Dosarul nr. 2-571/22

Nr. electronic: 2-21131007-21-2-08062022

H O T Ă R Â R E

/În numele Legii/

PARTEA ÎNTRODUCTIVĂ:

22 mai 2024 or. Cimişlia

Judecătoria Cimişlia, sediul Central

Instanţa de judecată compusă din:

Preşedinte de şedinţă,

Judecătorul: Veronica Carapirea

Grefier: Olesea Mutu

Alexandra Damaschin

Maia Strogoteanu

Cu participarea:

Reprezentantului reclamantului: Oxana Surdu

Reprezentantului pârâtului: Alexandru Găină

Copârâtului: Lilian Racicovschi

A judecat în şedinţa de judecată publică cauza civilă conform cererii de chemare în judecată înaintată de ***SRL,, Vitcim ” către Bobeico Inna, Racicovschi Lilian, intervenient accesoriu Agenţia Servicii Publice, notarul Morev Elena privind constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 7511 din 25.05.2019, anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate, încasarea cheltuielilor judiciare***;

A c o n s t a t a t:

PARTEA DESCRIPTIVĂ:

***Argumentele participanţilor la proces*:**

La 02 septembrie 2022 în Judecătoria Cimişlia (sediul central) a fost înregistrată cererea de chemare în judecată depusă de SRL,, Vitcim ” către Bobeico Inna, Racicovschi Lilian, intervenient accesoriu Agenţia Servicii Publice, notarul Morev Elena privind constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 7511 din 25.05.2019, anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate, încasarea cheltuielilor judiciare.

În motivarea cererii de chemare în judecată, partea reclamantă a indicat că, la data de 01 noiembrie 2016 SRL „Vitcim”în persoana administratorului Ciobanu Vitalie în calitate de arendaş şi Bobeico Inna c/p 0963005014547 în calitate de arrendator a încheiat contractul de arendă nr.92 a următoarelor terenuri agricole:

a) Teren agricol cu nr. cadastral 2920406169, cu suprafaţa totală de 0,8747 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimişlia;

b) Teren agricol cu nr. cadastral 2920406168, cu suprafaţa totală de 0,8159 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimişlia ;

c) Teren agricol cu nr. cadastral 2920404127, cu suprafaţa totală de 0,5313 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimişlia;

d) Teren agricol cu nr. cadastral 2920404128, cu suprafaţa totală de 0,5312 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimişlia;

e) Teren agricol cu nr. cadastral 2920205172, cu suprafaţa totală de 0,1193 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimişlia;

f) Teren agricol cu nr. cadastral 2920205173, cu suprafaţa totală de 0,1192 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimişlia;

Termenul contractului de arendă a fost stabilit de părţi 3 ani, începînd cu data de 01.11.2016 pînă la 01.11.2019, contractul fiind înregistrat la primăria com.Hîrtop în conformitate cu prevederile legale. În perioada cât existau relaţiile de arendă cu S.R.L„Vitcim”, Bobeico Inna c/p 0963005014547 a înstrăinat terenurile pârâtului Racicovschi Lilian, fără a respecta dreptul la preemţiune. Contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiate cu grave încălcări ale legislaţiei în vigoare, fiind încălcate chiar şi normele imperative ale legii, la momentul încheierii contractelor menţionate anterior, aceste terenuri fiind în arendă la S.R.L„Vitcim” începând cu 01.11.2016 pînă la 01.11.2019. Astfel conform p. 8 lit.c) al contractului de arendă, arendatorul este în drept să înstrăineze terenul dat în arendă unei persoane terţe- numai în condiţiile prevăzute

de legislaţie în vigoare la momentul încheierii contractului. Mai indică partea reclamantă că, Conform art. 328 al Codului Civil (normă în vigoare la momentul înstrăinării terenurilor), nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual, în speţa data SRL „Vitcim" având dreptul de a procura prioritar aceste terenuri în cazul înstrăinării lor, în aceleaşi condiţii în care au fost cumpărate de către Racicovschi Petru. Articolul 333 al Codului Civil (în vigoare la momentul înstrăinării) în cazul în care un act juridic este nul sau anulat, total ori parţial, o parte poate cere de la cealaltă parte repararea prejudiciului suportat din cauza nulităţii, în speţa data SRL „Vitcim" fiind de bună credinţă, având dreptul de a obţine la aceleaşi condiţii terenurile date, ceia ce şi solicităm a înregistra dreptul de proprietate asupra terenurilor menţionate pe SRL „Vitcim", deci de fapt restabilim în drepturi SRL „Vitcim". La fel, solicită anularea înscrierii în Registru bunurilor imobile a Agenţiei Servicii Publice a dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastrale 2920406169, nr.cadastral 2920406168, nr.cadastral 2920404127, nr.cadastral 2920404128, nr.cadastral 2920205172 şi terenul cu nr. cadastral 2920205173 înscris pe numele Racicovschi Petru întrucât înscrierea acestora a avut loc în baza unui act ilegal, constatarea nulităţii absolute a contractelor ducând inevitabil la eradierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Racicovschi Petru asupra acestora. Mai solicită obligarea Agenţiei Servicii Publice a înregistra dreptul de proprietate asupra terenurilor cu numerele cadastrale 2920406169, nr.cadastral 2920406168, nr.cadastral 2920404127, nr.cadastral 2920404128, nr.cadastral 2920205172 şi terenul cu nr. cadastral 2920205173 pe reclamanta SRL „Vitcim", prin această solicitare revendecându-ne dreptul de preemţiune prevăzut de art. 793, 794, 795 al Cod civil, pct.8 lit c) al contractului de arendă şi art. 15 al. 4 al Legii cu privire la arepda în agricultră(normă aplicabilă la momentul încheierii contractului de arendă a terenurilor) în situaţia respectării obligaţiunilor de către părţile contractului de arendă SRL „Vitcim" urmând a fi proprietara terenurilor menţionate, nu pârâtul Racicovschi Petru. Prin solicitarea de a înregistra dreptul de proprietate asupra terenuilor date- pe reclamanta SRL „Vitcim" pe de o parte aceasta se restabileşte în drepturi şi revin părţile la poziţia iniţială în conformitate cu art. 219 al vechiului Cod civil, (normă aplicabilă la momentul contractului de arendă) pârâtului Racicovschi Petru revenindu-i mijloacele financiare achitate la încheierea contractului iar reclamantului proprietatea asupra terenurilor din

litigiu.

Totodată, mai indică partea reclamantă în cererea e chemare în judecată, că conform ordinului de plată de încasarea a numerarului, anexat în original la prezenta cerere de chemare în judecată, reclamantul S.R.L„Vitcim” a achitat taxa de stat în valoare de 270 lei, ulterior achitînd diferenţa. În cheltuieli de judecare a cauzei se includ la fel cheltuielile de asistenţă juridică suportate de părţi în cadrul judecării cauzei. Astfel, partea reclamantă S.R.L„Vitcim” a încheiat contract de asistenţă juridică cu avocatul Surdu Oxana care a eliberat un mandat în sensul reprezentării în faţa instanţei de judecată şi apărarea drepturilor reclamantului care au fost lezate de partea pîrîtă. La materialele cererii de chemare în judecată au fost anexate probe verosimile ce oferă temei de a considera stabilirea unor raporturi juridice între părţi. La această fază a procesului chiar se impune asigurarea acţiunii, nefiind ulterior un impediment a uneia din părţi de a revendica dreptul suspendat în urma .aplicării măsurii de asigurare, ci fiind o măsură de protecţie a intereselor uneia din părţi, în cazul în care va fi satisfăcută cerinţa acesteia. Legislaţia în vigoare constituie garanţia în evitarea consecinţelor ireparabile în cazul producerii efectelor comportamentului de rea-credinţă la executarea obligaţiilor. Această posibilitatea acordă reclamantei dreptul la evitarea abuzurilor nejustificate din partea pârâtului. In cazul de faţă aplicarea măsurilor de asigurare nu poate avea nici o influenţă asupra soluţiei instanţei de fond, ci este o măsură provizorie stabilită pe o perioadă determinată până la momentul pronunţării unei hotărâri judecătoreşti irevocabile. Astfel, având în vedere că se constată existentă o prezumţie legitimă dincolo de orice dubii rezonabile că, în temeiul circumstanţelor descrise, neasigurarea acţiunii ar face imposibilă executarea unei eventuale hotărâri emise în favoarea reclamantei (în cazul de faţă încasarea sumei arvunei), dar şi mai mare este interesul părţii reclamante de a executa o posibilă hotărâre judecătorească, or în caz contrar nici nu are rost intentarea unei cauze civile, prin urmare iminenţa temerii de neexecutare fiind prezentă. La caz, consideră partea reclamantă că, urmează de a se impune necesitatea protejării interesului reclamantului de a obţine executarea hotărârii intr-un termen rezonabil, prin admiterea cererii formulate de reclamant privind asigurarea acţiunii cu aplicarea sechestrului pe terenurile agricole aflate în proprietatea cet.Racicovschi Petru.

Solicită partea reclamantă prin cererea de chemare în judecată admiterea cererii

integral, constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare cumpărare nr. 7511 din 25.05.2019, pe terenurile cu nr. cadastral 2920406169, nr. cadastral 2920406168, nr. cadastral 2920404127, nr. cadastral 2920404128, nr. cadastral 2920205172 şi terenul cu nr. cadastral 2920205173, încheiat între Racicovschi Lilian Petru şi Bobeico Inna; Anularea înscrierii în Registru bunurilor imobile a Agenţiei Servicii Publice a dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral 2920406169, nr.cadastral 2920406168, nr.cadastral 2920404127, nr.cadastral 2920404128, nr.cadastral 2920205172 şi terenul cu nr. cadastral 2920205173, de pe Racicovschi Lilian; A obliga Agenţia Servicii Publice a înregistra dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral 2920406169, nr.cadastral 2920406168, nr.cadastral 2920404127, nr.cadastral 2920404128, nr.cadastral 2920205172 şi terenul cu nr. cadastral 2920205173, pe reclamanta S.R.L„Vitcim". Emiterea hotărîrii judecătoreşti cu privire la încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantului a tuturor cheltuielilor de judecată suportate de reclamant la înaintarea prezentei acţiuni, precum şi a altor cheltuieli care pot apărea pe parcursul examinării cauzei, (taxa de stat-270 lei, onorariul avocatului — 3000 lei). Aplicarea sechestrului pe terenurile cu nr.cadastrale 2920406169, nr.cadastral 2920406168, nr.cadastral 2920404127, nr.cadastral 2920404128, nr.cadastral 2920205172 şi terenul cu nr. cadastral 2920205173, aflate în proprietatea cet.Racicovschi Petru - cu titlu de asigurare a acţiunii.

Întemeiază partea reclamantă cererea de chemare în judecată pe prevederile art. 15 al.4 a Legii nr.198 din 15.05.2003 privind arenda în agriculturăţîn vigoare la momentul înstrăinării); 217, 219, 220, 793, 794, 795 al Codului Civilţnormă aplicabilă la momentul înstrăinării); art. 5, 7, 38, 90, 94 al. 1, 96,166,167 Cod de procedură civilă

POZIŢIA PARTICIPANŢILOR LA PROCES EXPUSĂ ÎN ŞEDINŢA DE JUDECATĂ.

Reclamantul S.R.L„Vitcim" în cadrul şedinţei de judecată nu s-a prezentat, deşi acesta a fost citat legal, în acest sens instanţa de judecată a dispus judecarea pricinii în absenţa reclamantului.

Fiind prezent în şedinţa de judecată, reprezentantul reclamantului S.R.L„Vitcim", avocatul Surdu Oxana, care acţionează în bază de mandat seria nr. 1922815 din 14.02.2023, instanţei a declarat că, Motivele de fapt al înaintării prezentei cererii au fost

ca la data de 01.11.2016 SRL ,,Vitcim,, persoana administrator Vitalie Ciobanu în calitate de arendaş şi Bobeico Ina în calitate arendator a încheiat contract de arenda nr.92 pe terenurile agricole cu nr. cadastrale indicate în cererea de chemare în judecata. Termenul contractului a fost stabilit de 3 ani, începând cu 01.11.2016 pîna la 01.11.2019. În perioada cît existau relaţiile contractuale între părţi Bobeico Ina a înstrăinat terenurile pîrîtului Racicovschi Lilian fără a respecta dreptul unic prevăzut de legislaţie la momentul încheierii contractului de arendă a terenurilor. Astfel contractual de vânzare-cumpărare a fost încheiat cu grave încălcări a legislaţiei în vigoare din care solicitam declararea nulităţii absolute din motivele indicate în cererea de chemare în judecată. A mai declarat că, la data de 01.11.2016 intre SRL Vitcim si Bobeico Ina a fost încheiat un contract de arenda, termenul a fost stabilit de părţi pe 3 ani, contractul a fost înregistrat la primăria s. Hirtop, in acesta perioada Bobeico Ina a înstrăinat terenul lui Racicovschi Lilian, astfel, a fost încălcate normele imperative ale legii, terenurile fiind in arenda si prelucrate de Vitcim pina in 2019, menţionează ca la momentul înstrăinării Vitcim nu a fost informat despre acest fapt cum prevede legea, conform art. 795 al Codului Civil (se da citire), prin efectul legii fiind încheiat contract de vânzare cumpărare intre VItcim si Bobeico, daca persoana obligata nu recunosc efectul dispoziţiei titularul poate cere instanţei sa pronunţe o hotărâre de dobândire a drepturilor si obligaţiilor ca cumpărător. Conform art. 220 alin(1) Codul Civil. Solicită constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare cumpărare nr. 7511 din 25.05.2019. Anularea înscrierii in Registru bunurilor imobile a ASP a dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. 2920406169, nr 2920406168, nr. 2920404127, nr. 2920404128, nr 2920205172 si nr. 2920205173 de pe Racicovschi Lilian. A obliga ASP a înregistra dreptul de proprietate asupra terenurilor pe reclamant SRL Vitcim. Emiterea hotărârii judecătoreşti cu privire la încasarea din contul pârâtului in beneficiul reclamantului a tuturor cheltuielilor de judecata. Aplicarea sechestrului pe terenurile aflate in proprietate cet. Racicovschi Petru cu titlu de asigurare a acţiunii.

Pârâta Bobeico Inna, în cadrul şedinţei de judecată nu s-a prezentat, deşi aceasta a fost citată legal, în acest sens instanţa de judecată a dispus judecarea pricinii în absenţa pârâtei.

Fiind prezent în şedinţa de judecată reprezentantul pârâtului Bobeico Inna, avocatul Alexandru Găină (împuternicit în baza mandatului seria nr. 1714233 din

24.11.2021, licenţa nr. 1342), instanţei a declarat că, partea pârâtă Bobeico Inna nu recunoaşte acţiunea, consideră ca a avut tot dreptul sa încheie acest contract de vânzare-cumpărare. După încheierea contractului şi până la încheierea contractului, verbal a fost discutat cu reclamantul ca are intenţia sa vândă acest teren. La acel moment conducerea SRL,, Vitcim,, nu a avut interes pentru acest teren. După asta au fost vândute aceste terenuri, deja din declaraţiile lui Racicovschi Lilian care a comunicat ca după procurarea terenurilor a avut discuţii cu conducerea Vitcim care nici la această etapa nu a declarat ca are obiecţii. Din toamna anului 2019 Aceste terenuri au fost trimise spre folosinţă către Racicovschi, din 2019 le foloseşte, nici la acea etapa nu a fost probleme între părţi. Problema a apărut din alte motive. La moment asta este tot ce poate sa spună pe cazul dat.

Pârâtul Racicovschi Lilian, fiind prezent în şedinţa de judecată instanţei a declarat că, nu recunoaşte acţiunea, când am cumpărat Vitcim cunoştea, ei au vorbit, doi ani de zile nu l-au dat in judecată apoi l-au dat in judecata, până a cumpăra pământul Bobeico I. a fost si a întrebat de Vitcim sa îl vîndă, la ei ceva nu a mers apoi a venit la el, ca el nu cunoştea. A mai declarat că, a informat ca este deja proprietar la aceste terenuri, nu a spus nimic, s-au schimbat cu pământurile. Nu i sa propus notarial sa facă ceva, ei mai aveau terenuri schimbate doar verbal. La fel, a mai declarat instanţei că, a încercat sa discute cu Vitcim si i-a spus ca legea o sa hotărască. Susţine instanţei că nu este de acord cu cererea de chemare în judecată, el a procurat legal şi nu crede că făcut ceva ilegal.

Intervenientul accesoriu Agenţia Servicii Publice, Serviciu Cadastral Teritorial Cimişlia, în şedinţa de judecată nu sa prezentat de şi a fost înştiinţaţi în mod legal, însă prin cererea înregistrată în secţia de evidenţă documentară şi procesuală a Judecătoriei Cimişlia la data de 02 februarie 2023, au solicitat examinarea cauzei în lipsă, în acest sens instanţa de judecată a dispus judecarea pricinii în absenţa Agenţiei Servicii Publice, Serviciul Teritorial Cadastral Cimişlia.

Intervenientul accesoriu, notarul Elena Morev, în şedinţa de judecată nu s-a prezentat de şi a fost înştiinţată în mod legal, însă la data de 07 iunie 2023 a remis prin intermediul poştei electronice a informaţiei prin care confirmă că la data de 25 mai 2019, a fost autentificat contractul de vânzare cumpărare nr. 7511, la fel solicită

examinarea cauzei civile în lipsă, în acest sens instanţa de judecată a dispus judecarea pricinii în absenţa notarului Elena Morev.

MOTIVARE:

APRECIEREA INSTANŢEI DE JUDECATĂ:

Examinând probele administrate întru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră necesar de a respinge acţiunea din următoarele circumstanţe de drept şi de fapt.

Conform art.5 alin.(1) Cod de Procedură Civilă orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

În conformitate cu dispoziţiile art. 130 Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea mult aspectuală completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, astfel încât fiecare probă apreciindu-se de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

În corespundere cu 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) Cod de Procedură Civilă la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Potrivit prevederilor art. 2 al Legii nr. 198 din 15.05.2003, cu privire la arenda în agricultură, arendă în agricultură este- darea în posesiune şi folosinţă, pe bază de contract, pe o durată determinată, contra plată, a terenurilor şi a altor bunuri agricole.

Conform prevederilor art. 911 Cod civil(redacţia anului 2003), (1) Arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri şi de alte bunuri agricole (arendator) – şi altă parte (arendaş) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi.

Din materialele cauzei, instanţa de judecată constată că la data de 01 noiembrie 2016 între Bobeico Inna şi SRL ,,Vitcim " a fost încheiat contactul de arendă a terenurilor nr. 92, obiectul contractului fiind darea în arendă a terenurilor cu numerele cadastrale 2920406169; 2920406168; 2920404127; 2920404128; 2920205172; 2920205173. Termenul de arendă este de 3 ani, de la 01.11.2016 până la 01.11.2019.

Potrivit prevederilor contractuale nr. 92 din 01.11.2016, încheiat între părţi prevăzute pct. 19 se menţionează că, în cazul apariţiei unor divergente izvorâte din prezentul contract, părţile contractuale vor lua toate măsurile pentru soluţionarea lor pe cale amiabilă sau prin intermediul unor arbitri aleşi.

Totodată, contractului încheiat între părţi la pct. 20 al contractului se menţionează că, în cazul imposibilităţii rezolvării divergenţelor pe cale amiabilă, orice litigiu izvorât din prezentul contract se soluţionează de către instanţa de judecată.

La momentul încheierii contractului de arendă a terenurilor nr. 92 din 01.11.2016, clauzele contractuale erau reglemantate de de Legea nr. 198 din 15.05.2003, cu privire la arenda în agricultură cu modificările(LP2-XVI din 09.02.06, MO39-42/10.03.06 art.163).

Potrivit materialelor din dosar instanţa constată că, Bobeico Inna reprezentată de Bobeico Oleg în baza procurii autentificată notarial şi Racicovschi Lilian au încheiat contractul de vânzare cumpărare cu nr. 7511 din 25 mai 2019, prin care vînzîtorul a vândut iar cumpărătorul a cumpărat imobilul cu numerele cadastrale 2920406169; 2920406168; 2920404127; 2920404128; 2920205172; 2920205173, care a fost autentificat de notarul Elena Morev sub nr. 7511.

Potrivit art. 1108 al. 1 CC(redacţia legii 2019), (1) 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.

Ulterior la data de 26.05.2017 au intrat în vigoare modificările *prin LP80 din 05.05.17, MO162-170/26.05.17 art.284* la legea nr. 198 din 15.05.2003, cu privire la arenda în agricultură, fiind întrodus la art.15 din legea menţională al.4 , care prevede :

(4) Arendaşul beneficiază de dreptul de preemţiune în cazul înstrăinării de către proprietar a bunurilor date în arendă.

Conform art.7 al.1 CC, (1) 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.

La fel, instanţa de judecată constată că, în contractul de arendă a terenurilor încheiat la 01.11.2016 între Bobeico Inna în calitate de arendator şi SRL Vitcim în calitate de arendaş, contract care a fost întocmit de arendaş, nu este prevăzută clauza privind dreptul de preemţiune, nici Legea nr. 198 din 15.05.2003, cu privire la arenda în agricultură în vigoare la momentul încheierii contractului de arendă între Bobeico Inna şi SRL„ Vitcim", la art. 15 al.4, din legea vizată, la care face referire reclamantul nu conţinea prevederea legală privind dreptul arendaşului de dreptul de preemţiune în cazul înstrăinării de către proprietar a bunurilor date în arendă, prin urmare Bobeico Inna nu a fost obligată prin contract să o respecte la înstrăinarea terenurilor agricole.

Privitor la cerinţa reclamantului privind constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare- cumpărare a terenurilor agricole cu nr. 7511 din 25 mai 2019, instanţa constatată următoarele situaţii de fapt.

Potrivit prevederilor art.327 alin.(1) Cod civil, *actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).*

Potrivit art.328 alin.(1) Cod civil, *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 art.334 alin.(1) Cod civil, *actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule.* Întrucât norma enunţată are ca finalitate ocrotirea valorilor fundamentale ale societăţii şi a fost instituită în interes general, sancţiunea pentru încheierea actelor juridice care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri este nulitatea absolută.

Sub acest aspect, instanţa a reţinut că sunt lipsite de o bază probatorie suficientă argumentele invocate de reprezentantul reclamantului în susţinerea poziţiei sale potrivit căreia, contractul de donaţie nulitatea căruia se solicită, a fost fondat pe o cauză falsă şi ilegitimă. Actul juridic are o cauză ilicită numai dacă scopul urmărit de părţi contravine dispoziţiilor legale imperative, ordinii publice sau regulilor de convieţuire socială. La caz, reprezentantul reclamantului nu a demonstrat în ce măsură acesta contravine dispoziţiilor legale şi ordinii publice .

Instanţa susţine relevantă ipoteza precum că dreptul de proprietate privată este garantat şi nimeni nu poate pune careva obstacole proprietarului pentru folosirea proprietăţii sale.

Totodată, conform art. 500 alin. (1) Codul civil, *proprietarul are drept de posesiune, folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului*. Respectiv, dreptul de dispoziţie conferă pârâtei prerogativa de a dispune cu privire la statutul juridic al bunurilor sale.

Din materialele cauzei nu se atestă că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare , Bobeico Inna avea careva restrângeri ale drepturilor, limitări sau interdicţii la înstrăinarea bunului imobil, iar SRL,,Vitcim ” ar fi fost titular al dreptului de preemţiune în sensul art.1143 CC.

Instanţa constatată că lipsesc temeiuri de constatare a nulităţii absolute a contractului cu nr. 7511 din 25 mai 2019 a vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, din care temei respinge acest capăt de cerere.

Cu referire la pretenţia reclamantului privind anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate, instanţa constată următoarele:

Conform prevedrilor art. 22 al.2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543din 25-02-1998, (2) Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor.

Iar potrivit art.art.38 ,din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543din 25-02-1998, (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. În cazul unei autorităţi publice, consimţământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislaţiei, pentru rectificare este necesar şi acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă. (7) Dacă dreptul se stinge în urma rezoluţiunii unilaterale a contractului sau în urma revocării, radierea înregistrării sau notării se va face în temeiul acordului titularului dreptului înscris ce urmează a fi radiat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti care dispune rectificarea.

Instanţa a constatat faptul că lipsesc temeiuri de declarare a nulităţii absolute a contractului cu nr. 7511 din 25 mai 2019 de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile , prin urmare contractul respective are valoare juridică, şi temeiuri de anulare a înscrierii în registrul bunurilor imobile a proprietaruolui Racicovschi Lilian şi obligarea Agenţiei Servicii Publice de a înregistra dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole specificate în contractual de vânzare cumpărare nr. 7511 din 25 mai 2019 nu sunt, din care temei instanţa va respinge şi acest capăt de cerinţă.

Cu referire la capătul de cerere cu privire la încasarea de la pârâţi în folosul reclamantei cheltuielile de judecată suportate, ce ţin de judecarea cauzei, instanţa menţionează că, conform prevederilor art. 94 CPC *„(1) 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”.*

În considerarea celor ce preced, reieşind din situaţia expusă şi raportată la textul de lege enunţat, instanţa de judecată consideră că cerinţa reclamantei cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată este una subsecventă şi urmează a fi respinsă, ca neîntemeiată, odată ce instanţa a concluzionat netemeinicia solicitării privind ***constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 7511 din 25.05.2019, anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate***.

În considerarea celor ce preced, reieşind din situaţia expusă şi raportată la textul de lege enunţat, instanţa de judecată consideră că Cererea de chemare în judecată

înaintată de SRL,, Vitcim ” către Bobeico Inna, Racicovschi Lilian, intervenient accesoriu Agenţia Servicii Publice, notarul Morev Elena privind constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 7511 din 25.05.2019, anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate, încasarea cheltuielilor judiciare urmează a fi respinsă.

DISPOZITIV:

Conducîndu-se de art. 236, 238 -241 CPC, instanţa de judecată;

A H O T Ă R Â T :

Cererea de chemare în judecată înaintată de ***SRL,, Vitcim ” către Bobeico Inna, Racicovschi Lilian, intervenient accesoriu Agenţia Servicii Publice, notarul Morev Elena privind constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 7511 din 25.05.2019, anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate, încasarea cheltuielilor judiciare ,*** a o respinge.

Hotărârea cu drept de atac cu apel în Curtea de Apel Comrat timp de 30 zile de la pronunţare, prin intermediul judecătoriei Cimişlia sediul central.

Preşedinte de şedinţă,

Judecătorul: Veronica CARAPIREA