Dosarul nr. 2-1654/2023
2-23145342-32-2-12102023

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunțat la 21 mai 2026
Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul – Viorel Botnaraș,
Grefieri – Daniela Borș, Lilia Plugaru, Tatiana Levinte și Valeria Petic,
cu participarea:
Avocatului – Frecauțan Marina, în interesele reclamantului Consiliul local Suruceni,
Avocatului – Vîrlan Ion, în interesele pârâtului S.R.L. Veronica-R,

a examinat în ședință de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Frecauțan Marina în interesele Consiliului local Suruceni, raionul Ialoveni către S.R.L. „Veronica-R", Primăria satului Suruceni, raionul Ialoveni, persoană interesată – notarul Diaconu Galina, privind anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 2407 din 06.09.1999 și anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral vechi 5530200.015 (nr. cadastral nou 5530201831), precum și compensarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t :

1. La 11 octombrie 2023, avocata Frecauțan Marina, acționând în interesele Consiliului local Suruceni, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei satului Suruceni și a S.R.L. „Veronika-R", cu participarea notarului Diaconu Galina în calitate de persoană interesată, solicitând anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 2407 din 6 septembrie 1999, anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral vechi 5530200.015 (numărul cadastral nou 5530201.831), precum și compensarea cheltuielilor de judecată. La 10 aprilie 2025, cererea de chemare în judecată a fost concretizată (f.d. 3–9, 93–95).

În motivarea cererii concretizate, reclamanta a indicat că, prin decizia Primăriei satului Suruceni din 26 ianuarie 1998, intitulată „Cu privire la cererea dlui Vasile Gherța", președintele S.R.L. „Veronica-R", s-a dispus: permiterea construirii de către S.R.L. „Veronica-R" a unui magazin-bar pe teritoriul stației de autobuze din vecinătatea depoului de pompieri din satul Suruceni; obligarea societății de a

coordona proiectul și amplasamentul construcției cu serviciile raionale competente, inclusiv cu Direcția de exploatare a drumurilor din raionul Ialoveni; precum și atribuirea suplimentară, la suprafața existentă a stației, a unui teren cu suprafața de 0,22 ha, destinat amenajării unei piețe agricole.

Reclamanta a susținut că, până în prezent, pe teritoriul stației de autobuze din vecinătatea depoului de pompieri din satul Suruceni nu a fost edificată nicio construcție, iar, din momentul emiterii deciziei menționate și până la data examinării cauzei, S.R.L. „Veronica-R" nu ar fi realizat nicio construcție capitală pe terenul în litigiu.

De asemenea, reclamanta a menționat că, la 6 septembrie 1999, între primarul satului Suruceni, Valeriu Reniță, în calitate de vânzător, și S.R.L. „Veronica-R", în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent, cu suprafața de 0,220 ha, situat în satul Suruceni, având ca vecinătăți, potrivit contractului, terenul proprietate publică. Contractul a fost autentificat notarial și înregistrat cu nr. 2407 la 6 septembrie 1999. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, la aceeași dată a fost înregistrat dreptul de proprietate al S.R.L. „Veronica-R" asupra terenului cu numărul cadastral vechi 5530200.015.

Totodată, reclamanta a arătat că, la 7 septembrie 1999, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare menționat, S.R.L. „Veronica-R" i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului asupra pământului pentru terenul cu numărul cadastral vechi 5530200.015.

Reclamanta a mai indicat că, prin Decizia nr. 4/4 din 6 septembrie 2023, intitulată „Cu privire la corectarea erorilor comise în procesul transmiterii în proprietate a terenurilor și aprobarea documentației cadastrale", a fost corectată eroarea aferentă terenului litigios, numărul cadastral al acestuia fiind modificat din 5530200.015 în 5530201.831.

În susținerea pretențiilor sale, reclamanta a făcut trimitere la art. 10 din Codul funciar, în redacția în vigoare la data emiterii actelor contestate, potrivit căruia atribuirea terenurilor și înstrăinarea acestora, fără schimbarea destinației, precum și determinarea și atribuirea terenurilor pentru construcții și amplasarea acestora țineau de competența consiliilor sătești (comunale) și orășenești, în condițiile legii. În opinia reclamantei, norma respectivă impunea ca terenurile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale să fie atribuite și înstrăinate cu respectarea procedurii legale și în baza unei decizii a consiliului local competent.

De asemenea, reclamanta a invocat prevederile art. 15 și 16 din Codul funciar, susținând că, după aprobarea proiectului și includerea obiectivului în planul de construcții, întreprinderea, instituția sau organizația interesată urma să se adreseze autorității administrației publice locale competente pentru atribuirea definitivă a terenului.

În acest context, reclamanta a afirmat că procedura de înstrăinare a terenului proprietate publică în scopul amplasării unor obiective social-economice presupunea

parcurgerea mai multor etape, inclusiv stabilirea prealabilă a amplasamentului obiectivului, coordonarea acestuia cu autoritățile competente, inclusiv cu organele pentru protecția mediului, determinarea suprafeței aproximative a terenului și a condițiilor de atribuire, precum și obținerea acordului populației, în cazurile prevăzute de lege. Potrivit reclamantei, construirea unui magazin-bar în stația de autobuze și amenajarea unei piețe agricole reprezentau obiective social-economice pentru care era necesar acordul locuitorilor unității administrativ-teritoriale. În consecință, aceasta a considerat că omiterea etapelor prevăzute de lege a determinat desfășurarea activității administrative cu încălcarea normelor legale și impunea anularea actelor întocmite în aceste condiții.

Reclamanta a mai susținut că obiectul contestării îl constituie contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent, încheiat între Primăria satului Suruceni și S.R.L. „Veronica-R”, precum și titlul de autentificare a dreptului asupra pământului eliberat societății în temeiul contractului nr. 2407 din 6 septembrie 1999. În opinia acesteia, la înstrăinarea terenului litigios nu a fost respectată procedura prevăzută de legislația în vigoare la momentul încheierii contractului.

În continuare, reclamanta a reiterat că, prin decizia Primăriei satului Suruceni din 26 ianuarie 1998, s-a permis construirea unui magazin-bar pe teritoriul stației de autobuze din vecinătatea depoului de pompieri și s-a dispus atribuirea suplimentară a unui teren cu suprafața de 0,22 ha pentru amenajarea unei piețe agricole. În acest sens, reclamanta a considerat că atât construirea magazinului-bar, cât și amenajarea pieței agricole constituiau obiective social-economice pentru care era necesar acordul populației, iar atribuirea terenului proprietate publică pentru amenajarea pieței agricole urma să aibă loc numai cu respectarea condițiilor legale, neputând fi justificată exclusiv prin permisiunea acordată pentru edificarea magazinului-bar.

Totodată, făcând trimitere la art. 4, 8 și 9 din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în redacția în vigoare la data emiterii actelor contestate, reclamanta a susținut că terenul urma să fie vândut prin concurs sau licitație. În opinia acesteia, în lipsa organizării unei licitații, a unor temeiuri legale care să permită vânzarea directă către persoana interesată și a unei decizii a consiliului sătesc, înstrăinarea terenului către S.R.L. „Veronika-R” a fost efectuată cu încălcarea legii de către funcționarii Primăriei din perioada respectivă.

În consecință, reclamanta a solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, autentificat notarial și înregistrat cu nr. 2407 din 6 septembrie 1999, încheiat între Primăria satului Suruceni și S.R.L. „Veronica-R”; anularea titlului de autentificare a dreptului asupra pământului eliberat societății în temeiul contractului respectiv, pentru terenul cu numărul cadastral actual 5530201.831 (numărul cadastral vechi 5530200.015); precum și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 93–95).

2. Prin încheierea judecătorului Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni, din 6 noiembrie 2023, s-a dispus suspendarea examinării cererii de chemare în judecată și transmiterea dosarului Curții de Apel Chișinău pentru soluționarea conflictului negativ de competență (f.d. 24).

3. Prin încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 5 decembrie 2023, s-a stabilit competența instanței de drept comun de a examina cauza în procedură contencioasă, dispunându-se restituirea acesteia spre judecare Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni (f.d. 29–32).

4. Prin încheierea judecătorului Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni, din 10 ianuarie 2024, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare în procedură contencioasă, cu participarea părților (f.d. 36).

5. Prin încheierea vicepreședintelui interimar al Judecătoriei Hîncești, Corina Albu, din 10 iunie 2024, s-a dispus redistribuirea aleatorie a tuturor cauzelor penale, civile și contravenționale, în legătură cu acordarea judecătoarei Viorica Alexeeva, din cadrul Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni, a concediului pentru îngrijirea copilului (f.d. 47).

6. Potrivit fișei de repartizare repetată a dosarului din 13 iunie 2024, cauza a fost repartizată judecătorului Viorel Botnaraș din cadrul Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni (f.d. 48).

7. La 6 februarie 2024, notarul Diaconu Galina a depus referință asupra cererii de chemare în judecată, solicitând examinarea cauzei în lipsa sa. Referitor la prezentarea actelor care au stat la baza autentificării contractului de vânzare-cumpărare în litigiu, aceasta a comunicat că respectivele acte au fost supuse nimicirii, potrivit procesului-verbal nr. 1 din 21 septembrie 2019 (f.d. 43).

8. Prin referința depusă la ședința de judecată din 30 septembrie 2024, avocatul Ion Vîrlan, acționând în interesele pârâtei S.R.L. „Veronica-R”, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

În motivarea poziției procesuale, reprezentantul pârâtei a invocat lipsa probelor care să confirme temeinicia pretențiilor formulate de reclamantă. Cu referire la prevederile art. 10, 15 și 16 din Codul funciar, acesta a menționat că, în perioada anilor 1996–1998, mai multe persoane din satul Suruceni, raionul Ialoveni, au solicitat organizarea unei piețe agricole în localitate. Potrivit susținerilor sale, în cadrul ședinței Consiliului local Suruceni din anul 1998 s-a decis atribuirea în folosință către S.R.L. „Veronica-R” a unui teren cu suprafața de 0,22 ha, situat în satul Suruceni, cu condiția organizării unei piețe agricole, construirii unui magazin-bar pe teritoriul stației de autobuze și efectuării lucrărilor de reparație a stației.

În continuare, avocatul a făcut trimitere la decizia Primăriei satului Suruceni din 26 ianuarie 1998, prin care S.R.L. „Veronica-R” ar fi fost autorizată să construiască un magazin-bar pe teritoriul stației de autobuze și căreia i-ar fi fost atribuit terenul cu suprafața de 0,22 ha.

În ceea ce privește regimul juridic al terenului, reprezentantul pârâtei a susținut că acesta reprezenta un teren aferent, făcând trimitere la prevederile Codului funciar referitoare la terenurile din intravilanul localităților, precum și la art. 12, 13 și 20 din Codul funciar, în redacția modificată prin Legea nr. 173-XIV din 22 octombrie 1998. Potrivit interpretării sale, dispozițiile respective reglementau modul de amplasare a terenurilor atribuite în calitate de cote de teren echivalent și competența primarului de a determina amplasamentul acestora, precum și de a elibera titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

De asemenea, avocatul a menționat că decizia din 26 ianuarie 1998 nu ar fi avut ca obiect înstrăinarea terenului, ci atribuirea acestuia în folosință, urmând ca ulterior să poată servi drept temei pentru privatizarea terenului. În opinia sa, în lipsa unei decizii a consiliului local privind atribuirea terenului în proprietate, privatizarea putea fi efectuată în temeiul deciziei Primăriei, întrucât consiliul ar fi votat doar atribuirea terenului în folosință, fără a avea temei pentru transmiterea acestuia în proprietate.

În susținerea acestei poziții, reprezentantul pârâtei a afirmat că, în februarie 1999, S.R.L. „Veronica-R” ar fi procurat mese și ar fi amenajat o piață agricolă, concomitent începând lucrările de amenajare a magazinului-bar. Potrivit acestuia, în august 1999, primarul satului Suruceni i-ar fi comunicat administratorului societății că, în urma modificărilor operate în Codul funciar, societatea urma fie să achite arenda pentru terenul respectiv, fie să îl privatizeze. În aceste împrejurări, administratorul ar fi optat pentru cumpărarea terenului, iar cererea de procurare ar fi fost acceptată.

Referitor la stabilirea prețului de vânzare, avocatul a susținut că acesta a fost calculat de contabilitatea Primăriei în conformitate cu prevederile Legii nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, ale Legii nr. 360 din 16 aprilie 1999 pentru modificarea Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, precum și ale Hotărârii Guvernului nr. 562 din 23 octombrie 1996 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează și întreprinderilor private.

Potrivit explicațiilor reprezentantului pârâtei, prețul normativ al terenului constituia 132.489 de lei, iar prin aplicarea coeficientului de 0,02, prevăzut în anexa la Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997, în funcție de amplasarea și amenajarea inginerească a terenului aferent, prețul de vânzare ar fi fost stabilit la suma de 2.358 de lei.

În ceea ce privește invocarea de către reclamantă a art. 50 din Codul civil din 1964, reprezentantul pârâtei a susținut că argumentul respectiv este neîntemeiat și că textul legal invocat nu ar fi aplicabil situației litigioase.

Argumentele participanților la proces:

9. În ședința de judecată, avocata Frecauțan Marina, acționând în interesele Consiliului local Suruceni, a pledat pentru admiterea cererii de chemare în judecată, în

sensul pretențiilor formulate în cererea de concretizare a acțiunii. Totodată, aceasta a susținut că dreptul de proprietate asupra terenului transmis în proprietatea S.R.L. „Veronica-R” a fost dobândit cu încălcarea legii.

Reprezentantul pârâtei S.R.L. „Veronica-R”, avocatul Vîrlan Ion, a solicitat, în ședința de judecată, respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

Pârâta Primăria satului Suruceni, raionul Ialoveni, nu s-a prezentat în ședința de judecată, deși a fost legal citată. În aceste condiții, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului acesteia (f.d. 84, 86).

Persoana interesată, notarul Diaconu Galina, nu s-a prezentat în ședința de judecată. Prin referința expediată la 6 februarie 2024, aceasta a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa (f.d. 43).

Aprecierea instanței.

10. Audiind poziția participanților la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, instanța de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost concretizată, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care își întemeiază pretențiile și obiecțiile, dacă legea nu dispune altfel. Potrivit art. 121 și art. 122 alin. (1) din același cod, instanța examinează probele pertinente și admisibile, iar conform art. 130 alin. (1)–(4), acestea se apreciază în ansamblu și în interconexiunea lor, fără ca vreuna să aibă o forță probantă prestabilită. În temeiul art. 240 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, instanța stabilește circumstanțele relevante, raporturile juridice dintre părți și normele aplicabile, pronunțându-se în limitele pretențiilor formulate.

Aplicând aceste dispoziții la circumstanțele cauzei, instanța reține că obiectul litigiului îl constituie legalitatea transmiterii în proprietatea S.R.L. „Veronica-R” a terenului cu suprafața de 0,220 ha, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2407 din 6 septembrie 1999, precum și existența temeiurilor juridice pentru anularea titlului de autentificare a dreptului asupra pământului, eliberat societății la 7 septembrie 1999.

Din materialele cauzei rezultă că, prin înscrisul din 26 ianuarie 1998, intitulat „Cu privire la cererea dlui Vasile Gherța, președintele S.R.L. «Veronica-R»”, s-a permis construirea unui magazin-bar pe teritoriul stației de autobuze din vecinătatea depoului de pompieri din satul Suruceni, s-a prevăzut coordonarea proiectului și a amplasamentului cu serviciile competente și s-a menționat atribuirea suplimentară a unei suprafețe de 0,22 ha pentru amenajarea unei piețe agricole (f.d. 12).

Ulterior, la 6 septembrie 1999, primarul satului Suruceni, Valeriu Reniță, în calitate de vânzător, și S.R.L. „Veronica-R”, reprezentată de directorul Vasile Gherța, în calitate de cumpărător, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2407, având ca obiect terenul cu suprafața de 0,220 ha, descris în contract drept teren aferent, cu

destinația de construcție comercială. Prețul de vânzare a fost stabilit la 2.358 de lei, contractul fiind autentificat notarial la aceeași dată (f.d. 13).

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra terenului identificat inițial cu numărul cadastral 5530200.015 a fost înregistrat în beneficiul S.R.L. „Veronica-R”, în temeiul contractului menționat (f.d. 11). La 7 septembrie 1999, societății i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului asupra pământului pentru terenul cu suprafața de 0,220 ha (f.d. 15).

Reclamanta susține că înstrăinarea terenului a fost efectuată cu încălcarea art. 10 din Codul funciar, în redacția aplicabilă la data tranzacției, întrucât atribuirea și înstrăinarea terenurilor țineau de competența consiliilor sătești, comunale și orășenești. De asemenea, invocă dispozițiile art. 4, 8 și 9 din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, susținând că terenul trebuia înstrăinat prin concurs sau licitație și că nu au fost identificate toate actele administrative care ar fi stat la baza tranzacției.

Instanța reține că legalitatea înstrăinării trebuie apreciată în raport cu legislația în vigoare la 6 septembrie 1999, fără aplicarea retroactivă a unor norme ulterioare. În acest sens, art. 10 din Codul funciar, coroborat cu legislația privind administrația publică locală aplicabilă la acea dată, este relevant pentru determinarea competențelor autorităților implicate în transmiterea terenului.

Instanța face distincție între competența primarului de a reprezenta unitatea administrativ-teritorială la încheierea contractului și competența de a decide înstrăinarea terenului. Semnarea contractului de către primar nu demonstrează, prin ea însăși, că acesta putea decide autonom transmiterea bunului în proprietate, în ipoteza în care legea atribuia o asemenea competență consiliului local. Totodată, stabilirea unei eventuale încălcări presupune identificarea normei imperative aplicabile și examinarea actelor și împrejurărilor relevante pentru operațiunea juridică respectivă.

Înscrisul din 26 ianuarie 1998 atestă existența unor demersuri administrative referitoare la construirea unui magazin-bar și amenajarea unei piețe agricole. Cu toate acestea, permisiunea de construire, atribuirea terenului în folosință și transmiterea dreptului de proprietate reprezintă operațiuni juridice distincte. Prin urmare, înscrisul respectiv nu poate fi asimilat automat unei decizii de înstrăinare a terenului, iar efectele sale trebuie stabilite în funcție de conținutul concret, autoritatea emitentă și normele aplicabile.

Din certificatul de arhivă nr. 21/205 din 23 august 2023 și scrisoarea primarului nr. 140 din 6 septembrie 2023 rezultă că dispoziția primarului satului Suruceni nr. 8 din 2 septembrie 1999, indicată în legătură cu înstrăinarea terenului litigios, nu a fost identificată în arhiva verificată (f.d. 18–19).

Instanța apreciază că această împrejurare are relevanță probatorie, deoarece nu permite verificarea directă a conținutului dispoziției, a temeiului juridic invocat și a eventualelor aprobări administrative la care aceasta ar fi făcut referire. Totuși, neidentificarea documentului în arhiva verificată dovedește rezultatul verificării

arhivistice, dar nu demonstrează, prin ea însăși, că actul nu a fost emis sau că nu a existat o hotărâre distinctă a consiliului local.

În același timp, lipsa documentului nu poate fi interpretată automat nici în favoarea, nici în defavoarea unei părți. Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, reclamantei îi revine sarcina de a demonstra circumstanțele pe care își întemeiază pretențiile, inclusiv încălcările juridice invocate ca temei pentru anularea actelor contestate. Această regulă trebuie aplicată împreună cu obligația instanței de a aprecia toate probele pertinente și de a stabili dacă faptele relevante pot fi considerate dovedite.

Prin urmare, neidentificarea dispoziției primarului nu poate constitui, în mod izolat, dovada inexistenței tuturor aprobărilor necesare ori a nevalabilității contractului. Deopotrivă, autentificarea notarială și eliberarea titlului nu demonstrează, prin ele însele, respectarea tuturor cerințelor legale privind competența și procedura de înstrăinare. Concluzia asupra legalității trebuie să rezulte din coroborarea probelor cu normele care reglementau operațiunea la data efectuării acesteia.

În ceea ce privește pretinsa încălcare a Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997, instanța reține că examinarea criticii referitoare la lipsa concursului sau a licitației presupune determinarea regimului juridic concret al terenului și identificarea dispozițiilor speciale aplicabile la 6 septembrie 1999.

Deși contractul descrie terenul drept teren aferent, cu destinația de construcție comercială, această formulare nu este suficientă, prin ea însăși, pentru a stabili că bunul întrunea toate condițiile juridice ale unui teren aferent unui obiect privatizat sau ale unei alte categorii pentru care legea prevedea un regim special de vânzare. Calificarea juridică trebuie realizată prin raportare la situația terenului la momentul înstrăinării, la destinația sa legală, la existența obiectivului căruia îi era aferent și la dispozițiile normative aplicabile.

Instanța ia act de susținerile pârâtei potrivit cărora terenul ar fi fost atribuit anterior în folosință societății, iar ulterior aceasta ar fi optat pentru cumpărarea lui, precum și de explicațiile privind calcularea prețului în baza legislației funciare și a normelor referitoare la terenurile aferente. Cu toate acestea, calcularea prețului de 2.358 de lei de către contabilitatea Primăriei și consemnarea acestuia în contract nu demonstrează, prin ele însele, că modalitatea de vânzare aleasă era permisă de lege.

Totodată, nici susținerea reclamantei privind obligativitatea licitației nu poate fi soluționată printr-o trimitere abstractă la regulile generale de vânzare. Este necesară identificarea normei aplicabile categoriei concrete de teren și verificarea dacă împrejurările tranzacției intrau sub incidența acesteia ori a unei excepții legale. În măsura în care reclamanta nu demonstrează aplicabilitatea normei invocate și încălcarea acesteia în circumstanțele concrete ale cauzei, critica nu poate fundamenta, prin ea însăși, anularea actelor contestate.

În ceea ce privește neexecutarea obiectivelor avute inițial în vedere, respectiv construirea magazinului-bar și amenajarea pieței agricole, instanța reține că această împrejurare trebuie deosebită de condițiile de validitate ale contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru ca neexecutarea destinației inițiale să justifice desființarea contractului, trebuie stabilit dacă edificarea construcției ori amenajarea pieței constituia, potrivit legii sau unui act juridic obligatoriu, o condiție a transmiterii dreptului de proprietate și dacă nerespectarea acesteia atrăgea sancțiunea solicitată.

Din înscrisul din 26 ianuarie 1998 nu rezultă, prin el însuși, că transmiterea dreptului de proprietate în anul 1999 era condiționată de edificarea prealabilă a magazinului-bar ori de realizarea efectivă a pieței agricole și nici că neexecutarea acestor obiective atrăgea automat nulitatea contractului. În lipsa stabilirii unei asemenea legături juridice, neexecutarea destinației inițiale poate ridica probleme distincte privind utilizarea terenului sau executarea unor obligații asumate, dar nu constituie, prin ea însăși, un temei suficient pentru anularea contractului.

Cu privire la modificarea numărului cadastral, instanța constată că, prin Decizia Consiliului sătesc Suruceni nr. 4/4 din 6 septembrie 2023, numărul cadastral vechi 5530200.015 a fost modificat în numărul cadastral nou 5530201.831, în cadrul operațiunilor de corectare a erorilor și de aprobare a documentației cadastrale (f.d. 108, 113).

Această operațiune privește identificarea terenului în evidențele cadastrale. În lipsa unor probe care să demonstreze că modificarea a afectat identitatea bunului, suprafața, limitele ori titularul dreptului, simpla schimbare a numărului cadastral nu constituie un temei autonom pentru anularea contractului sau a titlului. Efectele sale trebuie stabilite în funcție de conținutul deciziei și de documentația cadastrală relevantă, fără a se prezuma că orice corectare cadastrală reprezintă o constatare a nelegalității dobândirii dreptului de proprietate.

În ceea ce privește titlul de autentificare a dreptului asupra pământului, instanța reține că acesta a fost eliberat S.R.L. „Veronica-R” la 7 septembrie 1999, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2407 din 6 septembrie 1999. Legalitatea titlului trebuie examinată în corelație cu situația juridică a contractului și cu eventuala existență a unor vicii proprii ale documentului.

Faptul că titlul a fost eliberat în temeiul contractului contestat nu determină automat anularea sa, fără stabilirea condițiilor legale aplicabile și a efectelor juridice ale eventualei nevalabilități a contractului. În același timp, menținerea titlului nu echivalează cu o confirmare abstractă a legalității tuturor operațiunilor administrative care au precedat eliberarea acestuia. Prin urmare, anularea titlului trebuie să se întemeieze pe consecințele juridice stabilite în privința contractului sau pe identificarea unui viciu propriu, relevant potrivit legii.

Instanța reține că S.R.L. „Veronica-R” a încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu unitatea administrativ-teritorială, contractul fiind autentificat notarial.

Ulterior, dreptul de proprietate a fost înregistrat, iar societății i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului asupra pământului.

Aceste împrejurări sunt relevante pentru aprecierea conduitei dobânditorului și a modului în care a fost formalizată dobândirea dreptului. Buna-credință nu poate fi dedusă exclusiv din autentificarea notarială ori din înregistrarea cadastrală, însă nici reaua-credință nu poate fi prezumată doar din faptul că, după trecerea mai multor ani, anumite documente administrative nu au fost identificate în arhivă.

În circumstanțele cauzei, instanța apreciază că nu există temei pentru a atribui societății, în lipsa unor probe concludente, cunoașterea unor neregularități administrative ori intenția de a dobândi terenul cu încălcarea legii. În măsura în care materialul probator nu demonstrează că societatea cunoștea sau, în raport cu împrejurările concrete, trebuia să cunoască existența unor neregularități relevante, conduita sa poate fi apreciată ca fiind de bună-credință la momentul dobândirii.

Această apreciere privește conduita dobânditorului și nu echivalează cu validarea automată a tuturor actelor administrative care au precedat înstrăinarea. Legalitatea actelor și buna-credință a cumpărătorului sunt chestiuni distincte, care trebuie examinate separat, iar efectele unei eventuale încălcări a legii se stabilesc potrivit normelor aplicabile.

Instanța are în vedere și faptul că, potrivit art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Protecția convențională nu exclude verificarea legalității dobândirii unui bun și nici anularea actelor încheiate cu încălcarea unor norme imperative. Totuși, atunci când se solicită desființarea unui contract executat și a unui drept de proprietate înregistrat, instanța trebuie să examineze dacă măsura urmărită are un temei legal suficient și dacă efectele sale respectă cerința unui just echilibru între interesul general și drepturile persoanei vizate.

În jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, inclusiv în cauzele *Beyeler împotriva Italiei* și *Brumărescu împotriva României*, sunt relevante cerințele legalității ingerinței în dreptul de proprietate și ale securității raporturilor juridice. Aceste principii impun ca intervenția asupra unei situații patrimoniale constituite să nu fie arbitrară și să se întemeieze pe motive juridice suficiente, fără a împiedica autoritățile sau instanțele să remedieze încălcările legii în condițiile prevăzute de dreptul intern.

Prin urmare, protecția dreptului de proprietate nu poate substitui analiza competenței autorităților locale și nu poate valida un act nelegal. În același timp, nici existența unor deficiențe documentare nu justifică automat desființarea unui raport juridic patrimonial, în lipsa stabilirii încălcării concrete și a consecințelor pe care legea le atașează acesteia. Principiul proporționalității impune examinarea efectelor măsurii solicitate, fără a transforma buna-credință a dobânditorului într-un obstacol absolut în calea verificării legalității.

Sintetizând circumstanțele de fapt, înscrisurile administrate și normele de drept aplicabile, instanța reține că legalitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2407 din 6 septembrie 1999 trebuie apreciată prin raportare la competența autorității care a participat la înstrăinare, regimul juridic al terenului, condițiile concrete ale tranzacției și normele în vigoare la data încheierii contractului.

Instanța a avut în vedere înscrisul din 26 ianuarie 1998 privind construirea magazinului-bar și amenajarea pieței agricole, contractul de vânzare-cumpărare autentificat notarial, extrasul din Registrul bunurilor imobile, titlul de autentificare a dreptului asupra pământului, certificatul de arhivă nr. 21/205 din 23 august 2023, scrisoarea primarului nr. 140 din 6 septembrie 2023, comunicarea notarului privind nimicirea documentelor care au stat la baza autentificării și Decizia Consiliului sătesc Suruceni nr. 4/4 din 6 septembrie 2023 privind modificarea numărului cadastral.

Din ansamblul acestor înscrisuri rezultă că între autoritatea locală și S.R.L. „Veronica-R” au existat demersuri administrative referitoare la utilizarea terenului, că la 6 septembrie 1999 a fost încheiat și autentificat contractul de vânzare-cumpărare, că dreptul de proprietate a fost înregistrat și că la 7 septembrie 1999 societății i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului asupra pământului. Totodată, dispoziția primarului indicată în legătură cu înstrăinarea nu a fost identificată în arhiva verificată, iar documentele notariale care au stat la baza autentificării au fost nimicite.

Instanța a apreciat aceste împrejurări în ansamblu, fără a atribui vreuneia dintre ele o forță probantă prestabilită. Neidentificarea dispoziției primarului, nimicirea documentelor notariale, neexecutarea destinației inițiale a terenului și modificarea ulterioară a numărului cadastral nu constituie, fiecare în parte, temeiuri autonome pentru anularea contractului. Efectele lor juridice depind de norma aplicabilă și de legătura demonstrată cu valabilitatea actelor contestate.

Totodată, instanța subliniază că autentificarea notarială, înregistrarea dreptului de proprietate și eliberarea titlului nu înlătură posibilitatea verificării legalității înstrăinării. Cu toate acestea, anularea actelor contestate presupune stabilirea unei încălcări concrete a normelor aplicabile la data tranzacției și demonstrarea faptului că aceasta justifică, potrivit legii, sancțiunea solicitată.

În prezenta cauză, reclamanta nu a demonstrat, prin probe suficiente și concludente, existența unui temei juridic care să justifice desființarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2407 din 6 septembrie 1999 și a titlului eliberat în temeiul acestuia. În particular, neidentificarea unui act administrativ în arhiva verificată nu permite, în lipsa unor elemente probatorii suplimentare suficiente, concluzia certă privind inexistența tuturor aprobărilor necesare sau nevalabilitatea contractului. De asemenea, criticile referitoare la modalitatea de vânzare, destinația terenului și modificarea numărului cadastral nu fundamentează anularea solicitată în lipsa stabilirii condițiilor legale concrete în care aceste împrejurări ar atrage o asemenea sancțiune.

Această concluzie nu reprezintă o constatare abstractă a legalității tuturor operațiunilor administrative efectuate în perioada 1998–1999 și nici nu se întemeiază exclusiv pe trecerea timpului, pe autentificarea notarială ori pe înregistrarea cadastrală. Ea rezultă din aprecierea probelor administrate în raport cu obiectul acțiunii, normele aplicabile și necesitatea stabilirii unui temei juridic concret pentru desființarea actelor contestate.

În consecință, instanța conchide că acțiunea urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, întrucât reclamanta nu a demonstrat existența unui temei juridic suficient pentru anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2407 din 6 septembrie 1999 și a titlului de autentificare a dreptului asupra pământului, eliberat la 7 septembrie 1999.

Întrucât pretențiile principale urmează a fi respinse, cererea reclamantei privind compensarea cheltuielilor de judecată urmează, de asemenea, a fi respinsă, în conformitate cu art. 82 și art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

Pentru aceste motive, instanța ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată concretizată, ca neîntemeiată.

11. În conformitate cu 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 avocatul Frecauțan Marina în interesele Consiliului local Suruceni, raionul Ialoveni către S.R.L. „Veronica-R”, Primăria satului Suruceni, raionul Ialoveni, persoană interesată – notarul Diaconu Galina, privind anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 2407 din 06.09.1999 și anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral vechi 5530200.015 (nr. cadastral nou 5530201831), precum și compensarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni.

Preşedintele şedinței,
Judecătorul **Viorel Botnaraș**