujor Stepanida, Bujor Ion, Goroian Igor, Butnarciuc Gheorghe, Pletosu Gheorghe, Butnarciuc Vasilisa, Bergan Maria, Bîrlea Vasilii, Capraru Ecaterina, Pascal Constantin, Bîrlea Maria, Barda Ana, Caranicov Petru, Musteață Nina, Cojocaru Raisa, Vîrlan Nicolae, Bîrlea Anastasia, Bîrlea Andrei, Coticov Olesea (Musteață), Candja Larisa (Musteață), intervenientului accesoriu Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Cahul cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate și rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile.

Decizia este definitivă din momentul emiterii, fiind susceptibilă de recurs la Curtea Supremă de Justiţie, în termen de 2 luni de la comunicare.

Președintele completului, judecător: Galina VAVRIN

Judecătorii: Ion DĂNĂILĂ

Natalia BONDARENCO