Dosarul nr.2-250/2021

HOTĂRÎRE
În numele Legii

04 aprilie 2023 *****
Judecătoria *****, sediul Central
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Roic-Botezatu Lilia
grefier Mîrza Dan, Simionel Ion,

a examinat în şedinţa de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Cociorvă Vladimir către SRL „Mihalcea Agro” privind recunoașterea valabilității contractului, nulitatea procesului verbal de recepție finală, încasarea prejudiciului moral și cheltuielile de judecată, precum și acțiunea reconvențională înaintată de către SRL „Mihalcea Agro” către Cociorvă Vladimir privind nulitatea contractului

Procedura de citare a fost legal îndeplinită.

În ședința de judecată au fost prezenți Cociorvă Vladimir, reprezentantul acestuia avocata Ctitor Natalia și reprezentantul pîrîtului avocatul Dubceac Radu

Cerere de apel nemotivat a fost înregistrată de administratorul SRL „Mihalcea Agro” în secția evidență și documentare procesuală a judecătoriei ***** la 11.04.2023.

În conformitate cu art.236 alin.(5) lit.b) CPC, hotărârea integrală a fost întocmită la data de 19 iunie 2023.

Asupra mijloacelor de probă administrate şi cercetate nemijlocit în şedința de judecată, instanța de judecată.

C O N S T A T Ă:

Obiectul acţiunii, circumstanţele cauzei.

La 03.02.2023 în judecătoria *****, sediul Central, avocata Ctitor Natalia a înregistrat în numele și interesele lui Cociorvă Vladimir acțiunea civilă către SRL „Mihalcea Agro” privind recunoașterea valabilității contractului, nulitatea procesului verbal de recepție finală, încasarea prejudiciului moral și cheltuielile de judecată

În motivarea acţiunii civile, reprezentantul părții reclamante, avocatul Ctitor Natalia a invocat că potrivit Anexei nr 2B la procesul-verbal nr 2 din 11.03.2000 al Comisiei de privatizare din CAPC Mihalcea, *****, Liderului nr 1 Barbos Pavel (fondator al SRL Mihalcea Agro/Pârât), i-a revenit pentru distribuire cotaşilor în natura bunurile, menționate în Lista anexată, printre care se regăseşte construcţia cu nr de inventar 1125 în valoare de 83117 lei. Indică că unul din cotaşi SRL Mihalcea Agro este Cociorvă Vladimir reclamant pe cauza dată. Mai indică că la ***** între Cociorvă Vladimir şi Barbos Pavel - administrator (la acea etapă) a SRL Mihalcea Agro/Pârât, a fost încheiat un Contract de arendă-răscumpărare a gheretei, identificate cu numărul de inventar 1125 din Lista nominalizată la p. 1 a prezentei, valoarea cărei urma să fie achitată de către Cociorvă Vladimir. Susține că Cociorvă Vladimir, achita cu regularitate preţul menţionat al construcţiei nr.1125, în cuantum de 5000 lei per lună, banii fiind oferiţi personal lui Barbos Pavel (cu care sunt cumătrii), nefiind oferite bonuri de plată de către ultimul. Astfel, după compensarea sumei de 83117 lei, Cociorvă Vladimir a solicitat de la Pârâtul - SRL Mihalcea Agro actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate a primului

asupra construcţiei, or, în construcţia vizată, Cociorvă Vladimir/Reclamant îşi desfăşura activitatea comercială, fiind investite de către ultimul sume enorme în reptaţia capitală a construcției, conectarea comunicaţiilor etc.. Pretinde că la caz, Pârâtul a comunicat lui Cociorvă Vladimir precum că actele originale ale construcţiei au fost distruse în urma incendiului din 1998 şi că duplicatele actelor sunt în curs de pregătire şi că între timp, Reclamantul trebuie să mai plătească anual sume de 7000 lei pentru folosința construcției nominalizate, sumă pe care Cociorvă Vladimir o achita cu stricteţe lui Barbos Pavel, începând cu anul 2007. Iar în scopul menţinerii şi îmbunătăţirii construcției, asupra cărei Cociorvă Vladimir se considera proprietar şi unde îşi desfăşura activitatea comercială (până în prezent), acesta a realizat lucrări de reparație capitală a construcţiei nominalizate (conform recomandărilor inserate în Avizul tehnic al ISC — anexat), a achitat costurile de conexiune a conductei pentru furnizarea gazelor naturale, energie electrică, canalizare şi altele, suportând cheltuieli exorbitante. Pe parcurs, Reclamantul a încheiat cu APL Fîrlădeni Contract de arendă a terenului aferent construcției. Ulterior, după o neînțelegere între cumătrii, Barbos Pavel, fiind în funcţia de primar al *****, l-a amenințat pe Vladimir Cociorvă că ultimul va fi evacuat din construcţia nominalizată, unde acesta își desfășoară activitatea comercială în mod legal. Indică că în atare împrejurări, Cociorvă Vladimir a înaintat cerere de constatare a uzucapiunii (or, dovadă de răscumpărare a construcției Cociorvă nu avea, deoarece administratorul SRL Mihalcea Agro nu i-a perfectat atare acte. Menționează că, cererea de constatare a uzucapiunii a fost pusă pe rol prin încheierea din 21.07.2020 şi examinată până în prezent în Judecătoria ***** şi ulterior notată Acţiunea în justiție la 28.07.2020 în Registrul bunurilor imobile. În timp ce încă derulează procedurile judiciare civile, a aflat că SRL Mihalcea Agro, şi-a înregistrat dreptul de proprietate asupra construcției nominalizate, identificate cu nr cadastral ***** în baza Procesului verbal de recepție finală nr ***** din *****;. Avînd la bază cele expuse, indică că sunt în prezența unui înscris, generator de drepturi patrimoniale eronate și ineficiente or, prin prisma prevederilor HG cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcţiilor şi instalaţiilor aferente nr 285 din 23.05.1996, recepţia finală se realizează pentru construcţii neexistente anterior, dar realizate în baza Autorizaţiilor corespunzătoare, ceea ce nu se raportează cazului descris. Conchide că în speță este evident o ilegalitate în privința drepturilor deţinătorilor de cote valorice ale CAPC Mihalcea, bunurile cărei, în mare parte a fost remisă către SRL Mihalcea Agro, dar şi o eroare a situaţiei de fapt privind perfectarea Procesului verbal de recepţie finală a construcţiei, care, la caz nu putea fi realizat, or, construcția nominalizată în prezenta cerere de chemare în judecată a existat din perioada colhozurilor reparată capital din sursele proprii ale lui Cociorvă, Vladimir și nu ale SRL Mihalcea Agro. Mai mult susține, careva inspecții inginerești cadastrale în perioada anului 2020 nu au fost realizate la construcția nominalizată unde Cociorvă Vladimir își desfășoară activitatea comercială legală, iar terțele persoane nu au acces. Corespunzător, semnatarii Procesului verbal de recepţie finală nr ***** din ***** sunt pasibili a fi calificaţi ca fiind complici ai infracțiunii de fals şi de escrocherie, în acest sens fiind depusă Plângere în OUP *****, care se investighează. Totodată, susține având la bază, refuzul punerii la dispoziție a procesului verbal de recepție finală, a fost nevoit să intervină în justiție cu prezenta Cerere de chemare în judecată privind anularea/declararea ineficienţei Procesului verbal de recepție finală nr ***** din *****, prin intermediul cărui, pârâtul şi-a însuşit, prin fraudă, dreptul de proprietate imobiliară asupra construcţiei menționate supra. Având la bază cele expuse, indică că, pârâtul, a realizat o relatare a circumstanțelor inexistente prin perfectarea Actului juridic contestat, având scopul de a a-și înregistra dreptul de proprietate privată asupra construcţiei nominalizate, recurgând la procedee contrare prevederilor legale, ordinii publice şi bunelor moravuri. Or,

prevederile p. 43 a HG cu privire la aprobarea Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente nr. 285 din 23.05.1996, indică că recepţia lucrărilor de construcție şi a instalaţiilor aferente acestora, atît la lucrările noi, cît şi la intervenţiile în timp asupra construcţiilor existente (reparaţii capitale, consolidări, reconstrucţii, modificări, modernizări, extinderi), finanțate din mijloace financiare proprietate privată se efectuează de către investitor (persoană fizică sau juridică) şi executant, prin crearea unei comisii de recepţie în baza unui contract civil. La caz pretinde că construcția, identificată cadastral cu nr *****, înregistrată cu titlu de proprietate a Pârâtului, în baza Procesului verbal de recepție finală nr ***** din ***** — contestat, nu a suportat careva intervenţii stipulate în norma citată, fiind finanțată de Pârât, dimpotrivă, susține că anume Reclamantul este cel ce a investit în reparația capitală, în instalarea comunicaţiilor necesare exploatării proprii activităţii sale comerciale, etc.. Consideră partea reclamantă că prin perfectarea Actului juridic contestat, pârâtul a acționat contrar prevederilor art. 10 alin. (1) CC, care prevede că persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară, iar art. 11 CC indică că (1) Buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.(2) În special, este contrar bunei-credinţe ca o parte să acţioneze în contradicţie cu declaraţiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declaraţii sau acel comportament. Mai învederează și art. 13 CC în care se menționează că (1) Nici un drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept).(2) În cazul abuzului de drept, instanţa de judecată, ținînd cont de natura şi consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive.(3) Dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzal.

Astfel, actul, generator de drepturi subiective — Procesul verbal de recepţie finală nr ***** din *****, pe lângă faptul că a fost perfectat cu rea-credință şi cu abuz de drept, este pasibil desființării/anulării de către instanța de judecată prin prisma mai multor prevederi ale Codului civil al RM şi anume art. 327 CC care susține că (1) Actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută). (2) Actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes particular (nulitate relativă). (3) În cazul în care natura nulității nu este prevăzută expres şi nici natura interesului ocrotit nu reiese în chip neîndoielnic, actul juridic este anulabil. Or, art. 334 CC prevede că (1) Actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. (3) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative ce nu prevede expres sancţiunea nulității sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziţiei legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală). Mai invocă partea reclamantă și dispoziția art. 339 CC în care legislatorul a prevăzut că (1) Actul juridic încheiat în baza unei erori esenţiale poate fi declarat nul de instanța de judecată dacă cealaltă parte sau terțul destinatar al actului juridic unilateral ştia sau, după caz, trebuia să ştie despre această eroare. (2) Eroarea este esenţială dacă la încheierea actului juridic a existat o falsă reprezentare referitoare la: a) natura actului juridic; b) calităţile substanţiale ale obiectului actului juridic. Suplimentar celor expuse, a mai invocate partea reclamantă și art. 359 CC și anume un act juridic unilateral nu produce efectele juridice avute în vedere de autorul său

în măsura în care prin act se exercită un drept subiectiv care nu există ori pentru exercitarea căruia nu sînt întrunite toate condiţiile prevăzute de lege sau actul juridic.

Concluzionînd cele descrise supra, indică că acţiunile cu rea-credinţă și abuzive ale Pârâtului, au generat pentru Reclamant prejudicii materiale, cu titlu de investiţii financiare în reparaţiile capitale şi întreținerea construcției nominalizate în prezenta Cerere de chemare în judecată; precum şi prejudicii morale, aceste derivând din emoţiile negative, suportate de Reclamant ca urmare a comportamentului ilicit al Pârâtului, or, oricine, care este afectat în dreptul său de proprietate (prin metode şi mijloace interzise de Lege), inevitabil este supus retrăirilor, frustrărilor, decepțiilor, care au impact negativ asupra calității vieţii persoanei precum şi asupra stării fiziologice a persoanei afectate — circumstanţe ce îndreptățesc Reclamantul de a pretinde şi a primi o compensare a prejudiciilor suportate.

Ulterior, avocatul Ctitor Natalia în numele și interesele reclamantului Cociorvă Vladimir în corespundere cu art.56 și 60 CPC a intervenit cu o cerere de concretizare a cererii de chemare în judecată, reclamantul modificându-şi obiectul și temeiul acțiuni inițiale prin majorarea cuantumului revendicărilor invocate fapt pentru ce a *solicitat instanței:*

- Declararea nulităţii Procesului verbal de recepţie finală nr ***** din *****;
- Recunoașterea valabilității Contractului din ***** de arendă-răscumpărare a bunurilor, încheiat între SRL Mihalcea Agro, în calitate de Vânzător şi Cociorvă Vladimir, în calitate de Cumpărător, obiect al cărui constituie construcţia în valoare de 83117 lei cu nr de inventar 1125, identificată cadastral cu nr *****, amplasată în *****;
- Dispunerea compensării prejudiciilor morale de către Pârât în favoarea Reclamantului în cuantum de 50000 lei;
- Dispunerea compensării cheltuielilor de judecată de către Pârât în favoarea Reclamantului în cuantumul, care va fi expus ulterior.

În motivarea cerințelor invocate, a menționat partea reclamantă că reieşind din faptul că prin Cererea iniţială au fost expuse faptele şi argumentele de drept în privința revendicărilor de declarare a nulităţii actului juridic civil şi compensarea prejudiciilor morale, prin prezenta cerere de concretizare, se vom expune asupra solicitării de recunoaştere a valabilității contractului din ***** de arendă-răscumpărare a bunurilor, încheiat între SRL Mihalcea Agro, în calitate de Vânzător şi Cociorvă Vladimir, în calitate de Cumpărător, obiect al cărui constituie construcţia în valoare de 83117 lei cu nr de inventar 1125, identificată cadastral cu numărul *****, amplasată în *****. Astfel, susține că reclamantul a încheiat pu pârâtul contractul din ***** de arendă-răscumpărare a bunurilor, obiect al cărui a constituit construcția, amplasată în *****, cu nr de inventar 1125, identificat cu nr cadastral ***** (înregistrată cu drept de proprietate pe numele pârâtului în baza Procesului verbal de recepție finală nr ***** din *****, contestat). Conform clauzelor contractuale stipulate în Contractul nominalizat (acesta nefiind anulat, modificat sau rezoluţionat), preambulul Contratului defineşte Părţile contractante ca fiind Vânzător şi Cumpărător, iar, Părţile au avut în vedere, la momentul încheierii Contractului anume au Acord civil translativ de proprietate, rațiune desprinsă şi din p. 3.1. a Contractului, în baza căror bunul contractat intră în proprietatea Cumpărătorului. Or, potrivit p.p. 2.2 - 2.5 a Contractului nominalizat, plata se face în contabilitatea Vânzătorului, suma plăţii fiind destinată plăţii cotei valorice a deţinătorilor aceste, care a fost preluată de liderul Barbos Pavel (la acea etapă fiind fondator şi administrator al Pârâtului). Din momentul încheierii Contractului nominalizat, Reclamantul a intrat în posesiunea și folosința construcției nominalizate, unde își desfășoară până în prezent activitatea antreprenorială. Fiind convins în buna credință a Vânzătorului, în

persoana lui Barbos Pavel, cu care sunt și cumătrii, Reclamantul s-a comportat cu bunul, recepționat în baza Contractului nominalizat, ca un proprietar, fiind realizate lucrări de amenajare şi adaptare a bunului la activitatea sa, prin contractarea şi conectarea (pe cont propriu) a sistemei de gazificare, alimentare cu energie electrică, canalizare şi aprovizionare cu apă etc., de asemenea a investit sume enorme în reparația esențială a construcţiei (materialele de construcţie fiind personale sau procurate din pieţe), iar lucrările de construcţie le realiza personal şi/sau cu ajutorul altor persoane din localitate. Indică că sumele de bani, achitate de Reclamant părții Pârâte pentru răscumpărarea bunului contractat erau transmișI în contabilitatea Pârâtului fără a-i fi remisă chitanța de plată (acest comportament de asemenea deriva din relaţiile de încredere între Părţile procesuale). Cu titlu de dovadă a achitării sumei contractate, în cuantum deplin servesc procesele verbale de audiere a martorilor într-un proces penal (inițiat la plângerea Reclamantului), date de Maria Barbos — administrator al SRL Mihalcea Agro şi Cociorvă Zinovia — soția Reclamantului, prin care se consemnează declaraţii, date sub responsabilitate penală, prin care se denotă că Reclamantul a achitat plăţile contractuale (actualmente fiind pornită urmărirea penală în baza art. 190 CP al RM în privința factorilor de decizie a Pârâtului). După achitarea sumelor contractate, Reclamantul a solicitat Pârâtului definitivarea procedurii de transmitere a dreptului de proprietate a primului asupra construcției, la care Pârâtul de fiecare dată amâna procedura din diverse motive. Ulterior, după declanșarea unui conflict, legat de viziuni distincte asupra aspectelor politice, Reclamantul şi Barbos Pavel — fondator al Pârâtului și soţ al Administratorului actual al Pârâtului, Reclamantul a fost avertizat verbal despre o eventuală evacuare a acestui din încăperea - obiect al cauzei date. Astfel, Pârâtul, după ce Reclamantul a adaptat construcția nominalizată la condiţii adecvate de funcţionare (reparaţii, instalarea comunicaţiilor — toate din contul Reclamantului), perfectează Procesul verbal de recepție finală a construcţiei (fără Certificat de urbanism şi Autorizare de construire, fără a investi un ban în reconstrucția şi mentenanţa construcției), ignorând clauzele Contractului nominalizat şi principiul bunei credinţe în realizarea drepturilor şi obligaţiilor subiective, înregistrează dreptul de proprietate exclusivă asupra construcţiei. Menționează că circumstanțele descrise, pentru Reclamant constituie temei de apărare a drepturilor sale patrimoniale prin sesizarea instanţei de judecată, or, soluționarea extrajudiciară a diferendului a fost ignorată de Pârât. Iar potrivit cadrului legal autohton, aplicabil speţei date, în vigoare la etapa de încheiere a Contractului nominalizat şi executat ulterior (în măsură deplină de către Reclamant şi doar parțial de Pârât), Reclamantul este îndreptăţit de a solicita instanţei de judecată privind recunoașterea valabilității Contractului din ***** de arendă-răscumpărare a bunurilor, încheiat între SRL Mihalcea Agro, în calitate de Vânzător şi Cociorvă Vladimir, în calitate de Cumpărător, obiect al cărui constituie construcţia în valoare de 83117 lei cu nr de inventar 1125, identificată cadastral cu nr *****, amplasată în ***** reeşind din prevederile art. 321 CC în vigoare din 01.06.2003 care prevede (1) Dreptul de proprietate este transmis dobînditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. (2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege. Articolul 679 CC în vigoare din 01.06.2003 în care se indică că (1) Contractul se consideră încheiat dacă părțile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale. (2) Sunt esenţiale clauzele care sînt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părți, trebuie realizat un acord. Art. 753 CC în vigoare la 01.06.2003, (1) Prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească prețul convenit. (2) Vânzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea

bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vînzare-cumpărare nu este prevăzut altfel.

Astfel, ca urmare a comunicării părții pîrîte acțiunea civilă inițială formulată de avocatul Ctitor Natalia în numele și interesele reclamantului Cociorvă Vladimir precum și cererea de concretizare a obiectului litigiu, pîrîtul SRL „Mihalcea Agro" prin intermediul avocatului Dubceac Radu a formulat o acțiune reconvențională către Cociorvă Vladimir prin care a *solicitat:*

- declararea nulităţii contractului de arendă-răscumpărare a bunurilor, încheiat între SRL „Mihalcea Agro" în calitate de vînzător şi Cociorvă Vladimir în calitate de cumpărător la data de *****, obiectul contractului constituind arenda cu drept de răscumpărare a gheretei cu numărul de inventariere 1125;
- dispunerea rezoluțiunea/rezilierea contractului de arendă-răscumpărare al bunurilor, încheiat între SRL „Mihalcea Agro" în calitate de vînzător şi Cociorvă Vladimir în calitate de cumpărător la data d: *****, obiectul contractului constituind arenda cu drept de răscumpărare a gheretei cu numărul de inventariere 1125.

În motivarea acțiuni reconvenționale a indicat reprezentantul SRL „Mihalcea Agro" că la ***** între SRL „Mihalcea Agro" în calitate de vînzător şi Cociorvă Vladimir în calitate de cumpărător a fost încheiat contractual de arendă-răscumpărare a bunurilor, obiectul contractului constituind arenda cu drept de răscumpărare a gheretei cu nr. de inventariere 1125. Potrivit clauzelor contractului prețul de cumpărare constituie 85117 lei care urma să fie achitat de către Cociorvă Vladimir în termen de 5 ani. Indică că pîrîtul Cociorvă Vladimir nu a executat obligaţia contractuală în ce priveşte plata de arendă-răscumprare prevăzută în contractul contestat. Cu referire la argumentele lui Cociorvă Vladimir expuse în cererea de concretizare cu privire la faptul că, cu titlu de dovadă a achitării sumei contractante, în cuantum deplin servesc procesele-verbale de audiere a martorilor într-un proces penal date de Maria Barbos administrator al SRL „Mihalcea Agro„ şi cet. Cociorvă Zinovia soţia reclamantului, indică că acest argument poartă un caracter declarativ şi nu corespunde adevărului, ori prin procesele-verbale menționate nu se probează nici direct nici indirect faptul achitării de către Cociorvă Vladimir la contabilitatea SRL „Mihalcea Agro„ a sumei de 83117 lei în calitate de plată pentru răscumpărarea bunului (gheretei cu nr. de inventariere 1125). Atenţionează instanței de judecată asupra faptului că în procesul-verbal de audiere a martorului Barbos Maria nu este indicat la care întrebări a fost dat răspuns de către Maria Barbos. Nu este indicat faptul că Cociorvă Vladimir a achitat la contabilitatea SRL „Mihalcea Agro" suma de 83117 lei în calitate de plată pentru răscumpărarea bunului (gheretei cu nr. de inventariere 1125), din contra în procesul-verbal de audiere a martorului Barbos Maria este în mode expres indicat faptul că prețul convenit era pentru arendă care constituia în jur de 5000-6000 lei pe an dar nici de cum nu pentru răscumpărarea bunului cum invocă reclamantul. Precizează că Cociorvă Vladimir nu a executat obligațiunile contractuale în ce priveşte achitarea prețului convenit conform contractului de arendă-răscumpărare a bunului încheiat între ultimul şi SRL „Mihalcea Agro" la data de *****, Cociorvă Vladimir şi SRL „Mihalcea Agro„ au convenit de a încheia alt contract în privinţa bunului menţionat prin care SRL „Mihalcea Agro„ dă, iar Cociorvă Vladimir ia în arendă bunul imobil ghereta contra o plată lunară, fapt care se probează prin copia legalizată a contractului de arendă a bunurilor, semnat între reclamant şi pîrît la data de 10.01.2007. Prin urmare, susține că contractul de arendă răscumpărare a bunurilor, încheiat între SRL „Mihalcea Agro„ în calitate de Vânzător şi Cociorvă Vladimir în calitate de cumpărător la data de *****, nu a fost executat de Cociorvă Vladimir și respectiv contractual nu a produs nici un efect juridic, motiv din care

Cociorvă Vladimir la data de 10.01.2007 a încheiat cu SRL „Mihalcea Agro„ contractul de arendă a bunurilor prin care, lui Cociorvă Vladimir ia fost transmis în arendă bunul imobil (ghereta). Atenționează reprezentantul părți reclamante că, declaraţiile indicate în procesul verbal de audiere a martorului Maria Barbos se referă exclusiv la plata pentru arenda bunului dar nu la plata pentru răscumpărare a bunului după cum invocă Cociorvă Vladimir. Pe motivul neonorării obligaţiunilor contractuale de către pîrît, indicate în pct. 2.1, pct. 2.2, pct. 2.4, pct. 2.5 al contractului privind achitarea sumei de 85117 lei în termen de 5 ani din data de *****, solicită ca instanța de judecată să hotărască rezoluțiunea/rezilierea contractului de arendă-răscumpărare a bunurilor din *****. Mai susține că, potrivit actelor normative, contractul contestat obligatoriu urma a fi înregistrat la oficiul cadastral teritorial, obligația înregistrării contractului contestat îi revenea arendașului Cociorvă Vladimir, obligațiune neglijată de arendaș pentru ce îi acordă dreptul lui SRL „Mihalcea Agro" de a solicita rezilierea contractului. Drept temei invocă art. 6 alin. (3) lit. d) al Legii nr. 198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, prevede că, contractul de arendă a bunurilor agricole va conţine, în mod obligatoriu, date privind înregistrarea contractului în modul stabilit. Iar art. 10 alin. (1) al Legii nr. 198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, prevede că, contractul de arendă a terenurilor şi a altor bunuri agricole încheiate pe un termen mai mare de 3 ani se înregistrează la oficiul cadastral teritorial. Conform alin. (5) Arendaşul înregistrează contractul de arendă în termen de 3 luni de la data încheieri acestuia. Mai mult, invocă art.14 alin. (3) al Legii sus menţionate şi anume arendatorul este în drept să ceară rezilierea contractului de arendă în cazul cînd arendaşul nu a înregistrat contractul în termenele prevăzute de prezenta lege. Atenționează că pîrîtul Cociorvă Vladimir nu a executat obligațiunile în, ce privește achitarea în termen a plății convenite şi respectiv nu a înregistrat contractul contestat la oficiul cadastral teritorial, fapt ce îi acordă dreptul reclamantului SRL „Mihalcea Agro" de a solicita rezilierea contractului contestat. Or, contractul de arendă-răscumpărare a fost încheiat la data de 02.01.2015, potrivit clauzelor contractuale prețul contractului constituie 85117 lei, sumă care urma a fi achitată în termen de cinci ani de la data semnării contractului, iar la 02.01.2010 pîrîtul urma să achite integral suma de 85117 lei, obligaţie care nu a fost executată, fapt care serveşte temei pentru rezilierea/rezoluțiunea contractului contestat. Mai indică că contractul în cauză urma a fi înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial pînă la 02.04.2005, obligațiune care la fel nu a fost respectată care încă odată întemeiază cerința de reziliere/rezoluțiune a contractului contestat.

Or, avînd la bază dispozițiile art.art. 14 alin. (1) lit. b), 14 alin. (3) lit. 2) şi 9) Legea cu privire la arenda în agricultură, solicită SRL „Mihalcea Agro" reziliere/rezoluțiune contractului contestat.

Suplimentar celor expuse, mai invocă prevederile art.16 alin. (1) lit. î) CC care prevede că, apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin rezoluţiunea sau modificarea contractului. Art. 915 CC care prevede că, rezoluţiunea pentru neexecutare are loc cînd se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum şi cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligaţiei contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluţiune. Reprezentantul SRL „Mihalcea Agro" mai invocă dispozițiile art.735 alin. (1), alin. (2) lit. a) şi b) CC în redacţia veche.

Cu referire la nulitatea contractului de arendă-răscumpărare a bunurilor, invocă dispozițiile art.20 Legea cu privire la arenda în agricultură, care condiționează că răscumpărarea are loc printr-un contract separate de vînzare-cumpărare. În sensul dat indică că legiuitorul în mod expres a pus condiția ca actul juridic cu privire la răscumpărarea, bunurilor agricole se efectuează prin contractul de vînzare-cumpărare a acestor bunuri care trebuie să fie distinct de

contractul de arendă a bunurilor agricole. În sensul dat, pretinde că contractul contestat a fost încheiat cu încălcarea normei imperative prevăzute de art. 20 al Legii nr. 198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, care prevede că, răscumpărarea bunului agricol arendat se efectuează prin încheierea unui contract separat de vînzare-cumpărare, or în sensul reținerii nulității invocă art.220 CC în redacția veche. Ținînd cont de faptul că prin contractul contestat s-a dispus înstrăinarea unui bun imobil contractual urma să fie încheiat: în formă autentică şi ca efect al nerespectării formei autentice, actul juridic este lovit de nulitate absolută, iar în scopul susţinerii acestor argumente invocă art. 680 CC în redacție vechi. Totodată, indică art.323 lit. a) CC care prevede că, forma autentică a actului juridic este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de Lege. La fel, menționează și art.212 lit. a) CC în redacție veche care prevede că „forma autentică a actului juridic este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege".

La fel, opinează și art.213 alin. (1) CC în redacţie veche care prevede că, nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic. Prin urmare, susține că forma fiind o condiţie de valabilitate a actului juridic, conform art. 208 CC pentru cumpărarea unui imobil este necesară forma autentică a contractului, art.213 alin. (1) şi alin.(2) CC prevede că, nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic, fapt ce reclamantul în scopul declarării nulității actului juridic invocă nulitatea absolută. Conform art.216 și 217 CC, 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. Suplimentar în scopul admiterii capătului de cerere cu privire la declararea nulității contractului contestat, reclamantul declară că, contractul contestat nu a fost omologat şi înregistrat în conformitate cu prevederile legale, ori potrivit art. 20 al Legii nr. 198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, răscumpărarea bunului agricol arendat se efectuează prin încheierea unui contract separat de vînzare-cumpărare, care se omologhează şi se înregistrează în modul prevăzut de legislaţia în vigoare. În context, mai invocă prevederile art.214 CC în redacţie veche care prevede expres că, actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează să fie înregistrat în modul stabilit prin lege. A mai indicat că, prin contractul contestat SRL „Mihalcea – Agro" în calitate de vînzător a dat în arendă cu drept de răscumpărare lui Cociorvă Vladimir în calitate de cumpărător ghereta cu nr. de inventar 1125 care de fapt constituie construcţie şi reprezintă un bun imobil. La acest moment menţionează, dreptul de a încheia un act juridic cu caracter de dispoziţie îi revine exclusiv proprietarului bunului imobil, iar SRL "Mihalcea Agro„ la momentul încheierii contractului contestat, ***** nu era proprietarul construcţiei sus menţionate, or la acel moment dreptul de proprietate asupra construcţiei sus menţionate nu era înregistrată, în Registrul Bunurilor Imobile după SRL „Mihalcea Agro". Avînd în vedere cele menționate, susține că contractul contestat a fost încheiat ilegal ori la data de ***** SRL „Mihalcea Agro" nu era proprietar al bunului imobil indicat în contract, motiv din care SRL „Mihalcea Agro" nu putea vinde bunul sus menţionat, ori nimeni nu poate transmite mai multe drepturi decît are el însuși.

În speță, mai indică că la data încheierii contractului contestat, Cociorvă Vladimir în calitate de cumpărător era la curent despre faptul că SRL „Mihalcea Agro" nu este proprietarul construcției înstrăinate ori, reieşind din publicitatea registrului bunurilor imobile, dobînditorul unui imobil care a achiziţionat bunul de la o persoană neîndreptăţită de a dispune de acest bun se va considera de rea-credinţă. Acest dobînditor nu poate invoca faptul necunoaşterii elementelor

înscrise în registrul bunurilor imobile, ceia ce în viziunea reprezentantului SRL „Mihalcea Agro” la momentul încheierii contractului contestat, Cociorvă Vladimir era cumpărăto . de rea credință. Menționează că Cociorvă Vladimir este un cumpărător de rea-credinţă și ultimul cunoștea despre faptul că SRL „Mihalcea Agro” la acel moment nu era proprietarul bunului indicat în contract, inclusiv Cociorvă Vladimir conștient nu a executat obligaţiunile contractuale în ce priveşte achitarea prețului de vînzare-cumpărare în mărime de 85117 lei, dar la data de 10.01.2007 a încheiat cu SRL „Mihalcea Agro” un contract de arendă a bunurilor prin care SRL ”Mihalcea Agro” dă iar Cociorvă Vladimir ia în arendă bunul imobiliar ghereta contra unei plăți lunare, Concluzionează că contractul contestat nu a produs nici un efect juridic, ori în situația în care contractul contestat producea efectele juridice, Cociorvă Vladimir nu trebuia să semneze ulterior contractul de arendă. Prin urmare susține că contractul de arendă a fost încheiat contrar art,.art.198 alin.(3), 315 alin.(1), 290 alin.(1), 321 alin.(2) și 753 alin.(1) CC în redacția veche.
Avînd la bază prevederile expuse supra, reieşind din faptul că contractual contestat a fost încheiat cu încălcarea normelor imperative invocate, solicit admiterea capătului de cerere cu privire la declararea nulității actului contestat.

Aprecierea instanţei de judecată a argumentelor părţilor şi cadrului legal aplicabil speţei.

Avocatul Ctitor Natalia în cadrul ședinței de judecată a declarat că susține în totalitate temeiurile de fapt și de drept expuse în cererea de chemare în judecată inițială cît și cerințele invocate în cererea de concretizare. Iar în sensul celor expuse, a anexat pledoariile scrise prin care solicită admiterea acțiunii formulate cu respingerea cererii reconvenționale.

Cociorvă Vladimir în ședința de judecată a declarat că susține în totalitate cele expuse de avocatul Ctitor Natalia, pledînd pentru admiterea acțiunii depuse cu respingerea cererii reconvenționale.

Avocatul Dubceac Radu în ședința de jduectaă a solicitat respingerea acțiunii inițiale depuse pe motivele invocate în cererea reconvențională, cu admiterea acțiunii reconvenționale. Mai susține că lipsesc careva probe care să certifice achitarea de către Cociorvă Vladimir a sumei de 83117 lei în termenul a 5 ani. Iar la data încheierii contractului de arendă din 2007, primul a cunoscut că nu este proprietar, avînd doar dreptul de posesie și dispoziție, iar prin întocmirea procesului verbal de recepție finală a bunului nu a fost afectat nici un drept al proprietarului. Or, contractul din 205 a fost desființat tacit prin contractul din 2007, iar plăţile au fost încasate pentru arendă, neavând cunoștință dacă au fost contabilizate. Incluisv nu cunoaște dacă a fost îndeplinit vreun act de predare-primire. Mai indică că administratorul a menționat că a răscumpărat cota valorică, însă nu cunoaște dacă a fost răscumpărată toată cota valorică. Or contractul expus nu urma să existe din cauză că inițial bunul imobil urma să fie înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile. În context, avocatul Radu Dubceac a anexat la procesul verbal pledoariile scrise prin care și-a expus poziția față de acțiunea civilă depusă de Cociorvă Vladimir și acțiunea reconvențională formulată în interesul SRL „Mihalcea Agro”.

Administratorul SRL „Mihalcea Agro” fiind citat legal, în ședința de judecată nu s-a prezentat, or potrivit mandatului avocațional, interesele societății sunt reprezentate de avocatul Dubceac Radu. În corespundere cu art.205 alin.(4) și 206 alin.(3) CPC, instanța a recurs la examinarea cererii de chemare în judecată depusă de Cociorvă Vladimir către SRL „Mihalcea Agro” privind recunoașterea valabilității contractului, nulitatea procesului verbal de recepție finală, încasarea prejudiciului moral și cheltuielile de judecată, precum și acțiunea reconvențională înaintată de către SRL „Mihalcea Agro” către Cociorvă Vladimir privind nulitatea contractului în lipsa SRL „Mihalcea Agro”, or interese părți date sunt reprezentate de un avocat contractat de parte ne fiind afectate careva drepturi procesuale.

Martorul Blișceac Vladimir a declarat instanței că pentru prima dată îl vede pe Cociorvă. Mai susține că este angajat la SRL „Ver lux Cons" în calitate de director tehnic, și activează în domeniul construcției, mai prestează servici de responsabil tehnic, de diriginte de șantier și consultanță în domeniul construcției. Confirmă că el a semnat procesul verbal de recepție finală a imobilului, el l-a semnat în calitate de diriginte de șantier, însă calitatea dată nu este calitate de diriginte în cadrul construcției. Or, potrivit Hotărîrii de Guvern nr.285 din 1996 cu modificările ulterioare, comisia de recepție a fiecărui obiect se instituie de către beneficiar. Comisia este formată din diriginte de șantier, responsabil tehnic, arhitecți, nu mai puțin de 3 specialiști în domeniu. Iar calitatea sa de diriginte de șantier în comisia respectivă, nu este calitatea de diriginte de șantier la construcția obiectului. Menționează că comisia în cauză recepționează obiectul în baza certificatului cu privire la investigarea, examinarea imobilului respectiv care este elaborat și eliberat de SCT, sau firme private cu licența respectivă, iar în baza acestui act comisia lucrează. Mai indică martorul că în atribuțiile lor intră verificarea, verificarea calității construcției nu altceva. Iar comisia activează independent, fiecare membru al comisiei este în drept să examineze individual lucrările respective. Susține că potrivit planului cadastral anterior, obiectul este un imobil fix, iar în urma lucrărilor de reparație a încăperii nu au fost intervenții în structura de rezistență, ceia ce conform art.14 alin.(1) lit.c) Legea nr.163, lucrările de construcție pot fi executate fără autorizația de construcție sau certificatul de urbanism, norma prevede incluisv lucrările de finisare interioare. Astfel, după planul existent și ceia ce a văzut la fața locului au fost făcuți niște pereți despărțiți și noduri sanitare, lipsind intervenție în structura de rezistență, lipsind careva temeiuri pentru a nu semnarea procesului verbal de recepție finală. Pe ei nu-i afectează cine este proprietarul, ei lucrează în baza procesului verbal de examinare a imobilului care este eliberat de o firmă autorizată. Precizează că el a fost la fața locului și doar a constatat realizarea lucrărilor, însă cine le-a făcut pe ei nu-i interesează. Recunoaște că în autorizație poate fi scris construcție, însă nu este o construcție capitală, imobilul a fost existent. La fața locului a fost prezent Barbos, o altă persoană nu a mai fost în momentul cît s-a aflat la fața locului. El a văzut doar planul anterior și i s-a comunicat ce s-a făcut, localul nu era amenajat și nu era funcțional. Precizează că pereții erau existenți, dar nu erau instalații sau mobilier. Recunoaște că cartea tehnică nu i-a fost prezentată.

Martorul Butnaru Petru a declarat că este pensionar și pe cet.Cociorvă nu-l cunoaște. Precizează că de meserie este arhitector, iar din anul 205 este pensionar. Recunoaște că el a semnat procesul verbal al imobilului din *****, concretizînd că el a fost la imobilul din poza nr.5, care este doar un fragment șii greu de precizat construcția. Menționează că a fost sigur la imobil, iar acolo reparație capitală nu s-a făcut, a fost reparație curentă, pavaj, gard, frantoane, schimb de geamuri. Mai susține că la fața locului nu era nimeni, însă în clădire nu a intrar cu toate că clădirea era funcțională, însă din cîte cunoaşte nu funcționa. Indică că în cazul în care se fac reparați curente, acestea se fac fără certificat de urbanism sau autorizație de construcție, nu este necesar să fie elaborată cartea tehnică în cazul reparației curente.

Martorul Bursuc Oleg a declarat instanței că îl cunoaşte pe Cociorvă, el deține magazinul, însă alte date nu cunoaște. Susține că el de 15 ani se află în localitate, ar de atunci barul era, după care a fost reconstruit. Menționează că aspectul a fost îmbunătățit, iar el cu fratele său au efectuat lucrări de reparație, au construit gardul, frontoane, însă nu mai ține minte în ce an. Susține că pentru lucrările realizate a fost remunerat de Cociorvă, iar materialele erau aduse la magazin de Cociorvă care era și stăpînul barului, doar el este acolo și barul activează în fiecare zi, unde vin mulți oameni.

Martorul Miron Veronica a declarat instanței că activează în calitate de administrator la CRH. Precizează că la fața locului ea cu Minaev au fost separat de Butnaru Petru și Blișceag Vladimir. Recunoaște poza nr.5, iar blancheta procesului verbal de recepţie finală se face după acel model, acolo este scris construcție și reconstrucție, însă ei văd la fața locului. Menționează că la imobil au fost schimbate geamurile, gardul și pardoseala. Susține că el a fost mai înainte din cauză că mai des mergea, fiind reparație curentă. În cazul în care a fost bun imobil și nu a fost înregistrat, ei merg și primesc în exploatare, însă depinde de documentele de la Serviciul Cadastral. În situația expusă, nu este nevoie de certificat de urbanism, doar dacă sunt schimbări de multe ori este nevoie, iar la caz geamurile au fost schimbate. Menționează că pînă nu primește de la Cadastru, el nu ieșise la fața locului, iar Barbos este cel care a prezentat și avea calitatea de investitor, dar a venit cu certificat d la Cadastru. Nu cunoaște dacă ultimul avea procură, doar s-a prezentat cu pachetul de acte. Nu se atesta cartea tehnică a construcției, însă nu era nevoie de a fi prezentată. Susține că acesta este modelul de proces verbal de recepție, el nu poate să excludă din acesta careva cuvinte. Referitor la autorizarea construcției este solicitată de Serviciul cadastral, iar el vede autorizația în certificat, însă el nu a văzut autorizația, a văzut la fața locului ce s-a făcut, el cunoaște clădirea de mai înainte și a văzut mai multe schimbări, încăperea nu era amenajată. Mai susține că a intrat și înăuntru unde era făcută reparație, în rest nu mai era nimic. Precizează că în acel moment nu era părăsit, era făcută reparație, iar în interior nu era nimic. Susține că în momentul respectiv nu era părăsită, era făcut reparație curentă. Menționează că intrarea în magazin era făcută, pregătită. În rest a văzut un magazin care urma să funcționeze, fiind consemnat în procesul verbal.

În fapt.

Actele speţei denotă cu certitudine că potrivit informației accesate web, SRL „Mihalcea Agro” a fost înregistrată la 21.02.2000 cu adresa *****, *****, iar fondatorul societății fiind Barbos Pavel, administratorul Barbos Maria (f.d.9);

La fel, din copia extrasului Registrului Bunurilor Imobile din 13.05.2005, se reține că proprietarul bunului imobil, teren pentru construcții cu numărul cadastral ***** este *****, *****, temeiul înscrierii constituind extras din decizia ***** din *****, data înregistrării fiind 22.07.2020. La fel din extrasul expus bunul imobil cu numărul cadastral *****.01, proprietar al imobilului este SRL „Mihalcea-Agro”, temeiul dobîndiri constituind Proces verbal de recepție finală nr.***** din ***** *****, data înregistrării fiind 17.08.2020. În context, la capitolul grevare adrepturilor patrimoniale, se reține tipul grevării a bunului imobil cu numărul cadastral *****, constituie Arenda, iar temeiul înscrierii constituind Contract de arendă nr.1 din 15.06.2020, înregistrat la 27.07.2020, potrivit căruia titularul grevării fiind SRL „Mihalcea-Agro” (f.d.10-11, 176);

Potrivit listei patrimoniului, destinat distribuirii în natură proprietarilor cotelor-părți valorice din întreprinderea agricolă CAPC „Mihalcea” Liderul nr.1 Barbos Pavel sunt relatate clădirile, construcții, instalațiile, mașinile și utilajele (f.d.12);

Din procesul nr.2 al ședinței comisiei de privatizare a bunurilor întreprinderii agricole CAPC „Mihalcea” din 10.03.2000 s-a aprobat fondul rămas posibil distribuirii în natură deținătorilor cotelor-părți valorice în mărime 1768166 (f.d.13);

Conform avizului tehnic a Inspecției de Stat în Construcții privind examinarea lucrărilor de construcție și stării tehnice a elementelor portante la clădire „Spațiul comercial” în *****, *****, se reține că la solicitarea arendașului spațiului comercial Cociorvă Vladimir s-a verificat starea tehnică a elementelor constructive, întocmind astfel concluzii și propuneri (f.d.14-19);

Din contractul de arendă-răscumpărare a bunurilor din ***** se reține că SRL „Mihalcea-Agro” în calitate de vînzător și Cociorvă Vladimir în calitate de cumpărător au convenit încheierea contractului de arendă cu drept de răscumpărare a gheretei cu numărul de inventariere 1125, iar prețul de cumpărare fiind 85117 lei, iar termenul de achitare fiind stabilit 5 ani, calculați din data semnării contractului (f.d.20-21, 58-59, 90);

Ulterior la 11.03.2019 a fost încheiat contract de arendă a terenului aferent clădirii utilizată în calitate de bar, a fost transmis în arendă de primarul *****, *****, Barbos Pavel arendașului ÎI „Cociorvă Vladimir” terenul aferent clădirii cu numărul cadastral ***** cu suprafața mde *****, iar plata arenzii fiind stabilită de 1400 lei (f.d.22);

Potrivit încheierii 2p/s-105/20 din 21.07.2020 a judecătoriei ***** a fost primit pentru examinare în procedură necontencioasă specială, cererea petiționarului Cociorvă Vladimir, persoană interesată SRL „Mihalcea-Agro” cu privire la constatarea uzucapiunii bunului imobil (f.d.28);

Conform extrasului din Registrul de stat al întreprinderilor și organizațiilor cu nr.3589 din 10.01.2005 a fost înregistrată ÎI „Cociorva Vladimir” (f.d.29);

La fel, instanța reține și procesul verbal de recepție finală nr.***** din *****, obiectul constituind construcția comercială A-01 din *****, *****, act înregistrat de Serviciul Cadastral Teritorial ***** la 17.08.2020 cu numărul ***** (f.d.60-61, 85-86);

În continuare, prin procesul verbal de audiere a martorului din 17.05.2021 se atestă audierea martorului Barbos Maria care a indicat că a fost încheiat contractul de arendă între SRL „Mihalcea-Agro” în persoana soțului ei și ÎI „Cociorvă Vladimir”, fiind transmis în arendă bunul imobil ce se afla în proprietate SRL „Mihalcea-Agro”. A confirmat că pînă în 2010, Cociorvă Vladimir a achitat, precizînd că între cele două părți contractante a fost o înțelegere doar verbală referitor la prețul arenzii, avînd în vedere că sunt cumetri. Astfel, martorul a precizat că destinația banilor care era achitată de Cociorvă, pentru spațiul în care acesta își desfășura activitatea, iar în anul 2020 SRL „Mihalcea-Agro” și-a înregistrat dreptul de proprietate (f.d.62, 87);

Din declarațiile făcute de martorul Cociorvă Zinovia la 14.01.2021 aceasta a menționat că activează în calitate de vînzătoare la ÎI „Cociorvă Vladimir”, la magazinul ce aparține soțului ei din 2005. A mai indicat că ei anula achitau suma de 5000 lei, însă nu cunoaște care era destinația sumei date. Iar din anul 2010 pînă în 2018 inclusiv achita suma de 6000 lei, bani pe care personal îi transmitea direct contabilului de la SRL „Mihalcea-Agro”, iar între ei nu întocmeau nici un act ce urma să confirme faptul expus. Menționează că în total ea a transmis contabilului SRL „Mihalcea-Agro” suma de 80400 lei din 2005 pînă în anul 2019 (f.d.88);

Potrivit ordonanței cu privire la refuzul în pornirea urmăririi penale din 27.01.2021, s-a refuzat în pornirea urmăriri penale pe margine a plîngeri depuse de avocatul Ctitor Natalia în interesele lui Cociorvă Vladimir, pe motivul că faptele nu întrunesc elementele infracțiunii (f.d.93-95);

Conform hotărîrii judecătoriei *****, sediul Ialoveni din 22.09.2021 s-a respins acțiunea civilă depusă de ÎI „Cociorvă Vladimir” către Consiliul și Primăria Fîrlădeni, *****, terț SRL „Mihalcea-Agro privind anularea deciziei Consiliului local Fîrlădeni, ***** nr.05/01 din 5 iunie 2020. Totodată, prin hotărîrea expusă (f.d.102) instanța a concluziona că proprietarul construcției comerciale, prestare a serviciilor este SRL „Mihalcea-Agro”, în baza procesului verbal de recepție finală (f.d.96-103);

Din dispoziția de plată se reține achitarea de către Cociorvă Vladimir a cotei valorice în sumă de 440 lei (f.d.129);

Prin ordonanța de începere a urmăririi penale din 15.07.2021, s-a dispus începerea urmării penale în baza art.191 alin.(2) lit.b), c) și d) CP, anexă imaginile foto (f.d.138-143);

În continuare, prin nota informativă nr.75 din 09.03.2022, primarul *****, ***** a confirmat că nu a fost emis nici o autorizație de construcție sau reconstrucție pentru ghereta care se află la balanța SRL „Mihalcea-Agro" (f.d.153);

La fel, potrivit autorizației sanitar veterinară de funcționare din 14.09.2017 eliberată ÎI „Cociorvă Vladimir" pentru funcționarea magazinului alimentar nr.1 (f.d.177);

Totodată din factura pentru energie electrică consumată și TVA din 13.12.2010, se atesta cu titlu de consumator ca fiind ÎI „Cociorvă Vladimir" (f.d.178).

În drept.

Art.4 CPC statutează, că sarcinile procedurii civile constau în judecarea justă, în termen rezonabil, a cauzelor de apărare a drepturilor încălcate sau contestate, a libertăţilor şi a intereselor legitime ale persoanelor fizice şi juridice şi asociaţiilor lor, ale autorităţilor publice şi ale altor persoane care sînt subiecte ale raporturilor juridice civile, familiale, de muncă şi ale altor raporturi juridice, precum şi în apărarea intereselor statului şi ale societăţii, în consolidarea legalităţii şi a ordinii de drept, în prevenirea cazurilor de încălcare a legii.

Potrivit art.5 alin.(1) CPC, 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.

Se relevă prevederile art.7 alin.(1) CPC, instanţa judecătorească intentează procesul civil la cererea persoanei care revendică apărarea unui drept al său încălcat sau contestat, libertăţii ori a unui interes legitim.

Instanţa relevă, că prin art.6 –(1) din Legea nr.1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova este prevăzut că dispozițiile prezentului capitol reglementează punerea în aplicare a modificărilor la Codul civil operate prin Legea nr. 133/2018. Alin.(2) dispozițiile art. 7 din Codul civil, cu modificările operate prin Legea nr. 133/2018, și prevederile Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative se aplică în partea nereglementată de dispozițiile prezentului capitol. Alin.(3) din normă indică că dispozițiile Codului civil în redacția anterioară intrării în vigoare a Legii nr. 133/2018 se vor interpreta autonom, fără a se putea invoca intervenirea modificărilor la Codul civil operate prin Legea nr. 133/2018.

Reieșind din normele precitate se concluzionează că cerinței privind recunoașterea valabilității contractului din *****, sunt aplicabile dispoziţiile Codului Civil din anul 2003, din care rezultă nașterea drepturilor și obligațiilor părților conform contractului din *****, *pînă la modernizarea Codului Civil care au intrat în vigoare la 01.03.2019* avînd în vedere nașterea drepturilor și obligațiilor părților din contractului de arendă-răscumpărare a bunurilor din ***** încheiat între SRL „Mihalcea-Agro" și Cociorvă Vladimir.

Art.321 alin.(1) Cod civil susține că dreptul de proprietate este transmis dobînditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. (2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

Dispoziția art.679 alin.(1) Cod civil indică că contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale. (2) Sînt esenţiale clauzele care sînt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord.

Potrivit art.753 alin.(1) Cod civil legiuitorul a prevăzutr că prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi

(cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit. (2) Vînzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vînzare-cumpărare nu este prevăzut altfel.

Cu referire la cerința privind declararea nulității procesului verbal de recepție finală nr.***** din *****, instanța conchide că speței sunt aplicabile dispozițiile Codului civil în vigoare după modernizarea din 01.03.2019.

Norma art.10 alin.(1) Cod civil indică că persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

Art.11 alin.(1) Cod civil susține că buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. (2) În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

La fel, art.13 alin.(1) Cod civil a prevăzut că niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept). (2) În cazul abuzului de drept, instanța de judecată, ținînd cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive. (3) Dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat.

Potrivit art.327 alin.(1) Cod civil, legislatorul a prevăzut că actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută). (2) Actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes particular (nulitate relativă). (3) În cazul în care natura nulității nu este prevăzută expres și nici natura interesului ocrotit nu reiese în chip neîndoielnic, actul juridic este anulabil.

Conform art.334 alin.(1) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. (2) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative sînt nule sau anulabile dacă această sancțiune este prevăzută expres de dispoziția legală încălcată (nulitatea expresă). (3) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative ce nu prevede expres sancțiunea nulității sînt nule sau anulabile dacă această sancțiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziției legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).

Dispoziția art.339 alin.(1) Cod civil indică că actul juridic încheiat în baza unei erori esențiale poate fi declarat nul de instanța de judecată dacă cealaltă parte sau terțul destinatar al actului juridic unilateral știa sau, după caz, trebuia să știe despre această eroare. (2) Eroarea este esențială dacă la încheierea actului juridic a existat o falsă reprezentare referitoare la: a) natura actului juridic; b) calitățile substanțiale ale obiectului actului juridic.

Potrivit art.359 Cod civil se reține că un act juridic unilateral nu produce efectele juridice avute în vedere de autorul său în măsura în care prin act se exercită un drept subiectiv care nu există ori pentru exercitarea căruia nu sînt întrunite toate condițiile prevăzute de lege sau actul juridic.

În continuarea, instanța reține și pct.43[1] Hotărîre Guvernului nr.285 din 23-05-1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente care

prevede că recepţia lucrărilor de construcţie şi a instalaţiilor aferente acestora, atît la lucrările noi, cît şi la intervenţiile în timp asupra construcţiilor existente (reparaţii capitale, consolidări, reconstrucţii, modificări, modernizări, extinderi), finanțate din mijloace financiare proprietate privată se efectuează de către investitor (persoană fizică sau juridică) şi executant, prin crearea unei comisii de recepţie în baza unui contract civil.

Art.4 CPC statutează, că sarcinile procedurii civile constau în judecarea justă, în termen rezonabil, a cauzelor de apărare a drepturilor încălcate sau contestate, a libertăţilor şi a intereselor legitime ale persoanelor fizice şi juridice şi asociaţiilor lor, ale autorităţilor publice şi ale altor persoane care sînt subiecte ale raporturilor juridice civile, familiale, de muncă şi ale altor raporturi juridice, precum şi în apărarea intereselor statului şi ale societăţii, în consolidarea legalităţii şi a ordinii de drept, în prevenirea cazurilor de încălcare a legii.

Potrivit art.5 alin.(1) CPC, 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.

Art.6 CPC prevede, că instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligaţii, prin declararea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalităţi, prevăzute de lege.

Se relevă prevederile art.7 alin.(1) CPC, instanţa judecătorească intentează procesul civil la cererea persoanei care revendică apărarea unui drept al său încălcat sau contestat, libertăţii ori a unui interes legitim.

Astfel, conform art.26 alin.(1) CPC, procesele civile se desfăşoară pe principiul contradictorialităţii şi egalităţii părţilor în drepturile procedurale.

Conform alin.(1) art.117 CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei. Alin.(2) din prezentul articol prevede, că în calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

Alin.(1) din art.118 CPC, prevede că fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Art.121 CPC statuează, că 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.

Potrivit textului normei prevăzute de art.122 alin.(1) CPC, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante, iar în conformitate cu prevederile art. 123 alin. 6) CPC “faptele invocate de una din parţi nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat”.

Conform prevederilor art.130 alin.(1) CPC „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”.

Art.130 alin.(3) CPC indică că „fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea pricinii”. Alin.(5) prezentul articol se reține că „proba este

declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii”.

Conform prevederilor art.131 alin.(3), (4) CPC - dacă partea obligată să dovedească afirmaţiile sale deţine, dar nu prezintă în judecată, probele necesare, instanţa este în drept să-şi întemeieze concluziile pe explicaţiile date de partea adversă, dacă o parte recunoaşte în şedinţă de judecată sau în cadrul îndeplinirii delegaţiei judiciare faptele pe care cealaltă parte îşi întemeiază pretenţiile sau obiecţiile, aceasta din urmă este degrevată de obligaţia dovedirii lor. Recunoaşterea se consemnează în procesul-verbal al şedinţei de judecată. Recunoaşterea expusă în scris se anexează la materialele dosarului.

Aprecierea instanței .

Potrivit înscrisurilor anexate la actele pricinii, instanţa de judecată reţine în concluzie că a fost probat prin probe pertinente și concludente faptul nașterii între părțile contractante a drepturilor și obligațiilor reciproce.

Or, în speță, având al bază cerințele expuse în acțiunea inițială, cea de concretizare prin care se solicită recunoașterea valabilității contractului din ***** și acțiunea reconvențională prin care se solicită nulitatea contractului în discuție prin reziliere sau rezoluţiunea acestuia, lăsînd cerința dată la latitudinea instanțe de a se expune asupra rezilierii, or rezoluțiunii actului juridic.

Prin urmare, cum a fost expus mai sus, instanța reține concluziile expuse în Hotărîrea judecătoriei *****, sediul Ialoveni din 22.09.2021 care a devenit definitivă și irevocabilă (f.d.96-103). Astfel, prin actul judecătoresc expus, s-a soluționat acțiunea civilă în contenciosul administrativ inițiată de ÎI „Cociorva Vladimir”, reprezentată de avocatul Ctitor Natalia împotriva Consiliului și Primăriei *****, ***** nr.05/01 din 5 iunie 2020 „cu privire încheierea contractelor de arendă a terenurilor aferente bunurilor agricole”, declararea nulității absolute a contractului nr.1 din 15 iunie 2020 de arendă a terenurilor aferente, ca fiind contrar legii, constatarea existenței și valabilității contractului nr.428 din 11.03.2019, încheiat între primăria *****, ***** și ÎI „Cociorva Vladimir”, precum și compensarea cheltuielilor de judecată. Deci, prin hotărîrea judecătorească în cauză, cerința părți reclamante a fost respinsă în totalitate, hotărîre judecătorească. Or, prin încheierea Curți de Apel Chișinău din 18.11.2021, s-a declarat inadmisibilă cererea de apel pe motivul ne depunerii apelului motivat în termenul acordat de Curtea de Apel.

La caz, instanța analizînd Hotărîrea judecătoriei *****, sediul Ialoveni din 22.09.2021, care este una definitivă, se constată instanța prin Hotărîrea din 22.09.2021 s-a expus asupra chestiunilor care au constituit obiect de discuție și în prezenta cauză civilă. Or, instanța prin Hotărîrea din 22.09.2021 a evidențiat că „ ÎI „Cociorva Vladimir” a încheiat cu SRL „Mihalcea-Agro” contract de arendă-răscumpărare a bunurilor din 2 ianuarie 2005, precum și contract de arendă a bunurilor la 10.01.2007”, iar prin actul judecătoresc s-a concluzionat că ÎI „Cociorva Vladimir” a încheiat cu SRL „Mihalcea-Agro” contract de arendă-răscumpărare a bunurilor, care a dat naștere drepturilor și obligațiilor reciproce.

Prin urmare analizînd contractul din ***** de arendă-răscumpărare a bunurilor încheiat între „Cociorva Vladimir și SRL „Mihalcea-Agro” a cărui valabilitate se solicită de Cociorvă Vladimir, precum și nulitatea căruia se solicită de SRL „Mihalcea-Agro, din probele administrate se constată din lista patrimoniului, destinat atribuirii în natură proprietarilor cotele-părți valorice din întreprinderea agricolă CAPC „Mihalcea” Liderul nr.1 „Barbos Pavel” din procesul verbal nr.2 al ședinței comisiei de privatizare a bunurilor imobile întreprinderii agricole CAPC „Mihalcea” din 10.03.2000 prin care s-a aprobat fondul rămas pasibil distribuirii în natură

destinatarilor cotelor-părți valorice în mărime de 1768166 și contactul în discuție din ***** (f.d.12, 13, 58) confirmă cele expuse în cererea de chemare în judecată de Cociorvă Vladimir.

Or, din actele reținute se certifică că SRL „Mihalcea-Agro" fiind proprietarul bunului imobil a încheiat cu Cociorvă Vladimir contractul de arendă-răscumpărare a bunului din *****, iar obiectul contractului a constituit ghereta cu numărul de inventariere 1125. Părțile contractante au convenit „prețul de cumpărare fiind din lista bunurilor care au fost supuse privatizării din CAP „Mihalcea" în sumă de 83117 lei". Iar în pct.3.1. din contract părțile au convenit că transmiterea bunului agricol în discuție întră în proprietatea cumpărătorului odată cu achitarea deplină de către SRL „Mihalcea-Agro" către toți deținătorii de cotă valorică din CAP „Mihalcea"". Mai mult din contractul expus, părțile au convenit că achitarea se face numai în valută națională, în rate timp de 5 ani. Deci cele convenit cu părțile contractante coincide în totalitate cu cele reținute în nr. de ordine 24 din lista patrimoniului, destinat distribuirii în natură proprietarilor cotelor-părți valorice din întreprinderea agricolă CAPC „Mihalcea" Liderul nr.1 Barbos Pavel (f.d.12), în care se face referire la ghereta în cauză, numărul de inventariere a acesteia și valoarea estimativă a gheretei, chestiuni expuse de părți nemijlocit și în contractul din *****.

Totodată, instanța reține cele expuse de Cociorvă Vladimir în cererea de chemare în judecată, precum și cele expuse nemijlocit de acesta în ședința de judecată și anume Cociorva Vladimir fiind cumătru cu Barbos Pavel care era liderul nr.1 a întreprinderii agricole CAPC „Mihalcea" precum și fondatorul SRL „Mihalcea-Agro", îi achita acestuia sumele bănești în ordinea convenite între ei, conform clauzelor contractului, doar că nu prin facturi fiscale, ordine de plată, sau alte modalități de plată care să certifice cele expuse, cumpărătorul Cociorvă Vladimir avea încredere în cumătrul său Barbos Pavel și nu solicită de la acesta confirmarea achitărilor efectuate. La acest capitol, instanța evidențiază că avînd la bază cerințele expuse de avocatul Ctitor Natalia depuse în interesele lui Cociorvă Vladimir, precum și multiplele cerințele a instanței de a audia administratorul SRL „Mihalcea-Agro" Barbos Maria precum și a fondatorului societăți comerciale Barbos Pavel care începînd cu anul 2000 deținea 100 % din societate, în vederea elucidării tuturor circumstanțelor, precum și verificări celor expuse de Cociorvă Vladimir în acțiune și în ședință de judecată, însă cei doi s-au eschivat permanent. Mai mult, Barbos Pavel la 13.01.2023 a înregistrat în judecătoria ***** o cerere prin care susține că refuză să facă careva declarații în calitate de martor. Iar în cazul dat, instanța analizînd probatoriu prezentat de Cociorvă Vladimir și anume procesul verbal de audiere în calitate de martor a lui Barbos Maria în cadrul procesului penal care prin ordonanța din 15.07.2021 a fost pornită o cauză penală în baza art.191 alin.(2) lit.b), c) și d) CP, aceasta a confirmat că Barbos Pavel este soțul ei și din anul 2007 este primarul *****, *****. Toto martorul în cauză a precizat că în anul 2005, soțul ei era singurul lider cu cotă valorică în cadrul SRL „Mihalcea-Agro". Recunoscînd că între SRL „Mihalcea-Agro" în persoana soțului ei și ÎI „Cociorva Vladimir" în anul 2005 a fost încheiat contract de arendă, indicînd că prețul arenzii a fost stabilit în mărime de 5000-6000 lei anual. Martorul a mai precizat că pînă în anul 2010 totul între cei doi a mers conform contractului, iar după 2010, datorită faptului că sunt cumetri, *ei au avut o înțelegere doar verbală* , prin care Cociorvă Vladimir la fel achită o sumă oarecare, care nu era fixă, menționînd că erau situații în care se achita și în produse alimentare. A mai menționat că banii pe care Cociorvă îi achita, erau destinați pentru arenda spațiului în care acesta își desfășura activitatea.

În speță, se atestă că Cociorvă Vladimir achita vînzătorului SRL „Mihalcea-Agro" suma anulată în mărimea stabilită de părți, respectând astfel în totalitate cumpărătorul clauzele

contractului de arendă-răscumpărare a bunurilor din *****. Or, cele reținute de instanță au fost confirmate de administratorul SRL „Mihalcea-Agro” Barbos Maria care este și soția fondatorului societății comerciale Barbos Pavel în cadrul audieri pe cauza penală în calitate de martor.

Or, cele concluzionate de instanță și confirmate prin declarațiile făcute de martorul Barbos Maria se confirmă nemijlocit și prin declarațiile martorului Cociorvă Zinovia audiată în aceiași cauză penală, după ce i-au fost explicate consecințele în cazul depunerii declarațiilor false. Astfel, martorul a precizat că la magazinul în cauză activa ea și soțul ei , neavînd careva angajați. A mai indicat că din anul 2005 cînd au început a activa, anual achitau suma de 5000 lei, în decursul a 5 ani, ulterior din anul 2010 pînă în anul 2018 inclusiv a achitat suma de 6000 lei anual, percizînd că banii ea personal îi transmitea în mînă contabilului SRL „Mihalcea-Agro”. Martorul a mai precizat că ei nu întocmeau nici un act care ar putea confirma realizarea plăților expuse. Deci, cele expuse de martorul în cauză vina fi susținute și de martorul Barbos Maria.

În continuare, instanța mai reține că cumpărătorul bunului imobil Cociorvă Vladimir din anul 2005, după încheierea contractului din *****, a efectuat lucrări de îmbunătățire a construcției date, realizînd investiții în localul dat. Iar cele reținute de instanță au fost confirmate și de martorul Bursuc Oleg, care a menționat că se află în *****, ***** de 15 ani și de atunci barul activa, menționînd că aspectul acestuia a fost îmbunătățit. Tot martorul a confirmat că anume el împreună cu fratele său au efectuat lucrări de reparație a gardului, frontoane, ei fiind remunerați de Cociorvă. La caz, martorul a mai recunoscut că anume Cociorva a fost cel care le-a adus materialele, precizînd că acesta e și proprietarul barului.

Faptul că Cociorva Vladimir urma să realizeze anumite lucrări de reparație a clădirii spațiul comercial din *****, ***** se reține și din Avizul tehnic completat de Inspecţia de Stat în Construcții (ISC), prin care s-a concluzionat și propus ralizarea unui volum de lucrări și reparații și modificări în reparație de către un agent economic. La fel, s-a propus ca după îndeplinirea lucrărilor de reparație obiectul să fie propus pentru recepție în modul stabilit (f.d.14-17), fiind anexat în acest sens imagini foto (f.d.18-19 și 140-143).

Mai mult ca atît instanța reține și declarațiile avocatului Dubceac Radu care în poziția sa expusă nu a negat că Cociorvă Vladimir a achitat anumite sume bănești.

Drept circumstanță, instanța vine să respingă alegația avocatului Dubceac Radu expuse în ședința de judecată, precum că în cadrul examinării pricinii civile, nu s-a probat prin facturi sau alte acte confirmative, or confirmat achitarea sumei de 83117 lei, or cele expuse de avocat sunt combătute prin declarațiile făcute de Cociorva Vladimir, Cociorva Zinovia și Barbos Maria, care în unanimitate au confirmat că ei erau cumătri și se efectuau anumite plăți din 2005, după care continua plățile din 2010. În speță, instanța atestă că deși Barbos Maria urma să efectueze recepționarea sumelor bănești precum și contabilizarea acestora, chestiunea dată nu s-a realizat. Prin urmare, cele constatate de instanță supra, nu contravine faptul că Cociorva Vladimir a efectuat plățile sale anuale convenit de părți prin contractul de arendă-răscumpărare a bunurilor din 02.01.20005, obligațiune respectată în totalitate de cumpărător privind realizarea anuală a plăților convenit de părțile contractante.

Astfel, drept consecință, avînd în vedere cele concluzionate de instanță mai sus, se reține drept valabil contractul de arendă-răscumpărare a bunurilor din ***** încheiat între SRL „Mihalcea-Agro” în calitate de vînzător a gheretei cu numărul de inventariere 1125 și cumpărătorul Cociorvă Vladimir. În cazul dat, instanța vine să respingă cerința avocatului Dubceac Radu depusă în interesele SRL „Mihalcea-Agro” cu privire la declararea nulității contractului de arendă-răscumpărare a bunurilor din ***** prin rezilierea sau rezoluțiunea, fără a

specifica expres cerința care o solicită lăsînd astfel la latitudinea instanței, fapt pentru ce instanța o reține ca o poziție neîntemiată.

Cu referire la cerința formulată de avocatul Ctitor Natalia în interesul lui Cociorvă Vladimir privind declararea nulității a procesului verbal de recepție finală nr.***** din *****, reține următoarele:

Obiectul este Construcția comercială – A-01 din *****, *****, *****. În continuare, membrii comisiei de recepție finală au indicat executarea lucrării date în cadrul contractului – fără a indica numărul și data emiterii contractului la care fac referire.

Totodată, din actul expus se menționează că lucrările de construcție, reconstrucție au fost executate în baza autorizației de construcție nr. fără a expune numărul acestuia, sau data emiterii indicînd cifra 15. La fel, din actul menționat, comisia de recepție finală și-a desfășurat activitatea în intervalul de 22.07.2020 pînă la *****, prin care a se menționează că a fost formată din Investitor SRL „Mihalcea-Agro”, Diriginte de Șantier – Vladimir Blișceac, Proiectat în arhitectură –Petru Butnaru, responsabil tehnic – Veronica Miron și proiectat în construcții (rezistență) – Iurie Minaev.

Astfel, în pct.2 din contract se indică că sunt documente cuprinse în Cartea tehnică de construcție și constatat - lucrările pe specialități au fost executate și recepționate conform anexei nr.1; lucrările au fost complet terminate la data de 22.07.20202; observațiile comisiei de recepție finală sunt prezentate în lista, anexa nr.2; cartea tehnică a construcției și fișa sintetică a obiectului au fost completate; instrucţiunile de exploatare și urmărire a comportării în timp a obiectului sunt în posesia utilizatorului. La fel, se mai indică că construcția s-a comportat (nu s-a comportat) corespunzător în perioada de la terminarea ei ***** pînă în prezent, respectiv pe o perioadă de 1 lună, constatările comisiei fiind enumerate în anexa nr.3. Valoarea obiectului este de (fără a indica suma), conform listei anexa nr.1. Mai este indicat că în baza constatărilor făcute, comisia de recepție finală propune: recepția finală la construcția obiectului: Construcției comerciale – ***** din *****, *****, *****. În continuare, comisia de recepție finală motivează propunerea făcută prin: finalizarea lucrărilor de construcție la obiectul: construcţia comercială – ***** din *****, *****, *****. Iar comisia de recepție finală a recomandat exploatarea obiectului conform destinației. Deci în pct.6 din proces, se menționează descrierea obiectului recomandat spre recepție – obiectul cu numărul cadastral ***** din din *****, *****, *****, destinația comercială compusă din următoarele construcții – construcție comercială – *****, suprafața la sol a construcției – *****, suprafața totală interioară a construcției – *****, volumul construcției *****, numărul nivel – 1. Conform certificatului despre rezultatele inspectării bunului imobil nr.3 din 22.07.2020 anexat la prezentul proces-verbal.

Prin urmare, fiind analizat în detaliu Procesul verbal de recepţie finală nr.***** din *****, se reține că lipsește expunerea numărului și data emiterii contractului. La fel, în actul expus nu este indicat numărul și data autorizației de construcție care se prezumă a fi eliberată, or lipsesc care va înscrieri prin care să expună temeinicia motivului lipsei unei autorizații de construcții). Deci, din acesta rezultă existența unui set întreg de acte care urmau a fi prezentate și realizate în vedere emiterii unui proces verbal de recepție finală și anume – autorizația de construcție, cartea tehnică, lista anexa nr.1; observațiile comisiei de recepții finală anexa nr.2; cartea tehnică a construcției și fișa sintetică a obiectului care a fost completat; instrucțiunile de exploatare (care se află în posesia utilizatorului); constatările din anexa nr.3 și certificatul despre rezultatele n inspectării bunului imobil nr.3 din 22.07.2020, anexat la procesul verbal în cauză.

Deci, în urma analizei în detaliu, toate aceste documente obligatorii la întocmirea procesului verbal de recepţie finală, incluisv enumerate fiecare în parte în conținutul procesului

verbal de recepție finală nr.***** din *****, se prezumă existența acestora, incluisv îndeplinirea acestora în ordinea prevăzută de legislație, la momentul efectuării lucrărilor de recepție finală. Or, la acest aspect, instanța , atestă că pe parcursul procesului civil, precum și pînă la intervenirea de către Cociorva Vladimir cu acțiunea civilă în instanța de judecată, partea reclamantă a insistat în prezentarea actelor expuse de către pîrît și Agenția Servicii Publice a actelor reflectate în procesul verbal de recepție finală cum rezultă din actele anexate la cauza civilă, cerințe invocate și în cadrul ședinței de judecată (f.d.56, 91). Mai mult, instanța în cadrul ședinței de judecată din 19.11.2021 a admis demersul avocatului Ctitor Natalia în interesul lui Cociorvă Vladimir privind acordarea suportului instanței prin încheiere de a obliga pîrîtul să prezinte actele solicitate, chestiune reținută în (f.d.77). Or, din răspunsul părții pîrîte SRL „Mihalcea-Agro" din 15.12.2021 (f.d.107) se reține că actele solicitate de instanță prin încheierea din 19.11.2021, nu au fost prezentate de SRL „Mihalcea-Agro" motivînd că actele care au servit temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției au fost puse la dispoziția Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial *****, concretizând că actele solicitate au fost prezentate organului de control care au examinat problema, motiv care în viziunea pîrîtului nu are posibilitatea să execute solicitarea instanței.

Totodată, SRL „Mihalcea-Agro" a pus la dispoziția instanței răspunsul nr.11/23c-06/126 din 10.03.2022 eliberat de ASP Departamentul Cadastral Serviciul cadastral teritorial ***** (f.d.151) prin care se menționează că construcția cu numărul cadastral *****, a fost înscris în registrul în temeiul procesului verbal de recepție finală nr.***** din *****. Inclusiv a menționat că examinînd procesul verbal prin prisma rigorilor menționate, a constatat că acesta a fost întocmit în corespundere cu cerința Legii cadastrului bunurilor imobile și Regulamentul privind modul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente. Or, potrivit răspunsului dat nu rezultă punerea la dispoziție a unor acte, or existența acestora, fiind făcut un răspuns general. În speță, careva răspunsuri cu referire la prezența sau absența actelor solicitate părții pîrîte nu au fost prezentate. Or, prin nota informativă nr.75 din 09.03.2022 completat de primarul primăriei *****, *****, Barbos Pavel (f.d.153) ultimul a precizat că primăria nu a emis nici o autorizație de construcție sau reconstrucție pentru ghereta care se află la balanța SRL „Mihalcea-Agro" amplasată pe terenul cu numărul cadastral *****, în baza cărui ar fi fost realizate lucrările recepționate prin procesul verbal nr.***** din *****, eliberat SRL „Mihalcea-Agro". A mai precizat că primăria eliberează autorizații de construcție din 2013, însă la acea perioadă lucrările de construcție al gheretei amplasate pe terenul cu numărul cadastral ***** erau deja efectuate de către SRL „Mihalcea-Agro", ceia ce se prezumă că nu este întocmită nici o autorizație cu toate că în procesul verbal de recepție finală nr.***** din ***** se face referire la o astfel de autorizație.

Prin urmare, fiind suprapuse analizei răspunsurile menționate mai sus, inclusiv cele prezentate de SRL „Mihalcea-Agro", instanța constată lipsa actelor exhaustiv reținute în procesul verbal de recepție finală nr.***** din ***** după cum urmează: cartea tehnică de construcție; lucrările pe specialități au fost executate și recepționate conform anexei nr.1; observațiile comisiei de recepție finală sunt prezentate în lista, anexa nr.2; cartea tehnică a construcției și fișa sintetică a obiectului au fost completate; instrucțiunile de exploatare și urmărire a comportării în timp a obiectului sunt în posesia utilizatorului; construcția s-a comportat (nu s-a comportat) corespunzător în perioada de la terminarea ei ***** pînă în prezent, respectiv pe o perioadă de 1 lună, constatările comisiei fiind enumerate în anexa nr.3; valoarea obiectului este de (fără a indica suma), conform listei anexa nr.1; în pct.6 din proces, se menționează descrierea obiectului recomandat spre recepție – obiectul cu numărul cadastral ***** din din *****, *****, *****,

destinația comercială compusă din următoarele construcții – construcție comercială – *****, suprafața la sol a construcției – *****, suprafața totală interioară a construcției – *****, volumul construcției *****, numărul nivel – 1; iar conform certificatului despre rezultatele inspectării bunului imobil nr.3 din 22.07.2020 anexat la prezentul proces-verbal.

Astfel, în lipsa documentelor expuse duc în mod direct la reținerea cu titlu de nulitate a procesului verbal de recepție finală nr.***** din *****.

Or, atît de partea pîrîtă/reclamant reconvențional SRL „Mihalcea-Agro" precum și instituțiile abilitate în gestiunea căruia se află, or au fost pus la dispoziție actele reflectate în procesul verbal de recepție finală nr.***** din *****, nu au fost puse la dispoziția instanței careva acte confirmative care să expună contrariul celor invocate de partea reclamantă/pîrît reconvențional Cociorvă Vladimir, privind valabilitate procesului verbal nulitatea căreia i se solicită. Mai mult, potrivit procesului verbal cu privire la recepţia finală nr.***** din 95.08.2020, rezultă că comisia a realizat un șir de acțiuni și emis acte obligatorii, asupra cărora au fost reflectate în actul dat, acțiuni și acte care urmau a fi executate și prezentate nemijlocit instanţei de judecată. Totodată, drept consecință, documentele la care au făcut referire comisia în procesul verbal cu privire la recepție finală nr.***** din *****, urmau a fi întocmite în mod direct, chestiune neglijată de membrii comisiei la data completării actului care a fost reținut de instanță ca fiind lovit de nulitate. Obligativitatea existenței actelor expuse în procesul verbal de recepție finală nr.***** din *****, precum și procedura înregistrării dreptului asupra bunului imobil construit și eliberării procesului verbal de recepție finală este prevăzut în mod exhaustiv prin Legea nr.1543 din 25.02.1998 cadastrul bunurilor imobile în art.40^4 precum și art.43^1 din Hotărîrea Guvernului nr.285 din 23.05.1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente.

Prin urmare, norma art.43^1 din Regulament susține că recepţia lucrărilor de construcţie şi a instalaţiilor aferente acestora, atît la lucrările noi, cît şi la intervenţiile în timp asupra construcţiilor existente (reparaţii capitale, consolidări, reconstrucţii, modificări, modernizări, extinderi), finanțate din mijloace financiare proprietate privată se efectuează de către investitor (persoană fizică sau juridică) şi executant, prin crearea unei comisii de recepţie în baza unui contract civil.

Totodată, instanța reține și dispozițiile art.22 alin.(1) a Legii privind calitatea în construcții nr.*****1/1996 prevede că investitorii sunt persoane fizice sau juridice care finanţează şi realizează investiţii sau intervenţii la construcţiile existente în sensul legii şi răspund de îndeplinirea următoarelor obligaţii principale referitoare la calitatea construcţiilor: a) stabilirea nivelului calitativ ce trebuie realizat prin proiectare şi execuţie pe baza documentelor normative, precum şi a studiilor şi cercetărilor efectuate; b) obţinerea certificatului de urbanism, autorizaţiei de construire şi avizelor prevăzute de lege;c) prezentarea proiectelor pentru verificare şi înlăturarea neregulilor depistate în urma verificării; d) asigurarea verificării execuţiei corecte a lucrărilor de construcţii prin responsabili tehnici atestaţi sau agenţi economici de consultanţă specializaţi şi autorii proiectelor, pe tot parcursul lucrărilor; e) acţionarea în vederea soluţionării neconformităţilor, a defectelor apărute pe parcursul execuţiei lucrărilor, precum şi a deficienţelor proiectelor; f) asigurarea recepţiei lucrărilor de construcţii la terminarea lucrărilor şi (sau) la expirarea perioadei de garanţie; g) întocmirea cărţii tehnice a construcţiei şi predarea acesteia către proprietar; h) asigurarea expertizării construcţiilor de către experţi tehnici atestaţi în cazurile în care la aceste construcţii se execută lucrările prevăzute la art. 19 alin. (2); i) notificarea Agenției pentru Supraveghere Tehnică despre recepția lucrărilor ajunse în fazele determinante ale construcției specificate la art. 21 alin. (4).

În concluzie, instanța reține și declarațiile martorilor care au fost membrii ai comisie de recepție finală și întocmit procesul verbal de recepție finală nr.***** din *****, care au în unanimitate au susținut că s-au deplasat la fața locului unde se afla bunul imobil în litigiu, menționînd că în august 2020 au identificat reparații ale construcţiei în litigiu.

Or, în circumstanțele descrise, se concluzionează că procesul verbal de recepție finală nr.***** din ***** a fost îndeplinit contrar legislației în vigoare, inclusiv Hotărîrii Guvernului nr.285 din 23.05.1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, fapt ce duce la declararea nulității acestuia.

Cu referire la alegațiile avocatului Dubceac Radu depuse în interesele pîrîtului/reclamant reconvențional SRL „Mihalcea-Agro” expuse în cererea reconvențională, precum și în cadrul ședinței de judecată, inclusiv în pledoariile scrise, instanța le reține ca fiind neîntemeiate, or alegațiile acestuia, au fost combătute prin concluziile reflectate de instanță supra. Mai mult ca atît că SRL „Mihalcea-Agro” a fost în drept să dea în arendă ghereta cu numărul de inventariere 1125 situat în *****, ***** cu toate că la acea etapă nu și-a înregistrat dreptul de proprietate în modul prevăzut de lege, iar Cociorvă Vladimir avea dreptul să primească bunul imobil conform clauzelor prevăzute în contractul de arendă-răscumpărare a bunurilor din ***** ca urmare a răscumpărării acestuia.

Totodată, instanța examinînd pretenția reclamantului/pîrît reconvențional Cociorvă Vladimir privind încasare a prejudiciului moral în mărime de 50000 lei, conchide că nu sunt suficiente temeiuri în vederea admiterii cerinței dată.

Mai mult, la acest capitol instanța evidențiază că prin recunoașterea valabilității contractului din ***** de arendă-răscumpărare a bunurilor, încheiat între SRL „Mihalcea-Agro” în calitate de vînzător și Cociorvă Vladimir în calitate de cumpărător, precum și constatarea nulității procesului verbal de recepție finală nr.***** din ***** constituie în sine o satisfacţie echitabilă și suficientă pentru reclamant, fapt ce duce în acest sens respingerea cerinţei reclamantului în această parte a solicitării.

La fel, instanța audiind alegațiile avocatului Ctitor Natalia precum și a reclamantului/pîrît reconvențional Cociorvă Vladimir privind recuperarea cheltuielilor judiciare formate din taxa de stat, cheltuielile de asistență juridică și alte cheltuieli necesare, vine să admită parțial cerința invocată.

Prin urmare la înaintarea acțiunii civile, conform ordinelor de plată a taxei de stat, Cociorva Vladimir a suportat cheltuieli sub formă de taxă de stat în mărime de 300 lei, înaintând instanței 3 cerințe care fac parte din categoria celor nepatrimoniale.

Avînd în vedere admiterea parțială a cerințelor părții reclamante/pîrît reconvențional Cociorvă Vladimir, instanța cu titlu de cheltuieli legate de taxa de stat va încasa din contul SRL „Mihalcea-Agro” suma de 200 lei, cu titlu de cheltuielile de judecată sub formă de taxa de stat.

În continuare, instanța reține că Cociorvă Vladimir a suportat cheltuieli de notare în registrul bunurilor imobile realizate la 19.07.2021, suportînd astfel cheltuieli în mărime de 330 lei, cum rezultă din nota de plată CR5301/21/1762 din 19.07.2021. Prin urmare, avînd în vedere admiterea parţială a acțiunii civile, instanța conchide că suma de 330 lei urmează a fi recuperate reclamantului/reconvențional Cociorva Vladimir de către SRL „Mihalcea-Agro”.

Or, cum rezultă din art.90 lit.c) și l) CPC, legiuitor a prevăzut că din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de chemare a părţilor în judecată și alte cheltuieli necesare, suportate de instanţă şi de participanţii la proces.

Conform art.94 alin.(1) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea

reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

La fel, instanța reține ca fiind întemeiate cerințele expuse de avocata Ctitor Natalia și Cociorva Vladimir privind recuperarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 10000 lei.

Potrivit art. 96 alin. (1) și (1^1) Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Deci, pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidențiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a documentelor ce adeveresc circumstanțele invocate.

Din ordinul de plată Seria GL nr.538811 din 20.03.2021, se confirmă că pentru asistența juridică de care a beneficiat Cociorva Vladimir a suportat cheltuieli în mărime de 10000 lei, sumă care este imputabilă părții care a avut pierdere de cauză.

Astfel, pentru determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont inclusiv de: complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul și munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; natura și durata relației dintre avocat și client; experiența, reputația și abilitatea avocatului; justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; alți factori, la discreția instanței.

În circumstanțele expuse în speța dată, reieșind din complexitatea cauzei, numărul de ședințe la care a participat avocatul, aportul și timpul de muncă depus (întocmirea cererilor de chemare în judecată, concretizare, către alte instituţii), rezultatul obținut, instanța de judecată consideră necesar de a admite cerința reclamantului privind încasarea cheltuielilor judiciare formate din cheltuielile de asistență juridică în sumă totală de 10000 lei, cuantum care este real, necesare şi rezonabil.

În rest acțiunea civilă depusă de Cociorvă Vladimir se respinge ca fiind neîntemiată.

Potrivit dispoziţiilor art. 130 alin. (1) CPC, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă., nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În conformitate cu art.art.85, 90, 94, 96, 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite parţial acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Cociorvă Vladimir către SRL ”Mihalcea Agro”, privind recunoaşterea valabilităţii contractului, nulitatea procesului verbal de recepție finală, încasarea prejudiciului moral şi cheltuielilor de judecată.

Se recunoaște valabilitatea contractului de arendă-răscumpărare a bunurilor din *****, cu privire la arenda cu drept de răscumpărare a gheretei cu nr. de inventariere 1125, în valoare de 83.117 lei, situat în *****, *****, încheiat între SRL ”Mihalcea Agro” și Cociorvă Vladimir.

Se anulează procesul-verbal de recepție finală nr.***** din *****, a construcţiei comerciale A-01 din *****, *****, ***** înregistrat la Serviciul Cadastral Teritorial ***** la data de 17.08.2020.

Se încasează din contul SRL "Mihalcea Agro”, cu sediul în r-nul. *****, *****, IDNO: 1003605001008, în beneficiul Cociorvă Vladimir, a.n.*****, domiciliat în r-nul. *****, *****, IDNP: *****, cheltuielile de judecată sub forma taxei de stat în mărime de 200 (două sute) lei, cheltuieli de înregistrare la ASP în mărime de 330 (trei sute treizeci) lei şi cheltuieli de asistenţă juridică în mărime de 10.000 (zece mii) lei.

În rest acţiunea civilă se respinge ca neîntemeiată.

Acţiunea reconvenţională înaintată de către SRL „Mihalcea Agro” către Cociorvă Vladimir privind nulitatea contractului se respinge ca neîntemeiată.

Hotărîrea este cu drept de apel în Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 (treizeci) zile, prin intermediul judecătoriei *****.

Preşedintele şedinţei,
Judecător / semnat / Roic-Botezatu Lilia
Copia corespunde originalului
Judecător Roic-Botezatu Lilia