Dosar nr. 2-320/2024
PIGD 2-17014833-15-2-07072022

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

19 mai 2026 **municipiul Cahul**

Judecătoria Cahul, sediul Central
Instanța de judecată având în componență:
Președintele ședinței, judecător Aliona Sârbu
Grefier Elena Donea, Livia Moldovanu

Cu participarea:
Reclamantului Negru Tudor
Reprezentantului reclamantului, avocat Gheorghe Josu
Reprezentantului pârâților, avocat Viorel Sîrghi
Reprezentantului pârâtului Primăria orașului Cantemir Corina Graur
Reprezentantul intervenientului accesoriu – I.P „Cadastrul Bunurilor Imobile", OCT Cantemir – Leon Lidia
În lipsa:
Pârâților Ajder Anatolie, Ajder Alina, ÎI „Doina Gurez", fiind citați legal
Intervenienților accesorii - Profir Tudor, Profir Elena, Profir Vasile, Profir Mariana, Darii Ion, Rotari Tatiana, Zacon Dorina, Moisei Sergiu, Dulghieru Dumitru, fiind citați legal

Examinând în sediul instanței, în ședință de judecată publică, în limba română, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Negru Tudor către Ajder Anatolie, Ajder Alina, Primăria orașului Cantemir, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Cantemir cu privire la nulitatea actelor juridice privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului și acțiunea reconvențională depusă de avocatul Sîrghi Viorel în interesele lui Ajder Anatolie și Ajder Alina împotriva lui Negru Tudor, ÎI „Doina Gurez", Primăria or. Cantemir, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice și Serviciul Cadastral Teritorial Cantemir, Profir Tudor, Profir Elena, Profir Vasile, Profir Mariana, Darii Ion, Rotari Tatiana, Zacon Dorina, Moisei Sergiu, Dulghieru Dumitru cu privire la nulitatea actelor juridice privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului și compensarea cheltuielilor de judecată,

C O N S T A T Ă :

Argumentele reclamantului în cererea de chemare în judecată.

La data de 03 mai 2017 reclamantul Negru Tudor a depus cerere de chemare în judecată către Ajder Anatolie, Ajder Alina, Primăria orașului Cantemir, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Cantemir cu privire la nulitatea actelor juridice

privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului, cauza fiind redistribuită de la Judecătorul Victoria Bogomolova, judecătorului Aliona Sarbu prin Încheierea din 21.02.2026.

În motivarea cererii de chemare în judecată a invocat că, la data de 27 septembrie 2000 și 08 august 2001 în baza contractelor de vânzare-cumpărare a devenit proprietar al terenurilor cu suprafața de 0,026 ha și respectiv 0,0534 ha din suprafața totală a terenului de 0,097 ha cu nr. cadastral *****.

Notează că la adresarea sa către Oficiul teritorial cadastral Cantemir pentru a i se elibera extrasul din Registrul bunurilor imobile i s-a eliberat extrasul din 02 mai 2017 în care este indicată o notă: „Atenție se suprapune cu numerele cadastrale *****, *****, *****, *****, *****și *****”, adică terenul ce îi aparține se suprapune cu terenurile adiacente. Cel mai important este că terenul său se suprapune cu terenul cu nr. cadastral ***** ce i-a aparținut conform datelor OCT lui Ajder Anatolie cu suprafața de 0,0408 ha, conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat de primăria or. Cantemir, scopul repartizării terenului pentru construcția obiectelor comerciale, în baza deciziei instanței judecătorești or. Cantemir fără număr din 07 februarie 2000, iar prin contractul de vânzare-cumpărare din 25 septembrie 2015, Ajder Anatolie a vândut, iar fiica lui minoră Ajder Alina a cumpărat terenul cu suprafața de 0,0408 ha și a înregistrat dreptul asupra imobilului terenului cu număr cadastral ***** după Ajder Alina.

Adaugă că atunci a descoperit că terenul respectiv cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat în baza unei hotărâri judecătorești care de fapt nu există, deoarece nu este indicat numărul dosarului, se pune la îndoială semnătura de pe hotărâre, este rectificat numele persoanei, fiind indicat „Hapeder” și rectificat manual în „Ajder” cu aplicarea ștampilei Procuraturii raionului Cantemir, se pune la îndoială și legalitatea unei astfel de hotărâri de recunoaștere a dreptului de proprietate asupra terenului de 048 m^2, deoarece contravine prevederilor codului financiar și Legii nr. 1308-XIII din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, care prevăd că terenul aferent construcției se vând de primării, iar când a solicitat de la arhiva Judecătoriei Cantemir această hotărâre i s-a spus că nu există așa hotărâre și așa dosar, în viziunea sa este o hotărâre fictivă. Deci eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren de către primăria Cantemir în baza unei hotărâri fictive cu încălcarea legii și înregistrarea bunului imobil în baza unei hotărâri fictive este un act fictiv, de aceia este necesară radierea înregistrării acestui bun imobil din Registrul bunurilor imobile de la Oficiul Cadastral Teritorial Cantemir. Cu atât mai mult, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** (număr cadastral convențional *****) a fost înregistrat prima dată pe Întreprinderea Individuală „Doina-Gurez” în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat de Primăria or. Cantemir la 20 septembrie 1999 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1385 din 20 septembrie 1999, apoi dreptul de proprietate al său asupra terenului este înregistrat în anii 2000-2001, iar titlul de autentificare a dreptului asupra terenului a fost eliberat lui Ajder Anatolie la 18 mai 2003 și primăria trebuia să țină cont la eliberarea titlului pe numele lui Ajder Anatolie de acest fapt și să nu elibereze un alt titlu tot pe același teren să se suprapună cu terenul său.

Solicită să fie recunoscute nule titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat de primăria or. Cantemir prin care lui Ajder Anatolie i s-a confirmat dreptul de proprietate privată și înregistrat la OCT Cantemir asupra terenului cu suprafața de 0,0408 ha, număr cadastral *****, scopul repartizării terenului pentru construcția obiectelor comerciale, în baza deciziei instanței judecătorești or. Cantemir, fără număr din 07 februarie 2000 și respectiv parțial nul contractul de vânzare-cumpărare din 25 septembrie 2015 prin care Ajder Anatolie a vândut, iar Ajder Alina a cumpărat terenul cu suprafața de 0,0408 ha și a înregistrat dreptul de proprietate asupra imobilului terenului cu număr cadastral ***** după Ajder Alina cu radierea înregistrării acestui bun imobil din Registrul bunurilor imobile de la OCT Cantemir.

La data de 11 iulie 2017, avocatul Sîrghi Viorel în interesele lui Ajder Anatolie și Ajder Alina a înaintat referință la cererea de chemare în judecată, prin care a indicat că Ajder Anatolie și Ajder Alina nu recunosc și nu sunt de acord cu acțiunea înaintată de Negru Tudor, o consideră ca fiind neîntemeiată și suscesibilă de a fi respinsă integral.

În motivarea referinței a invocat că, pârâții consideră că reclamantul prin înaintarea prezentei acțiuni încearcă a se îmbogăți fără justă cauză, Or, prezenta cerere a lui Negru Tudor a fost înaintată în instanță doar după ce instanța de judecată l-a obligat pe Negru Tudor să demoleze construcția neautorizată ridicată pe terenul cu nr. cadastral *****, ridicată cu încălcări grave față de construcțiile vecine, inclusiv și față de construcția Alinei Ajder, și după ce pârâții i-au refuzat lui Negru Tudor în eliberarea acordului pentru legalizarea construcției menționate. Consideră că prin înaintarea acțiunii în speță reclamantul încearcă să soluționeze problema demolării construcției sale.

Susține că reclamantul își motivează acțiunea prin neexistența hotărârii Judecătoriei Cantemir din 07 februarie 2000, pe care o anexează la cererea de chemare în judecată, iar copia căreia o certifică ca autentică originalului. Însă reclamantul nu a prezentat nici o probă prin care să demonstreze că hotărârea Judecătoriei Cantemir din 07 februarie 2000, nu există. S-a adresat la arhiva Judecătoriei Cantemir. Arhiva Judecătoriei Cantemir i-a eliberat informația despre inexistența hotărârii menționate, cum anume terenul cu nr. cadastral ***** se suprapune cu terenul cu nr. cadastral *****.

Adaugă că, înscrisurile anexate de către reclamantul Negru Tudor la acțiunea sa nu confirmă circumstanțele pretinse de către reclamant. Din contra aceste înscrisuri confirmă că bunurile menționate au fost înregistrate de către Ajder Anatolie și procurate de către Ajder Alina absolut întemeiat și legal.

Notează că de facto, Ajder Anatolie a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** absolut în mod legal în conformitate cu următoarele acte: Extras din Hotărîrea nr.12 a MOLDCOOP din 26.10.1995, prin care dovedeşte faptul URECOOP Cantemir i se acceptă vânzarea magazinului ”Pîine” din or. Cantemir; Contract de cumpărare-vânzare a magazinului or. Cantemir din 16.11.1996, prin care dovedeşte faptul că Ajder Anatolie a procurat magazinului or. Cantemir, bunul imobil litigios; Hotărârea primăriei Cantemir nr.1O-XXI din 30.09.1997, prin care dovedeşte faptul atribuirii terenului imobilului magazinului or. Cantemir, bunul imobil litigios; Dispoziţie de incasso din 30 iulie 1997, prin care se

demonstrează achitarea mijloacelor băneşti pentru procurarea imobilului litigios; Hotărârea Judecătoriei Cantemir din 7.02.2000 prezentată de către reclamant.

Susține că, de fapt și de iure, reclamantul Negru Tudor nu are nici un drept să pretindă la nulitatea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat de primăria or. Cantemir prin care lui Ajder Anatolie i s-a confirmat dreptul de proprietate privată și înregistrat la OCT Cantemir asupra terenului cu suprafața de 0,0408 ha, nr. cadastral ***** și respectiv parțial nul contractul de vânzare-cumpărarea din 25.09.2015 prin care Ajder Anatolie a vândut, iar Ajder Alina a cumpărat terenul cu suprafața d e0,0408 ha și a înregistrat dreptul asupra imobilului terenului cu nr. cadastral ***** după Ajder Alina cu radierea înregistrării acestui bun imobil din registrul bunurilor imobile de la OCT Cantemir.

La data de 31 mai 2018, avocatul Sîrghi Viorel în interesele lui Ajder Anatolie și Ajder Alina a înaintat cererea reconvențională la cererea de chemare în judecată privind nulitatea actelor juridice privind înregistrarea dreptului de proprietate a imobilului.

În motivarea acțiunii reconvenționale, avocatul Sîrghi Viorel în interesele lui Ajder Anatolie și Ajder Alina a indicat că, reclamantul Negru Tudor s-a adresat în instanţa de judecată cu o acţiune către Ajder Anatolie, Ajder Alina şi Primăria Cantemir privind nulitatea actelor juridice privind înregistrarea dreptului de proprietate și solicită să fie recunoscute nule titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren eliberat de primăria or. Cantemir prin care lui Ajder Anatolie i s-a confirmat dreptul de proprietate privată şi înregistrat la OCT Cantemir asupra terenului cu suprafaţa de 0,0408 ha, nr. cadastral ***** și respectiv parţial nul contractul de vânzare cumpărare din 25.09.2015 prin care Ajder Anatolie a vândut, iar Ajder Alina a cumpărat terenul cu suprafaţa de 0,0408 ha şi a înregistrat dreptul asupra imobilului terenului cu nr. cadastral ***** după Ajder Alina cu radierea înregistrării acestui bun imobil din registrul bunurilor imobile de la OCT Cantemir, prin care a indicat că Ajder Anatolie și Ajder Alina nu recunosc și nu sunt de acord cu acțiunea înaintată de Negru Tudor, o consideră ca fiind neîntemeiată, neprobată și succesibilă de a fi respinsă integral, astfel consideră că reclamantul prin înaintarea acţiunii în speţă încearcă a se îmbogăţi fără justă cauza, or, prezenta cerere a lui Negru Tudor a fost înaintată în instanţă doar după ce instanţa de judecată l-a obligat pe Negru Tudor să demoleze construcţia neautorizată ridicată pe terenul cu nr. cadastral *****, ridicată cu încălcări grave faţă de construcţiile vecine, inclusiv şi faţă de construcţia a lui Ajder Alina, şi după ce pârâţii i-au refuzat lui Negru Tudor în eliberarea acordului său pentru legalizarea construcţiei neautorizate menţionate, astfel, prin înaintarea acţiunii în speţă reclamantul încearcă să soluţioneze problema demolării construcţiei sale.

Menționează că, de facto, Ajder Anatolie a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** absolut în mod legal în conformitate cu următoarele acte: Extras din Hotărîrea nr.12 a MOLDCOOP din 26.10.1995, prin care dovedeşte faptul URECOOP Cantemir i se acceptă vânzarea magazinului ”Pîine” din or. Cantemir; Contract de cumpărare-vânzare a magazinului or. Cantemir din 16.11.1996, prin care dovedeşte faptul că Ajder Anatolie a procurat magazinului or. Cantemir, bunul imobil litigios; Hotărârea primăriei Cantemir nr.1O-

XXI din 30.09.1997, prin care dovedeşte faptul atribuirii terenului imobilului magazinului or. Cantemir, bunul imobil litigios; Dispoziţie de incasso din 30 iulie 1997, prin care se demonstrează achitarea mijloacelor băneşti pentru procurarea imobilului litigios; Hotărârea Judecătoriei Cantemir din 7.02.2000 prezentată de către reclamant.

Susține că, în baza actelor menţionate s-a eliberat Titlu de autentificare a dreptului deţinătorului de teren asupra terenul cu suprafaţa de 0,0408 ha cu nr. cadastral *****.

Adaugă că, majoritatea actelor menţionate sunt întocmite înaintea datei de 20.09.1999 - data eliberării Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu suprafaţa de 0,097 ha, nr. cadastral *****, de Primăria Cantemir către întreprinderea Individuală ”Doina-Gurez”, înregistrat la OCT Cantemir sub nr. cadastral *****.

Mai adaugă că atât Hotărârea nr.10-XXI din 30.09.1997, prin care se dovedeşte faptul atribuirii trenului cu suprafaţa de 0,0408 ha imobilului magazinului or. Cantemir de pe str. Ştefan Vodă, 4, cât şi Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren din 20 septembrie 1999 asupra terenului cu suprafaţa de 0,097 ha, sunt eliberate de către unul şi acelaşi organ - primăria or. Cantemir.

Notează că prin urmare, primăria or. Cantemir la eliberarea Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren din 20.09.1999 asupra terenului cu suprafaţa de 0,097 ha cu nr. cadastral *****, foarte bine cunoştea despre faptul că o parte din acest teren deja este atribuit altei persoane. Astfel, prin eliberarea Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren din 20 septembrie 1999 asupra terenului cu suprafaţa de 0,097, primăria or. Cantemir a comis o eroare considerabilă şi, respectiv, în mod grosolan a încălcat dreptul de proprietate a deţinătorului dreptului asupra terenului cu suprafaţa de 0,0408 ha cu nr. cadastral ***** - ASECOOP Cantemir, prin urmare şi a lui Ajder Anatolie.

Menționează că, drept consecinţă a nulităţii a Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de din 20.09.1999 asupra terenului cu suprafaţa de 0,097 ha cu nr. cadastral 11102084, devine nul şi Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2882 din 27.09.2000 prin care Negru Tudor a procurat de la ÎI „Doina-Gurez” cota parte în mărime de 21,2 % din terenul cu nr. cadastral *****.

Invocând prevederile art. 219 alin. (1)-(3) Cod civil, relatează că, în contextul celor menţionate, Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren din 20.09.1999 asupra terenului cu suprafaţa de 0,097 ha cu nr. cadastral ***** în partea ce se suprapune cu terenul cu suprafaţa de 0,0408 ha cu nr. cadastral *****, şi, drept consecinţă a nulităţii a Titlului, Contractul de vânzare-cumpărare nr.2882 din 27.09.2000, urmează a fi recunoscute de către instanţă nule.

Notează că toate actele la care se face referire în acţiunea reconvențională în calitate de probă sunt prezente la materialele cauzei civile pornite la acţiunea iniţială a lui Negru Tudor către Ajder Anatolie, Ajder Alina şi Primăria Cantemir privind nulitatea actelor juridice privind înregistrarea dreptului de proprietate.

Solicită avocatul Sîrghi Viorel în interesele lui Ajder Anatolie și Ajder Alina prin cererea reconvențională înaintată, de a primi spre examinare a acțiuni reconvenționale şi admiterea ei,

recunoaşterea nulităţii Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren eliberat de primăria or. Cantemir la 20.09.1999 asupra terenului cu suprafaţa de 0,097 ha, nr. cadastral ***** a Întreprinderii Individuale „Doina-Gurez”, înregistrat la OCT Cantemir sub nr. cadastral *****, recunoaşterea nulităţii Contractului de vînzare-cumpărare nr.2882 din 27.09.2000 prin care Negru Tudor a procurat de la ÎI „Doina-Gurez” cota parte în mărime de 21,2 % din terenul cu nr. cadastral *****.

Prin Încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir din data de 01 noiembrie 2019 au fost introduși în proces în calitate de intervenienți accesorii Profir Tudor, Profir Elena, Profir Vasile și Profir Mariana.

La 27 septembrie 2022 referință reprezentantul IP „Agenția Servicii Publice”, Leon Lidia a depus referință.

În motivarea referinței a invocat că, în conformitate cu prevederile art. 11 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, Agenția Servicii Publice, ca deținător al registrului bunurilor imobile, și structurile sale teritoriale sunt independente de proprietarii imobilelor, oricare ar fi ei.

În legătură cu procesul în cauză menționează că terenul cu numărul cadastral ***** a fost înregistrat primar în registrul bunurilor imobile la 25 februarie 2000. Temei pentru înregistrare a servit hotărârea instanței de judecată din 07 februarie 2000, iar referitor la terenul cu numărul cadastral ***** – înregistrarea primară a acestuia a fost efectuată la 06 septembrie 2000, ca proprietate a ÎI „Doina-Gurez”, ulterior, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2882 din 27 septembrie 2000, acest teren a fost cumpărat de Negru Tudor (înregistrarea dreptului la 01.11.2000). Adaugă că, luând în considerație faptul că în perioada respectivă legislația în vigoare nu prevedea obligativitatea anexării la documentele doveditoare de drepturi a planului geometric/cadastral al imobilului, registratorul organului cadastral nu a avut temei pentru a refuza înregistrarea imobilelor (cazurile de refuz în primirea cererii sau refuz în înregistrare sunt expres stipulate în art. 31, 33 din Legea cadastrului bunurilor imobile). Totodată menționează că pentru veridicitatea actelor duce responsabilitate entitatea emitentă.

În ședința de judecată din 04 decembrie 2024, prin încheiere protocolară a fost dispusă atragerea în calitate de intervenienți accesorii pe Zacon Dorina, Rotari Tatiana și Dulghieru Dumitru.

Reprezentantului reclamantului, avocat Gheorghe Josu în ședința de judecată a relatat că s-a înaintat cerere de chemare în judecată de către Negru Tudor prin care este menționat că la 27 septembrie 2000 și 08 august 2001 în baza contractului de vânzare-cumpărare a devenit proprietar al terenurilor cu suprafața de 0,026 ha 0,0534 ha din suprafața terenului 0,097 ha din suprafața terenului *****. Reclamantul s-a adresat la OCT Cantemir pentru eliberarea extrasului din Registrul bunurilor imobile, i s-a eliberat acesta la data de 02 mai 2017 în care a fost indicat „Atenție se suprapune cu numerele cadastrale *****, *****, *****, *****, *****și *****”,

adică terenul ce-i aparține lui Negru Tudor se suprapune parțial cu terenurile din împrejurimi. Dar de fapt, terenul respectiv se suprapune numai cu terenul, din explicațiile OCT se suprapune numai cu terenul cu nr. cadastral ***** ce-i aparține cu drept de proprietate conform datelor cadastrale lui Ajder Anatolie, care deține 0,0408 ha conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren. Titlul dat a fost eliberat de către Primăria or. Cantemir. Reieșind din titlu scopul repartizării terenului pentru construcție a obiectelor comerciale în baza deciziei instanței judecătorești fără număr din 07 februarie 2000. Tot din datele cadastrale se vede că prin contractul de vânzare-cumpărarea din 25 septembrie 2015, Ajder Anatolie a vândut, iar fiica lui minoră Ajder Alina a cumpărat terenul cu suprafața de 0,408 ha și a înregistrat dreptul de proprietate asupra imobilului – terenului respectiv cu nr. cadastral ***** după Ajder Alina.

Adaugă că studiind întrebarea, Negru Tudor, a constatat că hotărârea judecătorească în baza căreia a fost înregistrat terenul respectiv nu există de fapt se vedea și din titlul respectiv că hotărârea nu are număr, de aceea l-a pus în gardă și solicitând informație de la cancelaria Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir i s-a eliberat un certificat din data de 02 mai 2018 prin care se menționează că este în imposibilitate instanța să eliberează copia hotărârii din 07 februarie 200, deoarece în registrul de evidență a cauzelor civile pe anul 2000 nu este înregistrată cauza la cererea de chemare în judecată înregistrată de Ajder Anatol cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate. Astfel, hotărârea prezentată atât la primărie cât și la oficiul cadastral este un document fals și respectiv și din textul hotărârii care i s-a liberat lui Negru prezentată de către Ajder a fost indicat că s-a emis hotărârea la 07 februarie 2000 de către judecătorul Victor Rotaru la cererea și este rectificat numele de familie al persoanei, care era „Hapidar” dar s-a schimbat în Ajder Anatol prin care se recunoaște dreptul de proprietate asupra magazinului de pe str. Ștefan Vodă 4, cu suprafața d e118 m^2 și asupra terenului cu suprafața de 408 m^2.

Atrage atenția că pe această hotărâre de rectificare este aplicată ștampila Procuraturii Cantemir și deci s-a făcut această rectificare. Reieșind din faptul că Primăria Cantemir a eliberat titlul în baza unui document fals, hotărârea instanței, consideră că și titlul eliberat de primărie este un document lovit de nulitate absolută, deoarece a fost eliberat în baza unui act fictiv, fals, și respectiv atrage atenția și la titlul respectiv care se vede că a fost trecut în registrul cadastral la nr. 998 din 30 mai 2003, dar a fost eliberat la 18 mai 2003 zi de duminică. Astfel se pune la îndoială veridicitatea datelor incluse în titlu și respectiv duce la nulitatea lui, cu atât mai mult, nulitatea acestor acte este și din considerentul că instanța de judecată nu putea recunoaște dreptul de proprietate asupra terenului fără un contract de vânzare-cumpărare. În această așa zisă hotărâre nu este menționat că ar fi fost recunoscut valabil vreun contract de vânzare-cumpărare sau vreun alt act juridic care ar fi confirmat vânzare-cumpărarea terenului. Terenul era unul public și consideră că este ți până la ziua de astăzi destinat construcțiilor și putea fi vândut doar în baza unui contract de vânzare-cumpărare încheiat între Primăria Cantemir și Ajder Anatolie, acesta lipsește, ceea ce contravine expres prevederilor codului funciar și Legii nr. 1038-XII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Respectiv nu este nici o decizie că Ajder Anatolie s-a adresat cu vreo cerere de procurarea a terenului, că a fost examinată respectiva cerere de către Consiliul orășenesc și ar fi emis vreo decizie în acest sens.

Nu sunt așa acte. Deci titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat în baza unei hotărâri fictive și fără o decizie a consiliului, fără contract de vânzare-cumpărarea este lovit de nulitate absolută, motiv din care instanţa trebuie să se refere la acest fapt. Cu atât mai mult, în Registrul bunurilor imobile de la OCT Cantemir a fost înregistrat terenului cu nr. cadastral ***** sau nr. cadastral convențional ***** pentru prima dată pe ÎI „Doina-Gurez" care a înstrăinat acest teren. Dacă chiar erau careva titlu eliberat legal, hotărârea judecății legală, atunci nicidecum nu putea fi pus la îndoială dreptul de proprietate a lui Negru Tudor asupra terenului și suprapunerea lui cu terenul respectiv care a fost înregistrat doar la 18 mai 2003, adică peste patru ani. Făcând cunoștință cu materialele dosarelor cadastrale care au fost prezentate de către OCT Cantemir se vede că în dosar este copia titlului respectiv, este în original la pagina 3 a dosarului, copia hotărârii din 07 februarie 2000 la care se menționează faptul, în baza căreia a fost înregistrat dreptul de proprietate, în care în original este indicat că la cererea lui Hapadar Anatolie s-a examinat, mai jos scrie că se recunoaște dreptul de proprietate a lui Hapedar Anatolie asupra bunurilor inclusiv asupra terenului respectiv. În copia hotărârii care este originală nu este rectificarea respectivă. Rectificările sunt făcute la copie la pagina 13 a dosarului, pe care este aplicată ștampila OCT, care este rectificată după cum a menționat, unde în loc de „Hapedar" a fost rectificat „Ajder" și respectiv „Anatol", iar în originalul eliberat cu ștampilă umedă este „Anatol Mihai", în rectificare este indicat „Stepanovici" și după cum a menționat cu aplicarea ștampilei Procuraturii Cantemir.

Mai atrage atenția că, cu adevărat judecătorul Rotaru Victor a lucrat în Judecătoria Cantemir în anul 2000, dar a lucrat câțiva ani, apoi a demisionat și a fost angajat la Procuratura Cantemir și posibil acesta este motivul aplicării ștampilei procuraturi, în loc de cea a instanței, la care numai avea acces. De aceea, consideră și solicită Negru Tudor să fie recunoscute nule titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat de Primăria or. Cantemir prin care lui Ajder Anatolie Stepan i s-a confirmat dreptul de proprietate privată și înregistrat la OCT Cantemir terenul cu suprafața de 0,0408 ha, nr. cadastral *****, scopul repartizării terenului pentru construcția obiectelor comerciale în baza deciziei instanței judecătorești, or. Cantemir fără număr din 07 februarie 2000 și parțial nul contractul de vânzare-cumpărare din 25 septembrie 2015 prin care Ajder Anatolie a vândut, iar Ajder Alina a cumpărat terenul cu suprafața de 0,408 ha și a înregistrat dreptul asupra imobilului nr. cadastral ***** după Ajder Alina cu radierea înregistrării acestui bun imobil din Registrul bunurilor imobile de la Serviciul cadastral teritorial Cantemir.

La întrebările adresate a declarat că, solicită nulitatea doar în partea terenului cu nr. cadastral 085 nu și a clădirilor. Cunoaște cum s-a format bunul imobil 084, acesta a fost procurat de la ÎI „Doina-Gurez" în 1989, s-a eliberat titlu de proprietate de către primărie, apoi s-a înregistrat la OCT. Ulterior ÎI „Doina-Gurez" a vândut acest bun lui Negru Tudor. Hotarele și măsurările preventive s-au efectuat de către Primăria Cantemir. Apoi OCT a făcut măsurări în natură. Nu știe de ce nu sunt actele tehnice în dosarul cadastral. Cunoaște că pe bunul imobil 084 sunt mai multe construcții și mai mulți coproprietari legali Darii Ion, Negru Tudor, Moisei Serghei. La momentul procurării cotei părți nu a fost preîntâmpinat de careva suprapuneri.

Până la 02.05.2017 nu s-au știut de acele suprapuneri. Au aflat când au primit extrasul de la OCT. Nimeni nu le-a zis că sunt suprapuneri până la acel moment. Nulitatea titlului rezolvă problema de suprapunere, deoarece suprapunerea apare din cauza titlului eliberat ilegal. Cu ceilalți coproprietari nu au litigii.

Susține că dreptul de proprietate și eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren au fost efectuate în baza unei hotărâri judecătorești false, fără număr. Reprezentantul cadastrului a spus că nu cunoaște de ce a fost înregistrat dreptul de proprietate cu aceste încălcări.

Notează că s-a încercat ducerea în eroarea instanței prin prezentarea unor acte de procurare a bunului imobil construcție, dar atrage atenția că acest bun imobil, tot nu este nici un act de vânzare-cumpărare. Terenul urma a fi procurat în baza legii, deoarece numai în baza unui contract putea fi înc întocmit titlul și nu în baza unei hotărâri false.

Mai notează că, Negru Tudor a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunurilor sale, înainte de această hotărâre a instanței de judecată, deoarece s-a înregistrat dreptului de proprietate anterior pe ÎI „Doina-Gurez" în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat de primăria Cantemir la data de 20.09.1999 și respectiv a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1385 din 20.09.1999. Pe când această hotărâre a instanței de judecată este din februarie 2000, peste jumătate de an și nu numai că este falsă, dar și înregistrată după înregistrarea dreptului de proprietate care a fost înregistrat după Negru Tudor în baza actelor anterioare a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe care îl are legal, este eliberat în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notar la 20.09.1999. În cazul dat, așa zisa cerere reconvențională prin care se solicită anularea dreptului de proprietate înregistrat după Negru Tudor nu pot fi puse careva acte care pot servi ca bază de anulare a dreptului de proprietate înregistrat după Negru Tudor, deoarece acestea a respectat condițiile de procurare a terenului și deține actele care confirmă acest fapt.

Solicită admiterea cererii de chemare în judecată și respingerea cererii reconvenționale.

Reclamantului Negru Tudor în ședința de judecată a susținut cererea de chemare în judecată depusă și cele expuse de avocat.

Reprezentantului pârâtului Primăria orașului Cantemir Corina Graur în ședința de judecată a relatat instanței că, susține cerere de chemare în judecată, deoarece pe ÎI „Doina-Gurez" este titlu de proprietate eliberat în baza unui contract de vânzare-cumpărare încheiat de către notar Ecaterina Corneiciuc și chiar în titlul dat este clar schematic terenul și construcțiile, este arătat terenul care este procurat. A fost eliberat de către APL de către primarul orașului, secretară și inginer cadastral, în ceea ce privește titlul de proprietate pe Ajder Anatol este în baza unei hotărâri din 07 februarie 2000, care într-adevăr vizualizând-o acum, sunt dubii în privința acesteia, dar atunci când a fost eliberat titlul, nimeni nu a prezentat hotărârea, dacă era prezentată evident că specialiștii din primărie observau că este o hotărâre care prezintă dubii, dar asta este ceea ce s-a primit la moment.

În privința la aceea că se spune că primăria elaborează titlul, primăria doar îl eliberează, acestea fiind două lucruri diferite, deoarece ei nu au specialiști în domeniul măsurărilor,

măsurările se fac cu aparataj special și dacă persoana Ajder se adresa către primărie cu cerere prin care solicita procurarea terenului, atunci ei făceau schematic, fără măsurări precise, și cu acest demers inițiau procedura de delimitare a terenului, care se face doar de organele competente, și în baza unei scheme care apoi se înregistrează, se dă număr cadastral la oficiul cadastral, doar în baza acestuia se emite o decizie a consiliului orășenesc Cantemir, și doar în baza acesteia se elaborează și se eliberează titlul de proprietate.

La întrebările adresate a declarat că nu este un contract de vânzare-cumpărarea încheiat între primărie și Ajder Anatolie. Nu s-au adresat alți coproprietari cu litigiu în privința terenului. Nu este o careva decizie de atribuire a terenului lui Ajder Anatolie. Hotărârea instanței prezentată la oficiul cadastral nu o au, dar a fost prezentată de către Ajder Anatol mult mai târziu după eliberarea titlului de proprietate. Nu știe de ce titlul de proprietate a fost înregistrat într-o zi de duminică de către Primărie. Nu știe de ce a fost trecut în registrul de evidență mai târziu decât data emiterii. La acel moment în aceasta funcție era Tabureanu Ion. Nu a verificat dacă Titlul de proprietate eliberat lui Ajder Anatol este înregistrat în registrul cadastral deținut de primărie. Măsurările tehnice prealabile referitor la Ajder Anatol nu au fost efectuate de către primărie, deoarece nu au fost scrise careva cereri.

Adaugă că în arhiva primărie nu există decizia indicată în dosarul cadastral 085, însă este un proces verbal al ședinței Consiliului Orășenesc Cantemir, unde pe ordinea de zi nu este o asemenea chestiune examinată.

Reprezentantului pârâților Ajder Anatolie și Ajder Alina, avocat Viorel Sîrghi în ședința de judecată de facto, Ajder Anatolie a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** absolut în mod legal în conformitate cu următoarele acte: Extras din Hotărîrea nr.12 a MOLDCOOP din 26.10.1995, prin care dovedeşte faptul URECOOP Cantemir i se acceptă vânzarea magazinului ”Pîine” din or. Cantemir; Contract de cumpărare-vânzare a magazinului or. Cantemir din 16.11.1996, prin care dovedeşte faptul că Ajder Anatolie a procurat magazinului or. Cantemir, bunul imobil litigios; Hotărârea primăriei Cantemir nr.1O-XXI din 30.09.1997, prin care dovedeşte faptul atribuirii terenului imobilului magazinului or. Cantemir, bunul imobil litigios; Dispoziţie de incasso din 30 iulie 1997, prin care se demonstrează achitarea mijloacelor băneşti pentru procurarea imobilului litigios; Hotărârea Judecătoriei Cantemir din 7.02.2000 prezentată de către reclamant.

Susține că, în baza actelor menţionate s-a eliberat Titlu de autentificare a dreptului deţinătorului de teren asupra terenul cu suprafaţa de 0,0408 ha cu nr. cadastral *****.

Adaugă că, majoritatea actelor menţionate sunt întocmite înaintea datei de 20.09.1999 - data eliberării Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu suprafaţa de 0,097 ha, nr. cadastral *****, de Primăria Cantemir către întreprinderea Individuală ”Doina-Gurez”, înregistrat la OCT Cantemir sub nr. cadastral *****.

Mai adaugă că atât Hotărârea nr.10-XXI din 30.09.1997, prin care se dovedeşte faptul atribuirii trenului cu suprafaţa de 0,0408 ha imobilului magazinului or. Cantemir de pe str. Ştefan Vodă, 4, cât şi Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren din 20 septembrie 1999

asupra terenului cu suprafaţa de 0,097 ha, sunt eliberate de către unul şi acelaşi organ - primăria or. Cantemir.

Notează că prin urmare, primăria or. Cantemir la eliberarea Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren din 20.09.1999 asupra terenului cu suprafaţa de 0,097 ha cu nr. cadastral *****, foarte bine cunoştea despre faptul că o parte din acest teren deja este atribuit altei persoane. Astfel, prin eliberarea Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren din 20 septembrie 1999 asupra terenului cu suprafaţa de 0,097, primăria or. Cantemir a comis o eroare considerabilă şi, respectiv, în mod grosolan a încălcat dreptul de proprietate a deţinătorului dreptului asupra terenului cu suprafaţa de 0,0408 ha cu nr. cadastral ***** - ASECOOP Cantemir, prin urmare şi a lui Ajder Anatolie.

Își întemeiază poziția pe prevederile art. 316 alin. (1), (2), art. 320 alin. (2), (3), art. 321 alin. (2) Cod civil, or dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** de către Ajder Anatolie a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la data de 25.02.2000, iar dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral 2101102.084 de către „Doina-Gurez" ÎI a fost înregistrat în Registrul Bunurilor imobile abia la data de 06.09.2000, cu şase luni mai târziu. Prin urmare, anume dreptul de proprietate a „Doina-Gurez" ÎI asupra terenului cu nr. cadastral 2101102.084 a fost înregistrat contrar legii, faptul care duce la încălcarea dreptului de proprietate a lui Ajder Anatolie şi Ajder Alina.

Invocând prevederile art. 305 alin. (1), (2), art. 216 alin. (1), art. 217 alin. (1)-(3), art. 220 alin. (1), art. 227 Cod civil, relatează că, drept consecinţă a nulităţii a Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de din 20.09.1999 asupra terenului cu suprafaţa de 0,097 ha cu nr. cadastral 11102084, devine nul şi Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2882 din 27.09.2000 prin care Negru Tudor a procurat de la ÎI „Doina-Gurez" cota parte în mărime de 21,2 % din terenul cu nr. cadastral *****.

Invocând prevederile art. 219 alin. (1)-(3) Cod civil, relatează că, în contextul celor menţionate, Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren din 20.09.1999 asupra terenului cu suprafaţa de 0,097 ha cu nr. cadastral ***** în partea ce se suprapune cu terenul cu suprafaţa de 0,0408 ha cu nr. cadastral *****, şi, drept consecinţă a nulităţii a Titlului, Contractul de vânzare-cumpărare nr.2882 din 27.09.2000, urmează a fi recunoscute de către instanţă nule în baza art.art. 220, 227, 219 Cod civil în redacţie la data actelor juridice contestate.

Notează că toate actele la care se face referire în acţiunea reconventională în calitate de probă sunt prezente la materialele cauzei civile pornite la acţiunea iniţială a lui Negru Tudor către Ajder Anatolie, Ajder Alina şi Primăria Cantemir privind nulitatea actelor juridice privind înregistrarea dreptului de proprietate.

Menționează că pârâții Ajder Anatolie și Ajder Alina consideră că reclamantul Negru Tudor prin înaintarea acțiunii în speță duce instanța intenționat în eroare și evident abuzează de drepturile prevăzute de lege. Se evidențiază că unicul scop al acțiunii înaintate de către Negru Rudor este încercarea de a se îmbogăți fără justă cauză.

Mia menționează că, Hotărârea Judecătoriei Cantemir din 7.02.2000, prezentată de către reclamant, veridicitatea căreia reclamantul a confirmat-o prin aplicarea semnăturii pe ea că copia

corespunde originalului, la moment este în vigoare şi nu este anulată. Ba mai mult, nici prin acţiunea înaintată reclamantul nu a solicitat recunoaşterea nulităţii acestei Hotărâri.

Adaugă că, din moment ce Hotărârea instanţei de judecată (Hotărârea Judecătoriei Cantemir din 7.02.2000) a fost executată (în baza acestei hotărâri a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului şi construcţiei după Ajder Anatolie) ea nu poate fi recunoscută nici de către instanţă de judecată nulă din oficiu conform alin. (l) art. 217 Cod civil.

Susține că, examinând toate circumstanţele de fapt ale pricinii, precum şi probele aduse de către reclamant şi de pârât, cu certitudine se constată că lipseşte careva temei de fapt şi de drept pentru admiterea acţiunii lui Negru Tudor către Ajder Anatolie, Ajder Alina şi Primăria Cantemir privind nulitatea actelor juridice, privind înregistrarea dreptului de proprietate precum, şi sunt toate temeiurile de drept și de fapt pentru admiterea acţiunii reconvenţionale a lui Ajder Anatolie şi Ajder Alina către Negru Tudor, ÎI „Doina-Gurez" şi Primăria oraşului Cantemir privind nulitatea actelor juridice.

Solicită respingerea cererii de chemare în judecată depusă de Negru Tudor către Ajder Anatolie, Ajder Alina și Primăria Cantemir privind nulitatea actelor juridice privind înregistrarea dreptului de prorietate ca fiind neîntemeiată și neprobată și admiterea acțiunii reconvenționale a lui Ajder Anatolie și Ajder Alina căter Negru Tudor, ÎI „Doina-Gurez" și Primăria orașului Cantemir privind nulitatea actelor juridice.

La întrebările adresate a declarat că, nu cunoaște de ce o astfel de hotărâre nu s-a găsit în instanță, probabil nu a fost corect dusă evidența, nu cunoaște de ce nu are număr, nu există până în prezent nici o hotărâre de judecată că Hotărârea instanței care a servit temei de înregistrare a bunurilor imobile este falsă, la fel nu există pe decizia indicată în dosarul cadastral 085 emisă de ședinței Consiliului Orășenesc Cantemir. Nu cunoaște cum se poate de explicat că pe hotărârea instanței este aplicată ștampila Procuraturii. Este un contract de vânzare cumpărare a terenului din anul 1996 prin care Ajder Anatolie a procurat de la COOP magazin împreună cu teren. La acest magazin a fost atribuit teren. Magazinul mergea împreună cu terenul. La dosar este un contract de vânzare-cumpărare. Este indicat în contract este indicat doar magazinul.

Reprezentantul intervenientului accesoriu – I.P „Cadastrul Bunurilor Imobile", OCT Cantemir – Leon Lidia în ședința de judecată a relatata că urmează a fi anulat parțial terenul din partea lui Negru, deoarece contractul de vânzare-cumpărare lui ÎI „Doina-Gurez" a fost transmis în baza a două decizii prin decizia din 1991 și prin decizia din 1997. Prin prima decizie s-a transmis 0,028, prin a doua 0,05 ha, în total iese 0,078 ha dintre care cu 0,0097 ha este un surplus de teren. Cu terenul lui Ajder tot în baza deciziei i-a fost dat și o decizie din 1997. Nu este clar de ce așa suprafață mare de teren se atribuie la așa construcție mică.

La întrebările adresate a declarat că, suprafața bunurilor imobile este indicată în extrasele cadastrale. Terenurile cadastrale și suprafețele lor sunt ***** - 0,034 ha, 102229 – 0,006 ha, 102085 - 0,0408 ha, 102189 - 0,0534 ha. În 2019 Negru Tudor la terenul 102189, a depus cerere pentru a fi făcute corectări la teren, și s-a constata că la terenurile 085 și 102082 sunt suprapuneri, este un act de constatare anexat la materialele cauzei. Suprapunerile sunt posibile

din motiv că în acea perioadă nu era prevăzută obligativitatea anexării planului geometric, cadastral, registratorul nu a avut temei de refuz în înregistrare. În acea perioadă, anul 2000 harta orașului Cantemir nu era și posibil din această cauză poziția bunurile nu este corectă și s-au admis suprapuneri. În temeiul Hotărârii judecătorești din 07.02.2000 s-a efectuat înregistrarea terenului lui Ajder Anatolie Stepan de către OCT la data de 25.02.2000, de către Todos Angela. Hotărârea a fost prezentată în original cu semnătura judecătorului Victor Rotaru, emisă la cererea lui Hapidar Anatol, însă cum a fost înregistrat terenul lui Ajder Anatolie Stepan în baza acestei hotărâri nu poate răspunde. Nu poate răspunde la întrebarea de ce hotărârea instanței de judecată nu are numărul dosarului și dacă se putea înregistra bunul fără numărul dosarului. Nu cunoaște dacă Ajder Anatolie Stepan și Hapidar Anatol sunt aceeași persoană. Hotărârea cu corectări și ștersături în original în dosarul cadastral nu este. Nu poate răspunde la întrebarea dacă registratorul era în drept să înregistreze un bun imobil în baza unei copii neautentificate cu ștersături. Nu cunoaște de ce a fost înregistrat titlul mai devreme decât a fost eliberat. Contract de vânzare-cumpărare a terenului nu este la dosarul cadastral. Contractul de vânzare-cumpărare a construcției nu este în original la materialele cauzei. Titlul este semnat de către primar, secretar și prezentat spre înregistrare. Suprafața de 408 m^2 este indicată în decizia consiliului primăriei din 30.09.1997. La dosarul cadastral o careva decizie privind atribuirea terenului fără plată, nu este. Nu cunoaște dacă există date grafice pe toată suprafața bunurilor imobile implicate în acest litigiu. Suprafața care se suprapune este 082 și 084. Nu cunoaște cui aparține terenul cadastral cu numărul 082.

Mai declară că, nu cunoaște dacă s-a efectuat anterior careva înregistrare primară. Dosare tehnice care includ delimitarea hotarelor nu există. Primul bun imobil înregistrat la OCT a fost 085 la data de 25.02.2000, 084 la data de 06.09.2000. Nu cunoaște dacă pe terenul 084 ce aparține lui Negru Tudor sunt construcții neautorizate. Reieșind din decizia din 15.03.1991 și a decizia emisă în 28.11.1997 a fost atribuit lui ÎI „Doina- Gurez” o suprafață mai mică decât în contractul din 20.09.1999. Aici este un surplus nesemnificativ de 0,019 ha.

Pârâții Ajder Anatolie, Ajder Alina, ÎI „Doina Gurez”, fiind citați legal în ședința de judecată nu s-au prezentat, totodată pârâții Ajder Anatol și Ajder Alina au reprezentant în ședința de judecată, intervenienții accesorii - Profir Tudor, Profir Elena, Profir Vasile, Profir Mariana, Darii Ion, Rotari Tatiana, Zacon Dorina, Moisei Sergiu, Dulghieru Dumitru, fiind citați legal în ședința de judecată nu s-au prezentat, motiv din care instanța a dispus examinarea în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind părțile, studiind materialele dosarului, apreciind materialul probatoriu, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge atât cererea de chemare în judecată depusă de Negru Tudor către Ajder Anatolie, Ajder Alina, Primăria orașului Cantemir, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Cantemir cu privire la nulitatea actelor juridice privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului, ca fiind neîntemeiată, cât și acțiunea reconvențională depusă de avocatul Sîrghi Viorel în interesele lui

Ajder Anatolie și Ajder Alina împotriva lui Negru Tudor, ÎI „Doina Gurez”, Primăria or. Cantemir, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice și Serviciul Cadastral Teritorial Cantemir, Profir Tudor, Profir Elena, Profir Vasile, Profir Mariana, Darii Ion, Rotari tatiana, Zacon Dorina, Moisei Sergiu, Dulghieru Dumitru cu privire la nulitatea actelor juridice privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului și compensarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată, reieșind din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 121 Cod de procedură civilă, *Instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului*.

În conformitate cu art. 130 alin. (1)-(3) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei*.

În conformitate cu art. 131 alin. (1) Cod de procedură civilă, *Explicaţiile date de părţi şi intervenienţi asupra circumstanţelor care le sînt cunoscute şi care au importanţă în proces urmează a fi verificate şi evaluate deopotrivă cu celelalte probe. Explicaţiile pot fi date oral sau în scris. Dacă partea audiată are mai mulţi coparticipanţi procesuali, instanţa, în funcţie de circumstanţele cauzei, determină necesitatea interogării tuturor coparticipanţilor sau numai a unora din ei*.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată*.

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

În conformitate cu prevederile art. 118 art. (1)-(3) Codul de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Partea care nu a exercitat pe deplin obligația de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanței judecătorești un demers prin care solicită audierea părții adverse în privința acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanțele pe care instanța le consideră dovedite. Circumstanţele care au importantă pentru soluţionarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate*.

În corespundere cu art. 6 paragraful 1 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale şi jurisprudenţa CtEDO, instanţele de judecată sunt obligate să motiveze hotărârile sale, care vor trebui să conţină circumstanţele cauzei constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile referitor la admiterea sau respingerea acţiunii, alte chestiuni ce au fost soluţionate în cadrul judecării pricinii, legea materială şi/sau procedurală aplicată în cadrul judecării pricinii, argumentele instanţei în caz de respingere a unor probe prezentate de participanţi etc.

Potrivit 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*.

Potrivit art. 216 alin. (1) și (2) Cod civil (până la introducerea modificărilor și completărilor prin Lgea nr. 133 din 15 noiembrie 2018, privind modernizarea Codului civil, în vigoare din 01 martie 2019), care prevede că, *Actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanţa de judecată sau prin acordul părţilor (nulitate relativă)*.

Conform dispozițiilor prevăzute de art. 217 alin. (1)-(3) Cod civil (până la introducerea modificărilor și completărilor prin Lgea nr. 133 din 15 noiembrie 2018, privind modernizarea Codului civil, în vigoare din 01 martie 2019), *Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate. Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.*

În conformitate cu art. 220 alin. (1)-(3) Cod civil (până la introducerea modificărilor și completărilor prin Lgea nr. 133 din 15 noiembrie 2018, privind modernizarea Codului civil, în vigoare din 01 martie 2019), *Actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat şi în lipsa clauzei declarate nulă.*

Din materialele cauzei, rezultă că, la data de 27 septembrie 2000 și 08 august 2001 (f.d. 40, vol. II), în baza contractelor de vânzare-cumpărare reclamantul Negru Tudor a devenit proprietar al terenului cu suprafața de 0,026 ha și 0,0534 ha din suprafața totală a terenului de 0,097 ha cu număr cadastral *****.

Astfel, adresându-se către Oficiul Cadastral Teritorial Cantemir, pentru a i se elibera extrasul din Registrul bunurilor imobile, i s-a eliberat extrasul din 02 mai 2017, în care a fost indicată nota: „*Atenție se suprapune cu numerele cadastrale *****; *****; *****; *****; *****, ******”, adică terenul ce îi aparține lui Negru Tudor se suprapune cu terenurile adiacente. (f.d. 12, vol. I)

Instanța reține că, și Ajder Anatolie a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** în baza următoarelor acte: Extras din Hotărârea nr.12 a MOLDCOOP din 25.10.1996, prin care dovedeşte faptul URECOOP Cantemir i se acceptă vânzarea magazinului ”Pîine” din or. Cantemir; Contract de cumpărare-vânzare a magazinului or. Cantemir din

16.11.1996, prin care dovedeşte faptul că Ajder Anatolie a procurat magazinului or. Cantemir, cu suprafața de 118,5 m^2; Hotărârea primăriei Cantemir nr.10-XXI din 30.09.1997, prin care dovedeşte faptul atribuirii terenului imobilului magazinului or. Cantemir, cu suprafața de 408 m^2; Dispoziţie de incasso din 3 iulie 1997, prin care se demonstrează achitarea sumei băneşti pentru procurarea imobilului litigios; Hotărârea Judecătoriei Cantemir din 7.02.2000 prezentată de către reclamantul Negru Tudor. (f.d. 8, 47-50, vol. I)

Tot din materialele cauzei, rezultă că, terenul cu numărul cadastral ***** (care aparține lui Ajder Anatolie) a fost înregistrat primar în registrul bunurilor imobile la 25 februarie 2000. Temei pentru înregistrare a servit hotărârea instanței de judecată din 07 februarie 2000, iar referitor la terenul cu numărul cadastral ***** (care aparține lui Negru Tudor) – înregistrarea primară a acestuia a fost efectuată la 06 septembrie 2000, ca proprietate a ÎI „Doina-Gurez", ulterior, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2882 din 27 septembrie 2000, acest teren a fost cumpărat de Negru Tudor (înregistrarea dreptului la 01.11.2000). Cu ulterioara eliberarea a titlurilor de autentificare dreptului deținătorului de teren.

Instanța notează că la baza înregistrării dreptului de proprietate atât a lui Negru Tudor, cât și a lui Ajder Anatolie au fost prezentate actele sus-menționate.

Reclamantul Negru Tudor își întemeiază pretenția sa pe faptul că dreptul de proprietate a lui Ajder Anatolie a fost înregistrat în baza Hotărârii Judecătoriei Cantemir din 07 februarie 2000, specificând ***că aceasta nu există, or ea nu a fost găsită în arhiva Judecătoriei. Totodată, aceasta nu are număr și conține corectări cu aplicarea ștampilei Procuraturii.***

Cu referire la acest aspect, instanța notează că, potrivit art. 123 alin. (3) Cod de procedură civilă, *Faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sînt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane*.

Instanța constată că deși reclamantul Negru Tudor critică defectele de formă și arhivare ale Hotărârii judecătorești din anul 2000 (hotărârea este fără număr, lipsa din arhivă, corectările cu ștampila Procuraturii), acesta însă nu a solicitat atît pe cale separată și nici în cadrul acestui proces declararea nulității sau anularea acestei hotărâri.

Conform regulilor de procedură civilă, o hotărâre judecătorească, chiar și afectată de suspiciuni de formă, se bucură de prezumția de valabilitate și legalitate până când nu este casată sau declarată nulă prin căile legale de atac (apel, recurs, revizuire) sau printr-o acțiune directă în constatarea nulității (dacă se invocă un act absolut inexistent/falsificat total).

Având în vedere că Hotărârea Judecătoriei Cantemir din 07 februarie 2000 nu a fost anulată, ea își păstrează puterea lucrului judecat (*res judicata*). Potrivit art. 123 alin. (3) Cod de porcedură civilă, faptele și drepturile stabilite printr-o hotărâre irevocabilă sunt obligatorii pentru instanță și nu pot fi repuse în discuție într-un alt proces între aceleași părți.

Prin urmare, criticile reclamantului cu privire la viciile hotărârii judecătorești nu pot fi examinate pe calea anulării titlului de proprietate. Pentru a putea obține anularea titlului,

reclamantul trebuia mai întâi (sau concomitent) să obțină desființarea actului juridic în baza căruia titlul a fost emis, or la speță această situație nu se întrevede.

Conform art. 315 Cod civil alin. (1) și (2) Cod civil (până la introducerea modificărilor și completărilor prin Lgea nr. 133 din 15 noiembrie 2018, privind modernizarea Codului civil, în vigoare din 01 martie 2019), *Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu*.

În conformitate cu art. 316 alin. (1) și (2) Cod civil (până la introducerea modificărilor și completărilor prin Lgea nr. 133 din 15 noiembrie 2018, privind modernizarea Codului civil, în vigoare din 01 martie 2019), *Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii*.

Potrivit art. 320 alin. (2) Cod civil (până la introducerea modificărilor și completărilor prin Lgea nr. 133 din 15 noiembrie 2018, privind modernizarea Codului civil, în vigoare din 01 martie 2019), *Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.*

Conform art. 5 alin. (1) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, *sînt supuse înregistrării obligatorii bunurile imobile şi drepturile asupra lor indicate la art.4 alin.(2) şi (3)*.

Conform art. 4 alin. (2) și (3) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, *obiecte ale înregistrării sînt bunurile imobile, dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra lor. La bunurile imobile ce se înregistrează în registrul bunurilor imobile se raportă: a) terenurile; b) clădirile şi construcţiile legate solid de pămînt; c) apartamentele şi alte încăperi izolate*.

Iar conform art. 321 alin. (2) Cod civil (până la introducerea modificărilor și completărilor prin Lgea nr. 133 din 15 noiembrie 2018, privind modernizarea Codului civil, în vigoare din 01 martie 2019), *În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege*.

Totodată, reclamantul pe cererea reconvențională Ajder Anatolie prin intermediul avocatului său și-a întemeiat pretenția de nulitate a actelor juridice pe faptul că, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** de către Ajder Anatolie a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la data de **25.02.2000**, iar dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral 2101102.084 de către „Doina-Gurez" ÎI a fost înregistrat în Registrul Bunurilor imobile abia la data de **06.09.2000**, cu șase luni mai târziu. Prin urmare, anume dreptul de proprietate a lui „Doina-Gurez" ÎI asupra terenului cu nr. cadastral 2101102.084 a fost înregistrat ulterior, astfel suprapunând-se parțial hotarele lotului deținute în proprietate de Ajder Anatolie și Ajder Alina.

Instanța notează că, potrivit normelor materiale ale Codului civil, nulitatea absolută a unui act juridic este o sancțiune radicală care intervine exclusiv atunci când, la momentul încheierii sale, au fost încălcate norme imperative ale legii, ordinea publică sau bunele moravuri.

Instanța constată că Titlul de proprietate eliberat pe numele ÎI „Doina-Gurez" și contractele de vânzare-cumpărare ulterioare prin care Negru Tudor a dobândit suprafețele de 0,026 ha și 0,0534 ha (din cadrul lotului cu nr. cadastral 2101102.084) întrunesc toate condițiile de fond și de formă cerute de lege. Ele au fost autentificate notarial și înregistrate în Registrul bunurilor imobile, existând un consimțământ valabil, o cauză licită și un obiect determinat.

Faptul că pe teren există o suprapunere parțială de hotare cu lotul lui Ajder Anatolie (nr. cadastral *****) nu constituie un temei de nulitate absolută a contractelor încheiate de terți. Suprapunerea geometrică indică existența unei erori tehnice de măsurare și configurare grafică comise de instituțiile cadastrale la etapa formării bunurilor imobile, și nu o ilegalitate sau o fraudă contractuală a părților.

Din materialele dosarului rezultă că reclamantul Negru Tudor a dobândit dreptul de proprietate prin acte cu titlu oneros în anii 2000 și 2001, încrezându-se în mod legitim în veridicitatea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile (principiul publicității cadastrale).

Deși Ajder Anatolie invocă prioritatea înregistrării dreptului său în Registru (25.02.2000 față de 06.09.2000), instanța notează că acest drept de preferință îi permite să își apere configurația terenului, însă prin alte mecanisme juridice, adecvate naturii conflictului. Nulitatea absolută a unui contract (art. 216-220 Cod Civil) intervine doar atunci când actul juridic a încălcat o normă imperativă la momentul formării sale.

Instanța constată că nici reclamantul pe cererea inițială Negru Tudor și nici pârâții Ajder Anatolie și Ajder Alina nu au prezentat probe pentru confirmarea pretențiilor invocate de ei, nefiind constatate temeiuri de nulitate a actelor a căror nulitate se solicită.

În contextul celor expuse, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de Negru Tudor către Ajder Anatolie, Ajder Alina, Primăria orașului Cantemir, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Cantemir cu privire la nulitatea actelor juridice privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului, ca fiind neîntemeiată cît și acțiunea reconvențională depusă de avocatul Sîrghi Viorel în interesele lui Ajder Anatolie și Ajder Alina împotriva lui Negru Tudor, ÎI „Doina Gurez", Primăria or. Cantemir, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice și Serviciul Cadastral Teritorial Cantemir, Profir Tudor, Profir Elena, Profir Vasile, Profir Mariana, Darii Ion, Rotari tatiana, Zacon Dorina, Moisei Sergiu, Dulghieru Dumitru cu privire la nulitatea actelor juridice privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului și compensarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. 236, art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Negru Tudor către Ajder Anatolie, Ajder Alina, Primăria orașului Cantemir, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice,

Serviciul Cadastral Teritorial Cantemir cu privire la nulitatea actelor juridice privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului, ca fiind neîntemeiată.

Se respinge acțiunea reconvențională depusă de avocatul Sîrghi Viorel în interesele lui Ajder Anatolie și Ajder Alina împotriva lui Negru Tudor, ÎI „Doina Gurez", Primăria or. Cantemir, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice și Serviciul Cadastral Teritorial Cantemir, Profir Tudor, Profir Elena, Profir Vasile, Profir Mariana, Darii Ion, Rotari tatiana, Zacon Dorina, Moisei Sergiu, Dulghieru Dumitru cu privire la nulitatea actelor juridice privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului și compensarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Sud, în termen de 30 zile, din momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Cahul, sediul Central.

Preşedintele şedinţei,

Judecător **Aliona Sârbu**