Dosarul nr.2-1217/2021
nr.e.2-21185612-38-2-17122021

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

27 mai 2024 orașul *****

Judecătoria Orhei (sediul *****)
Instanța de judecată în componență:
Președintele ședinței, judecătorul Ludmila Iarmaliuc
grefier Liliana Levițchi

în lipsa :

-reclamantei Rusu Ana (succesor în drepturi a lui Rusu Andrei),

-avocatului reclamantei Coptu Sergiu, împuternicit în baza mandatului seria MA nr.1290904 din data de 30.12.2019,

-avocatului pârâților Vlaicu Vlad, împuternicit în baza mandatelor *****

-pârâților Margaretei Spiridon, Valentinei Croitor, lui Ruslan Spiridon, Nataliei Porcereanu, Ninei Moga, Elenei Berioza (succesor în drepturi a Mariei Spiridon), societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline”,

-intervenientului accesoriu I.P Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru,

-intervenientului accesoriu notarul Sandu Ina,

procedura de citare legală a participanților executată,

în sediul instanței, în ședință judiciară publică a examinat pricina civilă la cererea de chemare judecată înaintată de Rusu Ana (succesor în drepturi a lui Rusu Andrei) împotriva Margaretei Spiridon, Valentinei Croitor, lui Ruslan Spiridon, Nataliei Porcereanu, Ninei Moga, Elenei Berioza (succesor în drepturi a Mariei Spiridon), privind recunoașterea valabilității contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile şi recunoașterea dreptului de proprietate în privința bunurilor imobile,

și cererea de chemare în judecată înaintată de Rusu Ana împotriva Margaretei Spiridon, Valentinei Croitor și societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline”, privind la anularea contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile și radierea înregistrării dreptului de proprietate din registrul bunurilor imobile,

a c o n s t a t a t

La data de 4 iunie 2009, reclamantul Andrei Rusu a depusla Judecătoria ***** o cerere de chemare în judecată împotriva lui Ruslan Spiridon, Natalia Porcereanu, Valentina Croitor, Margareta Spiridon, Pavel Spiridon, Nina Moga, Maria Spiridon privind declararea valabilității tranzacțiilor de vânzare-cumpărare şi recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, în toamna anului 2008 a procurat de la locuitorii satului ***** raionul ***** terenurile de pământ agricole.

A menționat că peste câteva zile, persoanele respective fiind partea dintr-o familie, au plecat din Republica Moldova în Federația Rusă.

A mai indicat că, pârâții nu s-au adresat pe oficiul cadastral pentru a înregistra terenurilor, cu toate că ei achitau impozitele.

Susține că, proprietarilor de pământ le-a achitat costul terenurilor, însă având în vedere că proprietarii sunt plecați peste hotarele țării, nu poate autentifica contractele de vânzare-cumpărare asupra terenurilor agricole.

În acest sens, a afirmat că, și-a onorat obligațiile contractuale și a achitat costul terenurilor procurate, iar proprietarii de pământ i-au transmis în posesie terenurile, de aceea, a solicitat să fie declarate valabile tranzacțiile de vânzare-cumpărare și să fie recunoscut ca proprietar al terenurilor de pământ procurate de la pârâți.

Cere reclamantul Rusu Andrei, valabilitatea tranzacției de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate al terenurilor de pământ cu nr. cadastral *****, situate în satul ***** raionul *****.

Prin hotărârea Judecătoriei ***** din data de 29 iunie 2009, s-a declarat valabile tranzacțiile de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole încheiate între Rusu Ion și Spiridon Rusan, Porcireanu Natalia, Croitor Valentina, Spiridon Margareta, Spiridon Pavel, Moga Nina și Spiridon Maria. S-a recunoscut Rusu Andrei Ion proprietar asupra terenurilor agricole nr. cadastral *****, situate în extravilanul satului ***** raionul *****.

Prin încheierea protocolară a Curții de Apel Chișinău din data de 27 mai 2021, s-a dispus efectuarea succesiunii procedurale și înlocuirea lui Rusu Andrei cu succesorul în drepturi Rusu Ana.

Prin decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din data de 27 mai 2021, a fost respins apelul declarat de către avocatul Vlad Vlaicu, în interesul apelantelor Margareta Spiridon și Valentina Croitor, a fost menținută hotărârea Judecătoriei ***** din data de 29 iunie 2009, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Rusu Andrei către Spiridon Rusan,

Porcireanu Natalia, Croitor Valentina, Spiridon Margareta, Spiridon Pavel, Moga Nina și Spiridon Maria, privind declararea valabilității tranzacțiilor de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate.

Prin decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din data de 8 decembrie 2021, a fost admis recursul declarat de către reprezentantul recurentelor Margareta Spiridon și Valentina Croitor, avocatul Vlad Vlaicu, a fost casată integral decizia din 27 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 29 iunie 2009 a Judecătoriei *****, cu remiterea cauzei la rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

În continuare, la data de 17 ianuarie 2020 reclamanta Rusu Ana a depus la Judecătoria Orhei (sediul *****) o cerere de chemare în judecată împotriva pârâților Spiridon Margareta, Croitor Valentina și societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline" privind anularea contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii civile reclamanta Rusu Ana invocat că s-a căsătorit cu Rusu Andrei la 5 aprilie 1992, din anul 2008 a plecat peste hotarele Republicii Moldova în Italia, revenea acasă de 2-3 ori pe an, iar soțul ei a rămas acasă cu copiii.

A susținut că, la data de 18 martie 2022 soțul Rusu Andrei a procurat opt terenuri agricole de la persoanele Spiridon Rusan, Porcireanu Natalia, Croitor Valentina, Spiridon Margareta, Spiridon Pavel, Moga Nina și Spiridon Maria și în scopul confirmării acestui fapt de vânzare-cumpărare, au fost întocmite cu aceste persoane recipise în scris, prin care aceste opt persoane confirmau faptul primirii sumei de bani în scopul înstrăinării terenurilor agricole și urma ca până la finele anului 2022 părțile contractului să se prezinte la notar în scopul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare. Aceste recipise au fost semnat de ambele părți şi au fost semnate inclusiv şi de primarul comunei Căzănești raionul ***** Rubanov Vasile.

A mai explicat că, din motiv că din motivul plecării unor vânzători peste hotarele țării, nu s-au prezentat părțile raportului juridici la notar și nu au perfectat contracte de vânzare-cumpărare autentificate notarial.

Susține că din anul 2022, familia ei s-a folosit de aceste opt terenuri agricole, iar peste câțiva ani de la începutul folosirii acestor terenuri aproximativ în anul 2008-2009 pe unele terenuri familia a sădit pădure și cresc copaci de mai mulți ani.

A menționat că, din cauza că nu au fost întocmite la notar contractele de vânzare-cumpărare asupra tenurilor agricole procurate în anul 2022, soțul ei Rusu Andrei în anul 2008-2009 a depus o cerere de chemare în judecată către persoanele de la care a procurat terenurile agricole în anul 2002.

A remarcat că, prin hotărârea Judecătoriei ***** din data de 29 iunie 2009, s-a admis acțiunea și a fost declarate valabile tranzacțiile de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole încheiate între Rusu Andrei și Spiridon Rusan, Porcireanu Natalia, Croitor Valentina, Spiridon Margareta, Spiridon Pavel, Moga Nina și Spiridon Maria, s-a dispus recunoașterea lui Rusu Andrei în calitate de proprietar a terenurilor agricole nr. cadastral *****, situate în extravilanul satului ***** raionul *****. Hotărârea judecătorească a devenit irevocabilă nefiind contestată de către pârâți, astfel are puterea lucrului judecat. Din anul 2009 această hotărâre judecătorească nu a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile deținut de Serviciul cadastral *****.

A relatat că, la data de 14 iunie 2018 a decedat subit soțul Rusu Andrei, iar în urma decesului a fost deschisă succesiune la notarul Şcolnic Viorica, obținând certificat de moștenitor. S-a adresat la Serviciul cadastral ***** și a încercat să înregistreze dreptul de proprietate asupra opt terenuri agricole, în temeiul hotărârii judecătorești, aflând că sunt aplicate pe un teren sechestru pe terenul agricol care anterior a aparținut cet.Moga Nina, precum și faptul că patru terenuri agricole sunt înstrăinate societății cu răspundere limitată „MG Fitoline”.

Indică că au fost înstrăinate terenurile agricole nr.cadastral***** a aparținut anterior lui Spiridon Pavel, terenul ***** a aparținut lui Spiridon Margareta Fiodor, terenul *****parținut Croitor Valentina și terenul nr.cadastral *****ce a aparținut anterior lui Spiridon Margareta.

A relevat faptul că în privința terenurilor agricole nr.cadastrale *****, care au fost procurate de soțul ei Rusu Andrei la data de 18 martie 2002 și a obținut dreptul de proprietate în temeiul hotărârii judecătorești, astfel după ce a primit de la notarul Şcolnic Viorica certificatul de moștenitor și-a înregistrat dreptul de proprietate în registrul bunurilor imobile în baza certificatului de moștenitor ***** și a certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună *****.

A enunțat că terenul cu destinație agricolă nr.cadastral *****, fostul proprietar Spiridon Margarita Fiodor, inițial a deținut dreptul de proprietate în privința terenului în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral *****, ulterior în temeiul ***** iar ulterior din motive necunoscute și neîntemeiate a încheiat la data de 31 decembrie 2016 cu societatea cu răspundere limitată „GM Fitoline” contractul de vânzare-cumpărare *****, înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de *****.

A relatat că, proprietarului terenului agricol nr.cadastral********** fost Spiridon Pavel Andrei în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din data de *****0. După decesul numitului, moștenitorul în drepturi Spiridon

Margarita Fiodor a obținut dreptul de proprietate în privința bunului imobil, în temeiul certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună ***** și în temeiul certificatului de moștenitor legal **********. Cunoscând cu certitudine că aceste teren a fost înstrăinat de Spiridon Pavel la data de 18 martie 2002 lui Rusu Andrei, astfel la data de 31 decembrie 2016 a înstrăinat acest bun imobil societății cu răspundere limitată „GM Fitoline" conform contractului de vânzare-cumpărare *****, înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 10 februarie 2017.

Referitor la terenul cu destinația agricolă nr.cadastral ***** fostul proprietar Spiridon Margarita Fiodor a inițial a deținut dreptul de proprietate în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral ***** din data de *****0, iar ulterior în temeiul ***** din motive necunoscute și neîntemeiate a încheiat cu societatea cu răspundere limitată „GM Fitoline" contractul de vânzare-cumpărare *****, care a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 10 februarie 2017.

În privința terenului agricol nr.cadastral ***** fostul proprietar Croitoru Valentina, a deținut dreptul de proprietate în privința terenului în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din data de *****0, din motive necunoscute și neîntemeiate a încheiat la data de 28 decembrie 2016 contractul de vânzare-cumpărare n*****nregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 10 februarie 2017.

Consideră că contractul de vânzare-cumpărare nr.nr.8561 din data de 28 decembrie 2016 încheiate cu Croitoru Valentina Grigore și societatea cu răspundere limitată „GM Fitoline" în privința terenului agricol nr.cadastral ***** cu suprafața de ***** și contractul de vânzare-cumpărare ***** încheiate între Spiridon Margareta și societatea cu răspundere limitată „GM Fitoline" în privința terenurilor agricole nr.cadastral *****, nr.cadastral**********u suprafața de *****, nr.cadastral ***** cu suprafața de *****, urmează a fi declarate nule cu anularea înregistrării dreptului de proprietate a societății cu răspundere limitată „GM Fitoline".

A precizat că inițial foștii proprietari al terenurilor agricole au vândut terenurile agricole lui Rusu Andrei, au primit sumele de bani, echivalentul costului terenurilor agricole, iar ulterior după 14 ani, în anul 2016 le-au înstrăinat societății comerciale pârâte, prin ce a încălcat dreptul de proprietate, fiind privați ilegal de dreptul de proprietate.

A invocat nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare, din motivul caracterului fictiv al actelor juridice, deoarece foștii proprietari Spiridon Pavel, Spiridon

Margarita şi Croitor Valentina, înstrăinând terenurile agricole la data de 18 martie 2022, au transmis aceste terenuri în posesia și folosința familiei Rusu Andrei, iar de la momentul respectiv familia Rusu le-a prelucrat, a achitat impozitele funciare și toate taxele necesare pentru aceste bunuri imobile. Astfel, societatea pârâtă nu a intrat în posesia de fapt a terenurilor agricole, după procurarea lor, pe parcursul a trei ani, deoarece terenurile agricole se află în posesia familiei reclamantei.

A mai invocat că, nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare din cauza comportamentului dolosiv al foștilor proprietari, care cunoșteau cu certitudine faptul că aceste patru terenuri agricole au fost înstrăinate de dânșii familiei Rusu încă la data de 18 martie 2002, au primit în acest temei juridic de la Rusu Andrei prețul acestor terenuri agricole, cunoșteau că la data de 29 iunie 2009 a fost pronunțată hotărâre judecătorească, conform căreia contractele de vânzare-cumpărare au fost recunoscute valabile și în acest temei a fost recunoscut dreptul de proprietate a lui Rusu Andrei în privința a patru terenuri agricole.

Remarcă că, foștii proprietari au ascuns intenționat acest fapt pretinsului cumpărător societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline”, care dacă cunoșteau acest fapt, probabil nu ar fi procurat aceste patru terenuri agricole.

A susținut că, în urma anulării contractelor de vânzare-cumpărare este necesar de a radia din Registrul bunurilor imobile înscrierea cu privire la dreptul de proprietate după societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline” în privința terenurilor agricole nr.cadastral *****, nr.cadastral**********u suprafața de *****, nr.cadastral ***** cu suprafața de *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral**********u suprafața de *****, nr.cadastral ***** cu suprafața de *****.

Așadar, a menționat că nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare, necesită a fi anulate în temeiul nulității absolute, deoarece contactele contravin legii, în sensul că aceste patru terenuri agricole au fost înstrăinate de foștii proprietari lui Rusu Andrei, în timpul căsătoriei cu reclamanta Rusu Ana, contractele care au fost recunoscute valabile conform hotărârii Judecătoriei ***** din data de 29 iunie 2009, prin care s-a recunoscut dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole a lui Rusu Andrei, respectiv și dreptul de coproprietar, deoarece bunurile imobile au fost procurate în timpul căsătoriei. Astfel, prin încheierea acestor două contracte de vânzare-cumpărare a fost încălcată legea, precum și dreptul de coproprietate, și dreptul soțului ei decedat la proprietate în privința a patru terenuri agricole.

A atras atenția că, foștii proprietari au cunoscut cu certitudine faptul că ei anterior au înstrăinat terenurile în anul 2002 soțului ei Rusu Andrei, cunoșteau că a

fost pronunțată hotărâre judecătorească la data de 29 iunie 2009, prin care au fost recunoscute valabil contractele de vânzare-cumpărare din anul 002.

Cere reclamanta Rusu Ana anularea contractului de vânzare-cumpărare ***** încheiate de Croitor Valentina Grigore cu societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline" a terenului agricol nr.cadastral ***** anularea contractului de vânzare-cumpărare *****, încheiat de Spiridon Margarita Fiodor cu societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline" a terenurilor agricole nr.cadastral *****, nr.cadastral**********u suprafața de *****, nr.cadastral ***** cu suprafața de *****, a radia din Registrul bunurilor imobile înscrierea cu privire la dreptul de proprietate a societății cu răspundere limitată „GM-Fitoline" asupra terenurilor agricole nr.cadastral ***** nr.cadastral *****, nr.cadastral**********u suprafața de *****, nr.cadastral ***** cu suprafața de ***** și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul *****) din data de 5 septembrie 2022, s-a conexat cauza civilă (nr.2-30/2020, nr.e.2-20006542-38-2-17012020) la cererea de chemare în judecată depusă de Rusu Ana (succesorul în drepturi a lui Rusu Andrei) împotriva lui Spiridon Margareta, Croitor Valentina și societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline" cu privire la anularea contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor, radierea înscrisurilor dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată, la cauza civilă inițială (nr.2-1217/2021; nr.e.2-21185612-38-2-17122021), aflată pe rolul Judecătoriei Orhei (sediul *****) la cererea de chemare în judecată înaintată de Rusu Andrei Ion împotriva lui Spiridon Ruslan Pavel, Porcireanu Natalia Nicolae, Croitor Valentina Grigore, Spiridon Margareta Fiodor, Spiridon Pavel Andrei, Moga Nina Ivan, Spiridon Maria Alexandru, privind valabilitatea tranzacției de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate.

La data de 22 martie 2023, reclamanta Rusu Ana (succesorul în drepturi a lui Rusu Andrei) a depus o cerere de chemare în judecată concretizată împotriva Valentinei Croitor, lui Ruslan Spiridon, Nataliei Porcereanu, Ninei Moga, Elenei Berioza, privind recunoașterea valabilității contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile și recunoașterea dreptului de proprietate asupră bunurilor imobile.

Reclamanta Rusu Ana în cererea de chemare în judecată concretizată a solicitat declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil încheiat între Rusu Andrei și Croitor Valentina Grigore la data de 18 martie 2002, în privința terenului cu destinație agricolă nr.cadastral ***** contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil și Spiridon Pavel, Spiridon Margarita la data de 18 martie 2002, în privința terenurilor agricole nr.cadastral *****, nr.cadastral**********u suprafața de

*****, nr.cadastral ***** cu suprafața de *****, contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil încheiat între Rusu Andrei și Spiridon Ruslan încheiat la data de 18 martie 2002, în privința terenului cu destinație agricolă nr.cadastral*****cu suprafața de ***** contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, încheiat între Rusu Andrei și Porcereanu Natalia la data de 18 martie 2002, în privința terenului cu destinație agricolă nr.cadastral ***** cu suprafața de *****, contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil încheiat între Rusu Andrei și Moga Nina la data de 18 martie 2002, în privința terenului cu destinație agricolă nr.cadastral *****, contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil încheiat între Rusu Andrei și Spiridon Maria la data de 18 martie 2002, ***** recunoașterea dreptului de proprietate a lui Rusu Andrei asupra terenurilor cu destinație agricole.

În argumentarea acțiunii civile concretizate a indicat că potrivit titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren se confirmă că Spiridon Ruslan Pavel, Porcireanu Natalia Nicolae, Croitor Valentina Grigore, Spiridon Margareta Fiodor, Spiridon Pavel Andrei, Moga Nina Ivan, Spiridon Maria Alexandru, în baza dispoziției primarului comunei Căzănești raionul ***** n***** din data de 4 aprilie 2000 au primit și au deținut în proprietate privată terenurile de pământ cu destinație agricolă nr.cadastrale ***** *****, *****, *****,***********

A invocat că conform recipiselor din data de 18 martie 2002 se confirmă faptul că reclamantul Rusu Andrei, inițial a cumpărat de la Spiridon Ruslan Pavel, Porcireanu Natalia Nicolae, Croitor Valentina Grigore, Spiridon Margareta Fiodor, Spiridon Pavel Andrei, Moga Nina Ivan, Spiridon Maria Alexandru câte un lot de pământ și le-a achitat costul terenurilor agricole, careva pretenții nu sunt, în aceste recipise se menționează faptul că perfectarea documentelor se va efectua până la sfârșitul anului 2002.

A atras atenția că, aceste terenuri agricole s-a aflat din anul 2002 în posesia familiei lor, au fost prelucrate terenurile, pe unele s-a sădit livadă, pădure, iar pe altele legume. Din anul 2002 a achitat permanent impozitul funciar pentru folosirea terenurilor agricole.

A menționat că foștii proprietari al terenurilor agricole, care le-au vândut lui Rusu Andrei la data de 18 martie 2002, au primit sumele de bani, ce constituie prețul terenurilor agricole, respectiv au recunoscut valabilitatea contractelor de vânzare-cumpărare.

Susține că pentru a se realiza contractele de vânzare-cumpărare încheiate la data de 18 martie 2002, vânzătorii Spiridon Ruslan Pavel, Porcireanu Natalia Nicolae, Croitor Valentina Grigore, Spiridon Margareta Fiodor, Spiridon Pavel Andrei, Moga

Nina Ivan, Spiridon Maria Alexandru au vândut lui Rusu Andrei terenurile agricole nr.cadastrale ***** *****, *****, *****,**********, 8918115.026, fapt confirmat de către primarul primăriei satului Vadul-Leca raionul *****.

A explicat că elementul definitoriu al contractului de vânzare-cumpărare este prețul bunului, care urmează a fi achitat de către cumpărător. Astfel, probele anexate la dosar certifică realizarea de către Rusu Andrei a condiției de valabilitate a contractului de vânzare-cumpărare, fapt reflectat în recipisele eliberate de către vânzătorii indicați supra.

A mai explicat că, în situația în care vânzătorii au transmis dreptul de proprietate asupra terenurilor de pământ, iar cumpărătorul Rusu Andrei în baza contractului de vânzare a primit dreptul de proprietate asupra terenurilor de pământ.

Consideră că există toate condițiile pentru a declara valabile contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole din data de 18 martie 2002, încheiate între Rusu Andrei cu Spiridon Ruslan, Porcereanu Natalia, Croitor Valentina, Spiridon Margareta, Spiridon Pavel, Moga Nina, Spiridon Maria.

Referitor la alegațiile vânzătorilor Spiridon Margarita și Croitor Valentina, cu privire la pretinsele ilegalități, le consideră neîntemeiate și reprezintă un comportament de eschivare de la recunoașterea valabilității contractelor de vânzare-cumpărare încheiate între vânzători și Rusu Andrei la data de 18 martie 2002.

A relatat că recipisele din data de 18 martie 2002 reprezintă prin sine un comportament de eschivare de la recunoașterea valabilității contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu Rusu Andrei la data de 18 martie 2002.

A relevat că Rusu Andrei ca parte a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu pârâții, a fost permanent de bună credință în raporturile cu aceste persoane, iar pârâții în calitate de proprietari al terenurilor agricole și părții a contractului de vânzare-cumpărare, ca act juridic, s-au eschivat de la prezentarea în fața notarului pentru a încheia contractul de vânzare-cumpărare autentificat notarial. Partea care a executata total sau parțial actul juridic în cauză poate cere instanței de judecata să-l declare valabil, cu condiția că actul să nu conțină elementele care contravin legii. În acest caz, hotărârea instanței de judecata va înlocui autentificarea notarială a actului juridic.

La data de 21 ianuarie 2021, în ședință de judecata, pârâtul societatea cu răpunere limitată „GM-Fitoline” a depus referință la cererea de chemare în judecata depusă de reclamanta Rusu Ana, privind anularea contractelor de vânzare-cumpărare, radierea înscrierilor din registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea referinței, pârâtul a invocat că terenul nr.cadastral ***** a fost procurat de către societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline” de la Croitor Valentina în baza contractului de vânzare-cumpărare ***** contract înregistrat la notarul public Ina Sandu și la Oficiul Cadastral ***** la data de *****, la întocmirea acestuia respectându-se toate procedurile legale.

A menționat că, terenul nr.cadastral ***** a fost procurat de societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline” de la Spiridon Margarita, în baza contractului de vânzare-cumpărare *****, contract înregistrat la notarul public Ina Sandu și la Oficiul Cadastral ***** la data de 10 februarie 2017, la întocmirea acestuia respectând-se toate procedurile legale. Terenul nr.cadastral***** a fost procurat de către societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline” de la Spiridon Margarita în baza contractului de vânzare-cumpărare *****, contract înregistrat la notarul public Ina Sandu, dreptul de proprietate aparținând lui Spiridon Margarita din data de 22 decembrie 2016, după decesul soțului Spiridon Pavel, contract înregistrat la notarul public Ina Sandu și la Oficiul Cadastral ***** la data de 10 februarie 2017, la întocmirea acestuia, respectându-se toate procedurile legale. Terenul nr.cadastral ***** a fost procurat de către societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline” de la Spiridon Margarita în baza contractului de vânzare-cumpărare *****, contract înregistrat la notarul public Ina Sandu şi la Oficiul Cadastral ***** la data de 10 februarie 2017, la întocmirea acestuia respectându-se toate procedurile legale.

A atras atenția, că actul juridic ce privește bunurile imobile urmează a fi înregistrat în registru bunurilor imobile, momentul dobândirii dreptului fiind momentul înscrierii în registru, dobândirea dreptului fiind cu acordul ambelor părți, decizia instanței înlocuind acordul de voință, ci nu înregistrarea în registrului bunurilor imobile.

Consideră că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile nu a apărut, întrucât acesta nu a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile, hotărârea instanței de judecată urmând a fi prezentată spre executare la Oficiul cadastral.

A reiterat că, orice hotărâre a instanței de judecată poate fi prezentată spre executare în termen de 3 ani, omiterea acestui termen ducând la tardivitatea ei, astfel hotărârea instanței de judecată nu poate fi executată, întrucât dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile nu a apărut, acesta nefiind înregistrat în registrul bunurilor imobile, hotărârea instanței de judecată, urmând a fi prezentată spre executare la Oficiul cadastral în termen de trei ani.

A relatat că societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline” este un cumpărător de bună credință, a negociat cu proprietarii asupra terenurilor, a încheiat contractele,

înregistrându-le la notar, apoi la oficiul cadastral, rezumându-se că au fost respectate toate procedurile legale, continuând să prelucreze aceste terenuri.

Avocatul reclamantei Coptu Sergiu, în ședință de judecată, a susținut pe deplin argumentele cererii de chemare depusă de Rusu Ana şi a solicitat admiterea acțiunilor civile conform cerințelor expuse în cerere.

Avocatul pârâților Vlaicu Vlad, în ședință de judecată a explicat instanței, că susține argumentele din referința sa şi solicită să fie respinse ambele cereri de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiate.

Intervenientul accesoriu I.P Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, în persoana reprezentantei Irina Isacov, împuternicită în baza procurii, în ședință de judecată a explicat instanței că la întocmirea contractelor de vânzare-cumpărare nu a existat nici un impediment, acestea sunt încheiate în mod legal, unde vânzătorul este înscris în calitate de proprietar. A menționat că neînregistrarea hotărârii judecătorești a fost în sarcina reclamantului, respectiv nu poate fi imputat Agenției Servicii Publice.

Reclamanta Rusu Ana (succesor în drepturi a lui Rusu Andrei) în ședință de judecată nu s-a prezentat, drepturile și interesele acesteia au fost reprezentate prin intermediul avocatului ales Sergiu Coptu, astfel instanța de judecată în conformitate cu prevederile art.206 alin.(3) Cod de procedură civilă consideră posibil examinarea în lipsa ei.

Pârâții Margaretei Spiridon, Valentinei Croitor, lui Ruslan Spiridon, Nataliei Porcereanu, Ninei Moga, Elenei Berioza (succesor în drepturi a Mariei Spiridon), societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline”, în ședință de judecată nu s-au prezentat, drepturile și interesele acestora au fost reprezentate prin intermediul avocatului ales Vlaicu Vlad, astfel instanța de judecată în conformitate cu prevederile art.206 alin.(3) Cod de procedură civilă consideră posibil examinarea în lipsa lor.

Intervenientul accesoriu notarul Sandu Ina în ședință de judecată nu s-a prezentat, procedura de citare legal executată, astfel instanța de judecată în conformitate cu prevederile art.206 alin.(3) Cod de procedură civilă consideră posibil examinarea în lipsa ei .

Martorul Dumitraş Ecaterina în ședință de judecată a declarat că locuiește în satul ***** raionul *****. Toți pârâții sunt cunoscuți, sunt din sat. A menționat că în anul 2002 se afla în ograda gospodăriei soacrei sale Spiridon Maria, fiind prezentă când Rusu Andrei a transmis lemne de foc, cât și bani pentru cota de pământ. A relatat că soacra Spiridon Maria este decedată. Prețul pentru teren nu cunoaște, dar soacra Spiridon Maria și Rusu Andrei au fost la primăria din sat, la primar, unde au scris actele pentru pământ după Rusu Andrei. A declarat că Rusu Andrei în anul 2002,

prelucra terenurile. Nu ține mine în ce an a decedat soacra. A precizat că Moga Nina este nora Mariei Spiridon, iar Spiridon Pavel și Margareta Spiridon sunt soți, iar Ruslan Spiridon Ruslan este fiul lui Pavel Spiridon, Natalia Porcireanu este soția lui Spiridon Ruslan, terenurile acestora erau în vecinătate pe același masiv. A explicat că toți s-a înțeles să vândă terenurile. Nu poate afirma dacă Rusu Andrei a fost la notar cu aceste persoane. A explicat că mai târziu Spiridon Margareta și Spiridon Ruslan au vândut terenurile altor persoane din satul Căzănești, din motiv că Rusu Andrei nu a întocmit actele pentru terenurile respective și au decis să le vândă, cauza precisă nu cunoaște.

A declarat suplimentar că, unul din teren era pârloagă, iar al doilea era plantată pădure. Soacra sa a fost la primărie cu Rusu Andrei, ea tot se află în primărie, dar nu era în prezența acestora şi nu a văzut când s-a semnat. A explicat că Rusu Andrei în fiecare an î-i aducea producție sub formă de orez, macaroane și alte produse. Nu cunoaște cum s-a achitat Rusu Andrei cu celelalte persoane, doar cunoaște că s-a achitat odată.

A concretizat că, din conținutul recipisei indică că semnătura nu aparține lui Spiridon Pavel, şi Margaretei Spiridon, însă afirmă că este semnătura fiului acestora Spiridon Ruslan, afirmă că semnătura din recipisă nu aparține Ninei Moga, putea să fie semnată Spiridon Ruslan sau Porcireanu Natalia, a afirmat că semnătura aparține lui Croitoru Valentina. Persoanele Apostol Vasile și Costandoi Alexei nu erau prezente la data semnării recipisei, în prezența Margaretei Spiridon. În ziua când a fost la primărie, aceștia nu erau.

Aprecierea instanței:

Audiind părțile din proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră necesar de a respinge ca fiind neîntemeiată acțiunea civilă înaintată de reclamanta Rusu Ana (succesor în drepturi a lui Rusu Andrei) privind recunoașterea valabilității contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile şi recunoașterea dreptului de proprietate în privința bunurilor imobile, şi acțiunea civilă înaintată de Rusu Ana privind anularea contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile și radierea înregistrării dreptului de proprietate din registrul bunurilor imobile, reieșind din raționamentele ce succed.

Conform art.5 alin.(1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

În conformitate cu dispozițiile art.118 Cod 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. (…) Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În corespundere cu prevederile art.122 Cod de procedură civilă, (1) Circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. (2) Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor. (3) Se consideră inadmisibile probele obținute cu încălcarea prevederilor legii, cum ar fi inducerea în eroare a participantului la proces, încheierea actului de către o persoană neîmputernicită, încheierea defectuoasă a actului procedural, alte acțiuni ilegale. (4) Se consideră inadmisibile probele ce nu au fost prezentate de participanții la proces până la data stabilită de judecător, cu excepția cazurilor prevăzute la art.204 și art.372 alin.(1).

Articolul 130 Cod de procedură civilă, prevede că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, astfel încât fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea pricinii.

Din materialele dosarului instanța de judecată a constatat că, pârâtul Spiridon Ruslan în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a deținut cu drept de proprietate terenul agricol nr.cadastral***** cu suprafața totală de *****a (f.d.2, vol.1), Porcireanu Natalia în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a deținut cu drept de proprietate terenul agricol nr.cadastral ***** cu suprafața totală de ***** (f.d.3, vol.1), Croitor Valentina în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a deținut cu drept de proprietate terenul agricol nr.cadastral ***** cu suprafața totală de***** (f.d.4, vol.1), Spiridon Margareta în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a deținut cu drept de proprietate terenuri agricole nr.cadastral ***** cu suprafața totală de

***** şi nr.cadatsral ***** cu suprafața totală de ***** (f.d.5, 8 vol.1), Spiridon Pavel în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a deținut cu drept de proprietate terenul agricol nr.cadastral***** cu suprafața totală de ***** (f.d.6, vol.1), Moga Nina în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a deținut cu drept de proprietate terenul agricol nr.cadastral ***** cu suprafața totală de ***** (f.d.7, vol.1), Spiridon Maria în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a deținut cu drept de proprietate terenul agricol nr.cadastral ***** cu suprafața totală de *****a (f.d.9, vol.1).

Așadar, instanța remarcă că prin recipisa semnată la data de 18 martie 2002, Rusu Andrei Ion a confirmat că a cumpărat o suprafața totală de *****ha de la cet.Spiridon Pavel Andrei, Spiridon Margareta Tudor. În prezența primarului, s-a confirmat că la data de 18 martie 2002, cumpărătorul s-a achitat integral, pretenții nu sunt. Perfectarea documentelor se va efectua până la sfârșitul anului 2002 (f.d.11, 16, vol.1).

În continuare, instanța a mai constatat că, reclamantul Rusu Andrei a anexat la cererea sa recipise neautentificate, în conținutul căruia se indică că Rusu Andrei a cumpărat o suprafața de pământ cu suprafața de ***** de la Croitor Valentina (f.d.12, 15 vol.1), recipisa prin care confirmă că a cumpărat o suprafața de *****, *****în total ***** ha pământ arabil) de la Spiridon Ruslan (f.d.13, 14 vol.1), recipisa , prin care se confirmă că a cumpărat de la Moga Nina o suprafața de pământ de ***** pământ arabil (f.d.17, vol.1), recipisa din data de 5 septembrie 2021 prin care se confirmă că a cumpărat de la Spiridon Maria Alexei cota de pământ, livadă, cu suprafața de ***** la prețul de 1400 lei și 4 m3 de lemn de foc (f.d.18, vol.1).

Instanța a reținut că în recipisele neautentificate în modul stabilit de lege, au fost semnate în prezența primarului, la data de 18 martie 2002, indicându-se cumpărătorul s-a achitat integral, fapt confirmat și de vânzător, pretenții nu sunt, iar perfectarea documentelor se va efectua până la sfârșitul anului 2002.

Reclamantul Rusu Andrei susținând că, pârâții nu s-au prezentat la notar la sfârșitul anului 2002, pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, în formă autentificată, din care motive la data de 4 iunie 2009 reclamantul Rusu Andrei a depus în instanță de judecată o acțiune civilă privind declararea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate (f.d.1, vol.1).

Având în vedere că la data de 14 iunie 2018 reclamantul Rusu Andrei a decedat, fapt confirmat prin certificatul de deces *****, prin încheierea protocolară a

Curții de Apel Chișinău din data de 27 mai 2021, s-a dispus efectuarea succesiunii procedurale și înlocuirea lui Rusu Andrei cu succesorul în drepturi Rusu Ana.

La caz, instanța de judecată reține că, respectiva cerere reprezintă un mijloc de apărare a dreptului de proprietate al reclamantei Rusu Ana, care urmează a fi judecată conform regulilor prevăzute pentru procedura contencioasă.

Conform art.320 alin.(2), (3), (4) din Codul civil (în redacția legii în vigoare până la data de 01.02.2019), (2) dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate. (3) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ. (4) Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

Conform art.321 alin.(2) din Codul civil (în redacția legii în vigoare până la data de 01.02.2019), în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

În continuare, instanța reține că conform prevederilor art.666 alin.(1) şi (2) Cod civil, (în redacția legii în vigoare până la data de 01.02.2019) (1) Contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. (2) Contractului îi sânt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

Prevederile art.753 alin.(1) Cod civil, (în redacția legii în vigoare până la data de 01.02.2019) (1) Prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească prețul convenit. (3) Dacă prețul nu este indicat direct în contractul de vânzare-cumpărare, părțile pot conveni asupra modului de determinare a lui.

Instanța de judecată remarcă că, reclamanta Rusu Ana (succesor în drepturi a lui Rusu Andrei) susține că Rusu Andrei a fost cumpărător de bună-credință, prin faptul că a achitat vânzătorilor prețul terenurilor agricole, iar din data de 18 martie 2002 a folosit terenurile agricole și a achitat impozitele asupra terenurilor agricole, iar proprietarii terenurilor în calitate de pârâți nu s-au prezentat la notar, pentru a încheia contractele de vânzare-cumpărare în formă autentică.

La acest segment, instanța de judecată remarcă că conform prevederilor art.199 Cod civil (în redacția legii în vigoare până la data de 01.02.2019), (1) Consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. (2)

Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.

Prin urmare, consimțământul trebuie exprimat cu intenția de a produce efecte juridice, această condiție rezultă din însăși esența actului juridic civil, care este o manifestare de voință, îndreptată spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Conform art.208 Cod civil, (în redacția legii în vigoare până la data de 01.02.2019) (1) Actul juridic poate fi încheiat verbal, în scris sau în formă autentică. (2) Forma este o condiţie de valabilitate a actului juridic numai în cazurile expres prevăzute de lege.

Iar, conform art.212 Cod civil, (în redacția legii în vigoare până la data de 01.02.2019), Forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazurile: stabilite de lege; prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică.

Concomitent, legislatorul prin dispozițiile art.213 Cod civil, în redacția legii în vigoare până la data de 01.02.2019) stipulează că, (1) Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic. (2) Dacă una dintre părți a executat total sau parțial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanța de judecată are dreptul, la cererea părții care a executat total sau parțial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conține elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic. (3) Partea care s-a eschivat neîntemeiat de la autentificarea notarială a actului juridic este obligată să repare celeilalte părți prejudiciul cauzat prin întârzierea autentificării.

În acest sens, instanța reține că autentificarea actelor juridice civile se efectuează de către notarii, în conformitate cu Legea nr.1453/2002, cu privire la notariat, prevede cazurile în care actele juridice sunt autentificate de notari, inclusiv contractele de înstrăinare a bunurilor imobile.

Conform prevederilor art.35 al Legii nr.1453/2002, cu privire la notariat, (în vigoare la data încheierii actului juridic), (1) Notarul îndeplineşte următoarele acte notariale: a) autentificarea actelor juridice (testamente, procuri, contracte).

Prevederile art.50 alin.(1) al Legii nr.1453/2002, cu privire la notariat, (în vigoare la data încheierii actului juridic), Contractul de înstrăinare şi contractul de gaj al bunurilor supuse înregistrării se autentifică cu condiţia prezentării documentelor care confirmă dreptul de proprietate asupra acestor bunuri, avizului organului fiscal teritorial privind existenţa sau lipsa restanţelor la impozitul pe bunurile imobile, altor

plăţi obligatorii la bugetul de stat pentru aceste bunuri, extrasul din registrul gajului despre lipsa gajului acestor bunuri.

Aşadar, ținând cont de prevederile enunțate raportate la circumstanțele cauzei, instanța conchide că recipisele datate cu 18 martie 2002, nu întrunesc condițiile unui act juridic pentru care forma autentifică este obligatorie, în consecință duce la nulitatea catului juridic.

În primă ordine de idei, din probatoriu cercetat în ședință, s-a constatat că pârâții Ruslan Spiridon, Natalia Porcereanu, Valentina Croitor, Margareta Spiridon, Pavel Spiridon, Nina Moga, Maria Spiridon sunt proprietarii terenurilor agricole litigioase, în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren. Deci, vânzătorii erau în drept să înstrăineze terenurile agricole.

La soluționarea cauzei, instanța reține că din recipisele neautentificate în modul corespunzător, datate cu 18 martie 2002, nu este posibil de apreciat executarea obligației privind achitarea prețului terenurilor agricole, or simpla înscriere a faptului că cumpărătorul Rusu Andrei a achitat prețul, nu poate fi reținut drept circumstanță determinantă că prețul a fost achitat proprietarilor terenurilor.

La acest segment, instanța reține că fiind importante declarațiile martorului Dumitraş Ecaterina, susținând că recipisele, precum că Rusu Andrei a cumpărat pământ arabil de la Moga Nina, Spiridon Maria, Spiridon Pavel și Spiridon Margareta, cunoaște din spusele Mariei Spiridon că Rusu Andrei i-a transmis produse alimentare şi lemne de foc, o sumă de bani, însă semnătura din recipise nu aparține persoanelor vizate, însă aparține lui Spiridon Ruslan.

Instanța ține să remarce că, din conținutul recipisei semnătura din numele vânzătorilor Spiridon Pavel Andrei, Spiridon Margareta Tudor (f.d.11, vol.1), este efectuată de o altă persoană, identică cu semnătura din recipisa a vânzătorului Spiridon Ruslan (f.d.13, vol.1).

La fel, instanța a constatat că semnătura din numele Ninei Moga din recipisa (f.d.17, vol.1), este efectuată de o altă persoană, identică cu semnătura din recipisa a vânzătorului Spiridon Ruslan (f.d.13, vol.1).

Or, probe care să combată aceste circumstanțe, de către partea reclamantă Rusu Ana (succesor în drepturi a lui Rusu Andrei) nu au fost prezentate, precum că Spiridon Ruslan a fost împuternicit în modul stabilit de lege să-i reprezinte pe Moga Nina, Spiridon Maria, Spiridon Pavel și Spiridon Margareta.

Complementar, instanța a constatat că la întocmirea recipisei din numele lui Spiridon Maria, persoanele Costandoi Alexei și Apostol Vasile nu erau prezenți, circumstanțe care se dovedesc prin declarațiile martorului Dumitraș Ecaterina.

În continuare, instanța va avea în vedere că în cazul proprietarilor Moga Nina, Spiridon Maria, Spiridon Pavel și Spiridon Margareta, nu s-a dovedit existența consimțământului proprietarilor de teren, în calitate de vânzători, cu intenția de a produce efecte juridice îndreptată spre încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole în formă autentică în condițiile Codului civil și Legii nr.1453/2002, cu privire la notariat.

Deci, reclamanta Rusu Ana (succesor în drepturi a lui Rusu Andrei) nu a dovedit buna-credință a cumpărătorului Rusu Andrei la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare, cât și lipsesc probe că proprietarii a terenurilor agricole s-au eschivat de la autentificarea notarială.

La fel, instanța a constatat că din mijloacele de probă, nu a rezultat că pârâta Porcereanu Natalia și reclamantul Rusu Andrei, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului agricol asupra terenului nr.cadastral *****.

Prin urmare, este lipsită de temei cerința de a recunoaște valabilă tranzacția de vânzare-cumpărare asupra terenului nr.cadastral ***** în situația când nu există încheiat asemenea act juridic între părți.

Față de aceste considerente, instanța de judecată ajunge la concluzia că, recipisele neautentificate de către reclamantă, nu pot dovedi încheierea actului juridic de vânzare-cumpărarea bunurilor imobile, or înscrisurile respective nu respectă cerințele de formă de înstrăinare a terenurilor agricole, respectiv nu poate fi declarată valabilă tranzacția de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole.

Concomitent, instanța de judecată reține că reclamanta Rusu Ana în acțiunea civilă depusă la data de 17 ianuarie 2020, a revendicat anularea contractului de vânzare-cumpărare ***** încheiate de Croitor Valentina Grigore cu societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline” a terenului agricol nr.cadastral ***** anularea contractului de vânzare-cumpărare *****, încheiat de Spiridon Margarita Fiodor cu societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline” a terenurilor agricole nr.cadastral *****, nr.cadastral**********u suprafața de *****, nr.cadastral ***** cu suprafața de ***** și radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate.

În acest sens, instanța a constatat că la data de 28 decembrie 2016 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare între Croitor Valentina, în calitate de vânzător, și societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline”, în calitate de cumpărător, autentificat de notarul Ina Sandu, conform căruia vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat bunurile imobile cu bonitatea de 66 grade, amplasate în extravilanul comunei Căzănești raionul ***** a lotului de teren agricol cu suprafața

de ***** ce aparține vânzătorului cu drept de proprietate personală în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral *****eliberat de primăria comunei Căzănești raionul ***** la data de *****0, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 28.11.2000, fapt conform prin extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat de O.C.T. ***** filiala Î.S. „Cadastru” la 12.12.2016; a lotului de teren agricol cu suprafața de ***** nr.cadastral ***** care aparține vânzătorului cu drept de proprietate personală în baza titlului de autentificare a deținătorului de teren nr.cadastral ***** eliberat de primăria comunei Căzănești raionul ***** la data de *****0, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 28 noiembrie 2000 cu nr.cadastral *****, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat de O.C.T. *****, filiala Î.S. „Cadastru” la data de 12 decembrie 2016 (f.d.79-83, vol.2).

Conform pct.3.1 al Contractului, prețul total al vânzării stabilit și declarat de comun acord între părți este de 4600 lei, care au fost achitați, în numerar, anterior semnării și autentificării prezentului contract. Achitarea între părți a avut loc în lipsa notarului.

Potrivit prevederilor pct.4.1 al Contractului, vânzătorul declară sub proprie răspundere că imobilul, obiect al prezentului contract, este proprietate personală (fiind văduvă din anul 1997, anterior înregistrării dreptului de proprietate), nu există terțe persoane, care ar pretinde la imobilul înstrăinat, este liber de orice sarcini și datorii, nu este scos din circuitul civil, prin trecere în proprietate publică, fiind, în mod legal și continuu, în proprietatea și posesia sa, de la data dobândirii și până în prezent, nu a fost înstrăinat, nu este sechestrat sau sub interdicție, nu a fost promis de a fi contractat și nu formează obiectul unui litigiu, procura eliberat de proprietar nu a fost anulată și nu există nici o cauză/circumstanță de stingere a mandatului. Totodată vânzătorul garantează contra falsificării actelor prezentate pentru autentificarea prezentului contract.

Prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat la data de 31 decembrie 2016, autentificat de notarul Ina Sandu, între Spiridon Margareta, în calitate de vânzător, și societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline”, în calitate de cumpărător, astfel vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat bunurile imobile cu bonitatea solului de 66 grade, amplasate în extravilanul comunei Căzănești raionul ***** și anume :

a) lotul de teren agricol cu suprafața totală de *****, nr.cadastral *****

b) lotul de teren agricol cu suprafața totală de ***** nr.cadastral**********are aparține vânzătorului cu drept de proprietate personală în

baza certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei părți din proprietatea comună în devălmășie *****7 și în baza certificatului de moștenitor legal *****, înregistrate în Registrul bunurilor imobile ținut de O.C.T. *****, filiala Î.S. „Cadastru”, la data de 22 decembrie 2016, cu nr.cadastrale ***** și*****, fapt confirm prin extrasele din Registrul bunurilor imobile eliberate de O.C.T. *****, filiala Î.S. „Cadastru”, la data de 27 decembrie 2016;

c) lotul de teren agricol cu suprafața de ***** nr.cadastral *****, care aparține vânzătorului cu drept de proprietate personală în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral ***** eliberat de primăria comunei Căzănești raionul ***** la data de *****0, înregistrat în Registrul bunurilor imobile ținut de O.C.T. ***** filiala Î.S. „Cadastru” la data de 28 noiembrie 2000 și în baza certificatului de moștenitor legal ***** eliberat de notarul public Iliescu Ludmila, înregistrat în Registrul bunurilor imobile ținut de O.C.T. ***** filiala Î.S. „Cadastru” la data de 22 decembrie 2016 cu nr.cadastral *****, fapt confirmat prin extrasele din Registrul bunurilor imobile ***** eliberat de O.C.T. ***** filiala Î.S. „Cadastru” la data de 27 decembrie 2016;

d) lotul de teren agricol cu suprafața de ***** nr.cadastral *****, care aparține vânzătorului cu drept de proprietate personală, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral ***** eliberat de primăria comunei Căzănești raionul ***** la data de *****0, înregistrat în baza certificatului de moștenitor legal ***** eliberat de notarul public Iliescu Ludmila, înregistrat în Registrul bunurilor imobile ținut de O.C.T. ***** filiala Î.S. „Cadastru” la data de 22 decembrie 2016, fapt confirmat prin extrasele din Registrul bunurilor imobile ***** eliberat de O.C.T. ***** filiala Î.S. „Cadastru” la data de 27 decembrie 2016;

e) lotul de teren agricol cu suprafața totală de 0,4012 h, nr.cadastral *****, care aparține vânzătorului cu drept de proprietate personală în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral ***** eliberat de primăria comunei Căzănești raionul ***** la data de *****0, înregistrat în Registrul bunurilor imobile ținut de O.C.T. ***** filiala Î.S. „Cadastru” la data de 28 noiembrie 2000 și în baza certificatului de moștenitor legal ***** eliberat de notarul public Iliescu Ludmila, înregistrat în Registrul bunurilor imobile ținut de O.C.T. ***** filiala Î.S. „Cadastru” la data de 22 decembrie 2016, fapt confirmat prin extrasele din Registrul bunurilor imobile *****eliberat de O.C.T. ***** filiala Î.S. „Cadastru” la data de 27 decembrie 2016.

Conform prevederilor pct.2.2 al Contractului se stipulează că „În rezultatul încheierii prezentului contract, din momentul înregistrării dreptului de proprietate în

Registrul bunurilor imobile ținut de O.C.T. ***** filiala Î.S. „Cadastru” apare dreptul de proprietate al cumpărătorului societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline” asupra bunurilor imobile cu nr.cadastrale *****,*****, *****, ***** și ***** (f.d.89-94, vol.2).

Potrivit pct.4.1. al Contractului din data de 31 decembrie 2016, vânzătorul declară sub proprie răspundere că imobilul, obiect al prezentului contract, este proprietate personală (fiind văduvă din anul 1997, anterior înregistrării dreptului de proprietate), nu există terțe persoane, care ar pretinde la imobilul înstrăinat, este liber de orice sarcini și datorii, nu este scos din circuitul civil, prin trecere în proprietate publică, fiind, în mod legal și continuu, în proprietatea și posesia sa, de la data dobândirii și până în prezent, nu a fost înstrăinat, nu este sechestrat sau sub interdicție, nu a fost promis de a fi contractat și nu formează obiectul unui litigiu, procura eliberat de proprietar nu a fost anulată și nu există nici o cauză/circumstanță de stingere a mandatului. Totodată vânzătorul garantează contra falsificării actelor prezentate pentru autentificarea prezentului contract.

Contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile din data de 31 decembrie 2016, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 10 februarie 2017.

În argumentarea motivelor nulității actelor juridice reclamanta Rusu Ana a invocat caracterul fictiv al contractelor de vânzare-cumpărare încheiate la data de 28 decembrie 2016 și 31 decembrie 2016, deoarece foștii proprietari la data de 18 martie 2002 le-a transmis în posesia și folosința familiei lui Rusu Andrei şi caracterul dolosiv al foștilor proprietari, cunoscând că terenurile agricole sunt înstrăinate familiei lui Rusu Andrei la data de 18 martie 2002, primind prețul pentru terenurile respective, iar la data de 29 iunie 2009 cunoșteau că a fost pronunțată hotărâre judecătorească privind declararea valabilă a contractelor de vânzare-cumpărare asupra terenurilor agricol, astfel foștii proprietari în mod intenționat au ascuns aceste circumstanțe pretinsului cumpărător societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline”.

Conform art.221 alin.(1) Cod civil (în redacția legii, până la data de 01.03.2019), actul juridic încheiat fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul.

Conform art.228 Cod civil (în redacția legii, până la data de 01.03.2019), (1) Actul juridic a cărui încheiere a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al uneia din părţi poate fi declarat nul de instanţa de judecată chiar şi în cazul în care autorul dolului estima că actul juridic este avantajos pentru cealaltă parte.(2) Dacă una dintre părţi trece sub tăcere anumite împrejurări la a căror dezvăluire cealaltă parte nu ar mai fi încheiat actul juridic, anularea actului juridic poate fi cerută

numai în cazul în care, în baza principiului bunei-credinţe, se putea aştepta ca cealaltă parte să dezvăluie aceste împrejurări. (3) În cazul în care dolul este comis de un terţ, actul juridic poate fi anulat numai dacă se demonstrează că cealaltă parte a ştiut sau trebuia să ştie despre dol.

Privitor la argumentele reclamantei Rusu Ana că contractele de vânzare-cumpărare încheiate la data de 28 decembrie 2016 și 31 decembrie 2016 sunt fictive, nu sunt dovedite, or, acestea au un caracter declarativ.

În acest sens, instanța de judecată remarcă că hotărârea Judecătoriei ***** pronunțată la data de 29 iunie 2009, prin care s-a declarat valabile tranzacțiile de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole încheiate între Rusu Ion și Spiridon Rusan, Porcireanu Natalia, Croitor Valentina, Spiridon Margareta, Spiridon Pavel, Moga Nina și Spiridon Maria. S-a recunoscut Rusu Andrei Ion proprietar asupra terenurilor agricole nr. cadastral *****, situate în extravilanul satului ***** raionul *****, or, hotărârea judecătorească privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole nu a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile de către reclamantul Rusu Andrei.

În cauza dată, instanța reține că la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, 28 decembrie 2016 și 31 decembrie 2016, în Registrul bunurilor imobile proprietar a terenului agricol nr.cadastral ***** la situația din 28 noiembrie 2000 a fost înregistrată Croitor Valentina, temeiul înscrierii fiind titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren din data de 12.04.2000 (f.d.25, vol.2), proprietarul terenului agricol nr.cadastral *****, la situația de 28 noiembrie 2000 a fost înregistrată Spiridon Margareta, temeiul înscrierii fiind titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren din data de 12.04.2000 (cota parte ½), ulterior la data de 22 decembrie 2016 în baza certificatului de moștenitor legal ***** din data de 26 septembrie 2016 (cota parte ½) (f.d.26, vol.2), proprietarul terenului agricol nr.cadastral***** cu suprafața de *****, la situația de 28 noiembrie 2000 a fost înregistrată Spiridon Pavel temeiul înscrierii fiind titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren din data de 12.04.2000 (cota parte ½), ulterior la data de 22 decembrie 2016 în baza certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părţi din proprietatea comună ***** și în baza certificatului de moștenitor legal ********** (cota parte ½) (f.d.27, vol.2), proprietarul terenului agricol nr.cadastral ***** cu suprafața de *****, la situația de 28 noiembrie 2000 a fost înregistrată Spiridon Margareta, temeiul înscrierii fiind titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren din data de 12.04.2000 (cota parte ½), ulterior la data de 22

decembrie 2016 în baza certificatului de moștenitor legal ***** din data de 26 septembrie 2016 (cota parte ½) (f.d.29, vol.2).

Potrivit prevederilor art. 212 Cod civil, (în redacția legii, până la data de 01.03.2019), Forma autentică a actului juridic este obligatorie: a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege.

Iar, conform art.214 alin.(1)Cod civil, (în redacția legii, până la data de 01.03.2019), actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează să fie înregistrat în modul stabilit prin lege.

În aceste circumstanțe, notarul Ina Sandu cu respectarea prevederilor Codului civil (în vigoare până la 01.03.2019) ce ține de dreptul de proprietate asupra imobilelor și înstrăinarea bunurilor imobile, a autentificat contractul de vânzare-cumpărare din data de 28 decembrie 2016 și 31 decembrie 2016, fiind cu certitudine stabilit că Croitoru Valentina și Spiridon Margareta erau înregistrați în Registrul bunurilor imobile proprietarii terenurilor nr.cadastral *****,*****, ***** și *****.

Prin urmare, argumentele că Rusu Andrei deținea dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole nr.cadastral *****,*****, ***** și ***** nu pot fi reținute, în circumstanțele când reclamantul nu a solicitat înscrierea datelor cu privire la proprietate în temeiul hotărârii judecătorești, iar la data de 8 decembrie 2021, hotărârea judecătorească a fost casată de către instanța ierarhic superioară.

Concomitent, instanța de judecată atestă faptul că reclamanta Rusu Ana nu a prezentat probatoriu că foștii proprietari Croitoru Valentina și Spiridon Margareta intenționat au ascuns despre faptul înstrăinării terenurilor agricole lui Rusu Andrei, respectiv aceste circumstanțe nu au fost dovedite în cadrul ședinței de judecată, or, pârâții nu au participat la examinarea cauzei civile la acțiunea civilă intentată de către Rusu Andrei, la situația de 29 mai 2009.

În acest context, instanța de judecată conchide că nu au fost dovedite ca fiind încheiate fictive contractele de vânzare-cumpărare, or, dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole nr.cadastral *****,*****, ***** și *****, conform contractelor de vânzare-cumpărare din data de 28 decembrie 2016 și 31 decembrie 2016, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile după pârâtul societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline” la data de 10 februarie 2017, prin urmare, contrar poziției reclamantei, a fost realizată intenția de a da naștere, modifica sau stinge drepturi și obligații civile.

În privința argumentelor privind nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare din data de 28 decembrie 2016 și 31 decembrie 2016, precum că au fost încheiate

prin dol, și anume foștii proprietari în mod intenționat au ascuns pretinsului cumpărător societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline”, faptul înstrăinării anterior terenurilor agricole lui Rusu Andrei, instanța de judecată le apreciază declarative și necesită a fi apreciate neîntemeiate.

În cauza dată, instanța reține că reclamantul Rusu Andrei nu a nerespectat cerința de formă de a tranzacției de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole de către Rusu Andrei și Spiridon Margareta, Spiridon Pavel și Croitoru Valentina, ce a determinat respingerea cerinței de declararea valabilă a tranzacției de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole din data de 18 martie 2002, or, fiind constatat că în Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietari a terenurilor agricole nr.cadastral *****,*****, ***** și ***** figurau Croitoru Valentina și Spiridon Margareta (succesorul legal a lui Pavel Spiridon).

În consecință, circumstanțele indicate de reclamanta Rusu Ana nu poate fi reținută drept un mijloc dolosiv din partea pârâților Croitoru Valentina și Spiridon Margareta la înstrăinarea terenurilor agricole către societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline”.

În fapt, în urma analizării întregului material probatoriu existent la dosarul civil și administrat în mod nemijlocit la termenul de judecată pentru soluționarea prezentei acțiuni, se reține că reclamanta Rusu Ana nu a dovedit necesitatea declarării nulității actului juridic de înstrăinare a terenurilor agricole nr.cadastral *****,*****, ***** și *****, pe motivul că actul juridic a fost încheiat fictiv și prin dol.

În cazul respingerii cerinței reclamantei Rusu Ana privind anularea contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, instanța de judecată consideră că este neîntemeiată şi cerința reclamantei de a radia înregistrarea dreptului de proprietate din registrul bunurilor imobile pe numele pârâtului societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline” în temeiul contractele de vânzare-cumpărare încheiate la data de 28 decembrie 2016 și 31 decembrie 2016, autentificate de notarul Ina Sandu, înregistrate în Registrul bunurilor imobile la data de 10 februarie 2017.

Pe cale de consecință, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea civilă depusă de reclamanta Rusu Ana privind nulitatea actelor juridice şi radierea înscrierilor privind dreptul de proprietate, este neîntemeiată și necesită a o respinge.

Subsecvent, odată cu respingerea acțiunii civile ca fiind neîntemeiată, instanța de judecată consideră că măsura de asigurare- sechestru pe bunurile imobile, terenul cu destinația agricolă nr.cadastral *****, cu suprafața *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral**********u suprafața de *****, nr.cadastral ***** cu suprafața de *****, situate în extravilanul comunei Căzănești raionul *****, aplicată prin

încheierea Judecătoriei Orhei (sediul *****) din data de 7 august 2020, necesită a fi anulată la intrarea în vigoare a hotărârii judecătorești.

Pentru aceste motive și în conformitate cu dispozițiile art.236, 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,-

h o t ă r ă ș t e

Se respinge, ca fiind neîntemeiată, cererea de chemare judecată înaintată de Rusu Ana (succesor în drepturi a lui Rusu Andrei) împotriva Margaretei Spiridon, Valentinei Croitor, lui Ruslan Spiridon, Nataliei Porcereanu, Ninei Moga, Elenei Berioza (succesor în drepturi a Mariei Spiridon), privind recunoașterea valabilității contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile și recunoașterea dreptului de proprietate în privința bunurilor imobile.

Se respinge, ca fiind neîntemeiată, cererea de chemare judecată înaintată de Rusu Ana împotriva Margaretei Spiridon, Valentinei Croitor și societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline", privind anularea contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile și radierea înregistrării dreptului de proprietate din registrul bunurilor imobile.

Măsura de asigurare – sechestru pe bunurile imobile, terenul cu destinația agricolă nr.cadastral *****, cu suprafața *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral**********u suprafața de *****, nr.cadastral ***** cu suprafața de *****, situate în extravilanul comunei Căzănești raionul *****, aplicată prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul *****) din data de 7 august 2020, se anulează la intrarea în vigoare a hotărârii judecătorești.

Hotărârea cu drept de apel, în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, la Curtea de Apel Chișinău, prin intermediul Judecătoriei Orhei (sediul *****).

Președintele ședinței,
judecătorul Ludmila IARMALIUC