Dosar nr. 2-25/2025 (2-349/2024; 2-1914/2023)
2-23146561-48-2-16102023-1

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

12 iunie 2025 mun. Străşeni

Judecătoria Străşeni, sediul central
Instanţă compusă din:
Preşedinte: Dorina Croitor
Grefier: Elena Şchiopu, Galina Rodideal

Cu participarea:
reprezentantului reclamantului Mamaliga Ion, avocatul Alexandru Prisac, împuternicit în baza mandatului nr. 1670467 din 13.09.2023
reprezentantului pârâtului Macari Dan, avocatul Igor Culava, împuternicit în baza mandatului nr. 1898620 din 13.12.2023

a examinat în şedinţă de judecată publică cauza civilă la acţiunea reclamantului Mamaliga Ion către Macari Dan, Orbu Andrei, intervenient accesoriu Notarul Culava Taisia şi Notarul Ţopa Inga privind nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 972 din 28 mai 2020, a procurii nr. 1406 din 19 martie 2020 şi a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-128 din 28 octombrie 2020,-

A CONSTATAT :

ÎN FAPT

1. La 13 octombrie 2023, reclamantul Mamaliga Ion s-a adresat în Judecătoria Străşeni cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Macari Dan, Orbu Andrei, intervenient accesoriu Notarul Culava Taisia şi Notarul Ţopa Inga privind nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 972 din 28 mai 2020, a procurii nr. 1406 din 19 martie 2020 şi a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-128 din 28 octombrie 2020.
2. În motivarea cererii indică că, în fapt, Macari Vasile a dobândit mai multe bunuri în timpul vieţii printre care şi terenul situate în r-nul Străşeni, sat. Vorniceni nr. cadastral *****. În timpul vieţii Mamaliga Vasile a testat toată averea pe cauză de moarte nepotului său Mamaliga Ion în baza testamenului din data de 03.03.2017.
3. La data de 18.09.2020 Macari Vasile a decedat. În timpul vieţii Mamaliga Vasile la data de 03.03.2017 a întocmit testament prin care a testat toată averea nepotului său Mamaliga Ion. Deşi a fost testate toată averea ulterior la eliberarea certificatului de moştenitor la data de 10.12.2021 lui Mamaliga Ion, acesta din urmă a aflat că a fost întocmit contract de vînzare-cumpărare nr. 972 din 28.05.2020 prin care Mamaliga Vasile ar fi vîndut lui Macari Dan terenul situate în r-nul Străşeni, sat. Vorniceni, nr. cadastral *****. Acesta a fost semnat în numele lui Mamaliga Ion în baza unei procuri false nr. 1406 din 19.03.2020 autentificată de notarul Ţopa Inga cu sediul în RM, Străşeni, str. M. Eminescu 54, însă Mămăligă Vasile a spus că îi transmite

terenul în litigiu lui Mamaliga Ion. Nu putea să semneze Mamaliga Vasile această procură fiindcă acesta era grav bolnav la data de de 19.03.2020.

4. Prin intermediul avocatului Mamaliga Ion a solicitat contract de vînzare-cumpărare nr. 972 din 28.05.2020 de la Primăria mun. Străşeni, care a eliberat acest contract. A solicitat şi procura contestată de la notarul Ţopa Inga însă nu a fost eliberată.
5. Ulterior Macari Dan în scopul de a împiedica anularea contractului încheiat cu Mamaliga Vasile, după moartea acestuia încheie un contract de vînzare-cumpărare nr. 1-128 din 28.10.2020 cu Orbu Andrei prin care a vândut terenul în litigiu. La momentul actual prelucrează acest teren la fel Macari Dan însă a fost transmis terenul în baza contractului de vânzare-cumpărare doar formal lui Orbu Andrei.
6. Solicită a recunoaşte nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 972 din 28.05.2020 încheiat dintre Mamaliga Vasile şi Macari Dan autentificat de noatrul Culava Taisia prin care a fost înstrăinat terenul situate în r-nul Străşeni, sat. Vomiceni nr. cadastral ***** către Macari Dan; a recunoaşte nulitatea procurii nr. 1406 din 19.03.2020 autentificată de notarul Ţopa Inga cu sediul în RM, Străşeni, str. M. Eminescu 54; a recunoaşte nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-128 din 28.10.2020 încheiat dintre Macari Dan şi Orbu Andrei prin care a fost înstrăinat terenul situat în r-nul Străşeni, sat. Vomiceni nr. cadastral ***** către Orbu Andrei.
7. La 15.01.2024 prin intermediul SEDP a Judecătoriei Străşeni, sediul central a parvenit din partea reprezentatului pârâtului Macari Dan, avocatul Igor Culava, referinţă în care a menţionat că cu pretenţiile indicate în cererea de chemare în judecată pârâtul Macari Dan nu este de acord şi cererea este pasibilă de a fi respinsă integral ca neîntemeiată.
8. În luna februarie 2020 Mamaliga Vasile s-a adresat lui Macari Dan pentru a-l ajuta să-şi vândă terenul ce îl deţine în proprietate privată înregistrat cu nr. cadastral ***** din motiv că pensia este insuficientă pentru întreţinere, are nevoie de bani suplimentari, iar să se ocupe singur de perfectarea actelor pentru vânzare nu poate dat fiind faptul că este de vârstă înaintată.
9. La data de 19.03.2020, Mamaliga Vasile, fiind proprietarul terenului înregistrat cu nr. cadastral *****, a autentificat procura nr. 1406, la notarul Ţopa Inga, prin care a împuternicit pe Macari Dan să vândă terenul menţionat, inclusiv cu contrapartidă şi să solicite de la autorităţile publice actele necesare pentru această tranzacţie.
10. Ulterior, Macari Dan a ridicat de la ASP contra plată certificat de evaluare şi extras din Registrul bunurilor imobile, acte necesare pentru încheierea tranzacţiei.
11. La data de 28.05.2020 Mamaliga Vasile, reprezentat de Macari Dan, a încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 972, prin care ultimul a cumpărat terenul înregistrat cu nr. cadastral *****, contra preţului de 8000 lei. Preţul a fost convenit cu Macari Vasile şi i-a fost transmis în numerar.
12. La data de 28.10.2020 Macari Dan şi Orbu Andrei au încheiat contractul de vânzare-cumpărare asupra terenului înregistrat cu nr. cadastral *****.
13. Potrivit Registrului bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra terenului înregistrat cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat la data de 12.06.2020 după Macari Dan şi, ulterior, la data de 29.10.2020, după Orbu Andrei.
14. În urma examinării cauzei se constată că reclamantul nu a prezentat nici o probă veridică care ar demonstra faptul că contractele de vânzare-cumpărare nr. 972 din 28.05.2020, nr. 1-128 din 28.10.2020 şi procura nr. 1406 din 19.03.2020 au fost

întocmite contra prevederilor legale sub sancţiunea declarării nulităţii fie absolute sau relative.

15. Analizând materialele dosarului şi a probelor prezentate de reclamant consideră că cererea de chemare în judecată necesită a fi respinsă integral.
16. Solicită a respinge integral ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Mamaliga Ion împotriva lui Macari Dan şi Orbu Andrei privind recunoaşterea nulităţii contractelor de vânzare-cumpărare şi a încasa de la Mamaliga Ion în beneficiul lui Macari Dan cheltuielile de judecată şi de asistenţă juridică.
17. La 13.11.2023 intervenientul accesoriu, notarul Ţopa Inga, a depus prin intermediul SEDP a Judecătoriei Străşeni, sediul central referinţă în care a menţionat că îşi exprimă dezacordul cu acţiunea depusă. La data de 19.03.2020 cet. Mamaliga Vasile, IDNP 2001033254015, cu domiciliu în s. Vorniceni r-nul Străşeni, s-a prezentat în faţa sa, la sediul biroului notarului, cu solicitarea autentificării a 2 (două) procuri. Notarul a efectuat următoarele acţiuni: - a stabilit identitatea cet. Mamaliga Vasile în baza actului de identitate; - a stabilit conţinutul dispoziţiilor procurilor solicitate în baza declaraţiilor personale („La autentificarea procurii, reprezentantul nu este obligat sa prezinte dovezi care sa confirme dreptul lui asupra bunurilor. Datele despre bunuri şi despre reprezentant sunt prezentate de catre reprezentat, care poarta raspundere pentru veridicitatea datelor si obtinerea consimtamantului reprezentantului pentru prelucrarea datelor cu caracter personal.” - acţiuni reglementate de art.37 alin.4 al Legii privind procedura notarială nr.246 din 15.11.2018); - notarul a verificat ca solicitantul la momentul adresării conştientiza acţiunile sale, manifestând de sine stătător voinţa sa; - notarul a explicat mandantului despre consecinţele şi efectele procurilor de înstrăinare; - notarul a redactat proiectul procurilor.
18. Procurile întocmite au fost prezentate solicitantului pentru a face cunoştinţă cu continutul acestora, apoi citite în glas de către notar.
19. Fiind cunoscut cu cuprinsul şi efectele acestor procuri, solicitantul a declarat că a înţeles conţinutul, că cele expuse în procură reprezintă voinţa sa şi a consimţit la autentificarea procurilor, semnând în prezenţa notarului toate exemplarele procurilor.
20. Procurile au fost înregistrate cu nr. nr.1406 şi 1407 în Registrul actelor notariale AA nr. 0026914/3523 început la 11.03.2020 şi terminat la 31.07.2020, care se păstrează permanent în arhiva notarului Ţopa Inga. Ţine să menţioneze, că la data autentificării procurilor, notarii din Republica Moldova, conform ordinului MJ al RM nr.95 din 28.02.2008, privind aprobarea Regulamentului cu privire la modul de îndeplinirea actelor notariale şi completare a Registrelor notariale, deţineau Registrele de înregistrare ale actelor notariale, având la acel moment rubrica 8 „Semnătura persoanei care a solicitat actul notarial”.
21. Cu referire la solicitarea reclamantului privind recunoaşterea nulităţii procurii nr.1406 din 19.03.2020 din motiv că „...nu putea să semneze Mamaliga Vasile aceasta procura fiindcă acesta era grav bolnav la data de 19.03.2020” menţionează că notarul stabileşte la momentul autentificării actului notarial dacă solicitantul poate conştientiza, aprecia efectele actului notarial şi poate dirija cu acţiunile sale.
22. Ce ţine de poziţia reclamantului cu privire la întocmirea testamentului în timpul vieţii de către Mamaliga Vasile, „... prin care a testat toată averea sa nepotului Mamaliga Ion...” subliniază că prin dispoziţiile testamentare proprietarul (testatorul), în timpul

vieţii, nu este privat de dreptul de a înstrăina, în orice mod, bunurile ce-i aparţin. Or, masa succesorală se stabileşte la ziua deschiderii succesiunii, adică la ziua decesului celui ce a lăsat moştenire.

23. Drept urmare celor enunţate supra reiterează că, nu recunoaşte acţiunea intentată. Notarul, la autentificarea procurii, a respectat rigorile legale, normele de procedură notarială şi prin acţiunile sale nu a atentat la normele de drept. În acest sens, nu sunt temeiuri de anulare a procurii. Prin prezenta, solicită respingerea acţiunii cu toate pretenţiile formulate, ca fiind una neîntemeiată. Solicită examinarea cauzei în lipsa notarului cu înştiinţarea soluţiei pe cauza dată.
24. La 16.01.2024 prin intermediul SEDP a Judecătoriei Străşeni, sediul central a parvenit din partea pârâtului Orbu Andrei, referinţă în care a menţionat că cu pretenţiile indicate în cererea de chemare în judecată nu este de acord şi cererea este pasibilă de a fi respinsă integral ca neîntemeiată susţinând agumentele pârâtului Macari Dan.

ASPECTE GENERALE ŞI DE PROCEDURĂ

25. Reprezentantul reclamantului, avocatul Alexandru Prisac, în şedinţa de judecată a solicitat admiterea integrală a cererii. Totodată a menţionat că în perioada când s-a întocmit această procură defunctul nu era în starea care şi-ar putea da seama de ceea ce face. Era bolnav, era chiar după operaţie şi nu putea să semneze astfel de procură. El susţine poziţia clientului pentru că el în acel timp era singur şi nu putea să fie îngrijit de cineva, adică nu a fost îngrijit de cineva şi nu putea să semneze astfel de procură, cel puţin prin ducerea în eroare a fost semnată sau altfel, dar nicidecum nu putea să semneze Dumnealui această procură. Din câte cunoaşte, el nici nu vedea, nu putea să se mişte, trebuia să fie cel puţin un martor ca să semneze, să confirme la notar semnătura Dumnealui, însă aceasta nu a fost.
26. Reprezentantul pârâtului Macari Dan, avocatul Igor Culava, în şedinţa de judecată a menţionat că în rezultatul examinării în fond a cauzei şi a tuturor probelor anexate la dosar, a constat cu certitudine următoarele. În luna februarie 2020 Mamaliga Vasile s-a adresat lui Macari Dan pentru a-l ajuta să-şi vândă terenul ce îl deţine în proprietate privată înregistrat cu nr. cadastral ***** din motiv că pensia este insuficientă pentru întreţinere, are nevoie de bani suplimentari, iar să se ocupe singur de perfectarea actelor pentru vânzare nu poate dat fiind faptul că este de vârstă înaintată. La data de 19.03.2020, Mamaliga Vasile, fiind proprietar terenului înregistrat cu nr. cadastral *****, a autentificat procura nr.1406, la notarul Ţopa Inga, prin care a împuternicit pe Macari Dan să vândă terenul menţionat, inclusiv cu contraplată să solicite de la autorităţile publice actele necesare pentru această tranzacţie. Ulterior, Macari Dan a ridicat de la ASP contra plată certificatul de evaluare şi extras din Registrul bunurilor imobile, acte necesare pentru încheierea tranzacţiei. La data de 28.05.2020 Mamaliga Vasile, reprezentat de Macari Dan, a încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 972, prin care ultimul a cumpărat terenul înregistrat cu nr. cadastral *****, contra preţului de 8000 lei. Preţul a fost convenit cu Macari Vasile şi i-a fost transmis în numerar. La data de 28.10.2020 Macari Dan şi Orbu Andrei au încheiat contractul de vânzare-cumpărare asupra terenului înregistrat cu nr. cadastral *****. Potrivit Registrului bunurilor imobile

dreptul de proprietate asupra terenului înregistrat cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat la data de 12.06.2020 după Macari Dan şi, ulterior, la data de 29.10.2020, - după Orbu Andrei.

27. Reclamantul Mamaliga Ion şi pârâtul Macari Dan, în şedinţa de judecată nu s-au prezentat, însă intererele acestora au fost reprezentate în şedinţă de către avocaţi, din care considerente instanţa a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.
28. Pârâtul Orbu Andrei în şedinţa de judecată nu s-a prezentat, însă la 16.01.2024 a depus referinţă prin care a solicitat examinarea cauzei în lipsă şi a menţionat că nu este de acord cu cererea de chemare în judecată, solicitând ca aceasta să fie respinsă integral ca neîntemeiată.
29. Intervenientul accesoriu, notarul Culava Taisia, fiind citată legal, în şedinţa de judecată nu s-a prezentat şi instanţa a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.
30. Intervenientul accesoriu, notarul Ţopa Inga, în şedinţa de judecată nu s-a prezentat, prin referinţa depusă a solicitat examinarea cauzei în lipsă.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

31. Art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede următoarele:
„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.”
32. Art. 118 al. (1) Cod de Procedură Civilă prevede următoarele:
„Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.”
33. Art. 121 din Codul de procedură civilă prevede următoarele:
„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.”
34. Art. 122 din Codul de procedură civilă prevede următoarele:
„Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu niciun fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.
35. Art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă prevede următoarele:
„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.”
36. Art. 239 Cod de procedură civilă prevede următoarele:
„Hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.”
37. Art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă prevede următoarele:
„La deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.”
38. Art. 9 Cod Civil prevede următoarele:

„ Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar: din contracte şi din alte acte juridice; din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligaţii; în urma creării şi dobîndirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală;fie în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; în urma îmbogăţirii fără justă cauză; în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă."

39. Art. 10 Cod Civil prevede următoarele:
„ (1) 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."
40. Art. 11 Cod Civil prevede următoarele:
„Buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic."
41. Art. 195 Cod civil (în vigoare la data întocmirii procurii şi încheierii contractului de vânzare-cumpărare) prevedea următoarele:
„Act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile."
42. Art. 252 alin. 1 Cod civil (în vigoare la data întocmirii procurii şi încheierii contractului de vânzare-cumpărare) prevedea următoarele:
„Procură este înscrisul întocmit pentru atestarea împuternicirilor conferite de reprezentat unui sau mai multor reprezentanţi."
43. Art. 305 alin. (1) Cod civil (în vigoare la data întocmirii procurii şi încheierii contractului de vânzare-cumpărare) prevedea următoarele:
„Posesorul este prezumat proprietar al bunului dacă nu este dovedit că a început a poseda pentru un altul."
44. Art. 307 alin. (2) Cod civil (în vigoare la data întocmirii procurii şi încheierii contractului de vânzare-cumpărare) prevedea următoarele:
„Posesiunea de bună-credinţă încetează dacă proprietarul sau o altă persoană cu drept preferenţial înaintează posesorului pretenţii întemeiate."
45. Art. 315 alin. (1), (2), (4) Cod civil (în vigoare la data întocmirii procurii şi încheierii contractului de vânzare-cumpărare) prevedea următoarele:
"Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de folosinţă include şi libertatea persoanei de a nu folosi bunul.
46. Art. 753 alin. (1) Cod civil (în vigoare la data întocmirii procurii şi încheierii contractului de vânzare-cumpărare) prevedea următoarele:
„Prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit."

47. Art. 666 alin. (1), (3) Cod civil (în vigoare la data întocmirii procurii şi încheierii contractului de vânzare-cumpărare) prevedea următoarele:
„Contractul este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractul poate fi de adeziune sau negociat, sinalagmatic sau unilateral (generează obligaţii doar pentru una dintre părţi), comutativ sau aleatoriu şi cu executare instantanee sau succesivă, precum şi de consumator.”
48. Art. 679 alin. (1), (2) Cod civil (în vigoare la data întocmirii procurii şi încheierii contractului de vânzare-cumpărare) prevedea următoarele:
„Contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale. Sânt esenţiale clauzele care sânt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord.”
49. Art. 680 Cod civil (în vigoare la data întocmirii procurii şi încheierii contractului de vânzare-cumpărare) prevedea următoarele:
„Dacă pentru valabilitatea contractului legea stabileşte o anumită formă sau dacă părţile au prevăzut o anumită formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiţiei de formă.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

50. Audiind explicaţiile părţilor, studiind materialele dosarului instanţa de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea reclamantului Mamaliga Ion către Macari Dan, Orbu Andrei, intervenient accesoriu Notarul Culava Taisia şi Notarul Țopa Inga privind nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 972 din 28 mai 2020, a procurii nr. 1406 din 19 martie 2020 şi a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-128 din 28 octombrie 2020, din următoarele considerente.
51. În şedinţa de judecată s-a constatat cu certitudine că, Mamaliga Vasile născut la 06.04.1937 a testat toată averea nepotului său Mamaliga Ion în baza testamenului din data de 03.03.2017 (f.d.8-9).
52. Totodată, acesta potrivit procurii din 19.03.2020 întocmită de notarul public Țopa Inga, a împuternicit pe Macari Dan să să vândă terenul cu nr. Cadastral *****.
53. În acest scop, Mamaliga Vasile a oferit dreptul lui Macari Dan să perfecteze toate actele necesare in toate organele competente, să prezinte probele necesare, să depună declaraţii, cereri din numele său, inclusiv la determinarea dreptului de proprietate asupra cotei-părţi din proprietatea comună în devălmăşie, în caz de necesitate, să ridice din numele său duplicate a documentelor de proprietate, să modifice, rectifice, completeze actele de stare civilă sau a menţiunilor înscrise în acestea şi ridicarea actelor de stare civilă necesare pentru perfectarea succesiunii, certificatele de calitate de moştenitor, de moştenitor şi/sau de proprietate, să înregistreze dreptul de proprietate pe averea moştenită pe numele său în organele competente, să contribuie la plata cheltuielilor ce se vor face în legătură cu această împuternicire, să semneze pentru el oriunde va fi necesar, să îndeplinească toate acţiunile şi formalităţile legate de această împuternicire.(f.d.38-39)
54. Tot la aceeaşi dată Mamaliga Vasile a fost întocmită o altă procură întocmită de notarul public Țopa Inga, a împuternicit pe Luchian Ion şi/sau Ionel Renata de a fi

reprezentantul său în faţa tuturor autorităţilor competente, instituţiilor şi autorităţilor publice, statale şi nestatale, persoanelor juridice şi fizice pe teritoriul Republicii Moldova Primării/Autorităţi Publice Locale, Agenţia Privatizării pe lângă Ministerul Economiei şi Comerţului al Republicii Moldova, Serviciul Fiscal de Stat, Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”: Serviciul Cadastral Teritorial, birouri notariale, instanţele de judecată de orice nivel, organele Procuraturii şi Poliţiei şi alte autorităţi care vor fi necesare) pentru apărarea drepturilor şi intereselor noastre legale, la depunerea, perfectarea, legalizarea, înregistrarea şi ridicarea documentelor în ce priveşte înregistrarea dreptului de proprietate a cotelor-părţi (% procentuale) din bunurile imobile şi mobile comune, ce îi aparţin în baza Certificatului de proprietate, precum şi alte acte de proprietate, să dispună, să administreze, cu dreptul de a vinde, cotele-părţi (% procentele), din clădirile comune existente, la preţul şi condiţiile stabilite de dumnealui şi/sau la Adunarea Generală a Asociaţiilor de cotaşi, de a semna contractele de vânzare-cumpărare, donaţie şi de a achita şi/sau primi sumele necesare de bani.(f.d.40)

55. Astfel, instanţa reţine că, potrivit contractului vînzare-cumpărare a terenului cu modul de folosinţă - grădină din 28.05.2020 încheiat de notarul public Culava Taisia, vânzătorul Mamaliga Vasile şi cumpărătorul Macari Dan, au încheiat prezentul contract privind următoarele: 1. „Vânzătorul” (Mamaliga Vasile) a vândut, iar „cumpărătorul” (Macari Dan) a cumpărat dreptul de proprietate asupra bunului imobil - terenul cu modul de folosinţă – grădină, cu suprafaţa totală de 0,5943, număr cadastral *****, situat în R. M., Străşeni, Vorniceni, str. neidentificată, cu fertilitatea medie a solului 54 grade, evaluat în sumă de 5979 (cinci mii nouă sute şaptezeci şi nouă) lei MDL conform certificatului cu privire la valoarea bunului eliberat de Serviciul Cadastral Teritorial Străşeni la 27.05.2020 cu nr. 6515; 2. Imobilul menţionat aparţine „Vînzătorului” cu drept de proprietate personală în temeiul Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. *****, eliberat la 01.02.2002 de Primăria Vorniceni şi Certificatului de moştenitor legal nr. 906 din 25.05.2020 eliberat de notarul Culava Taisia cu sediul în R.M., Străşeni, str. Ştefan cel Mare 133B, înregistrat în Registrul bunurilor imobile nr. ***** la 25.02.2002, 26.05.2020, ce se confirmă prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile, eliberat de Serviciul Cadastral Teritorial Străşeni la 27.05.2020 cu nr. 8001/20/6515; 3. Preţul de vânzare al imobilului este de 8000 (opt mii) lei MDL, care au fost achitaţi integral în numerar „Vînzătorului” de „Cumpărător” până la semnarea prezentului contract; 4. „Vînzătorul garantează că bunul imobil ce constituie obiect la prezentului contract nu este grevat, sechestrat, nu se află în litigiu, este liber de restanţe la impozite şi la alte plăţi obligatorii, şi solicită radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile, ţinut de Serviciul Cadastral Teritoria, Agenţia Servicii Publice cu însrierea dreptului dev proprietate, referitor bunului nominalizat, pe numele „Cumpărătorului”. 5. „Vânzătorul” declară şi garantează că toate datoriile, taxele şi impozitele referitoare la imobilul ce se înstrăinează sunt în sarcina sa până astăzi, data autentificării prezentului contract şi că sunt achitate, urmând ca de la data autentificării prezentului contract, toate taxele şi impozitele în legătură cu imobilul ce se vinde să treacă în sarcina „Cumpărătorului”.. „Vânzătorul” declară că imobilul pe care îl înstrăinează este liber de vicii juridice şi materiale. 6. „Vânzătorul” declară şi

garantează că cunoaşte situaţia juridică şi starea imobilului după cum este scris în contract.

56. Ulterior, potrivit contractului de vînzare-cumpărare a terenului cu modul de folosinţă - grădină din 28.10.2020 încheiat de notarul public Culava Taisia, vânzătorul Macari Dan şi cumpărătorul Orbu Andrei, au încheiat contract privind următoarele: 1. „Vânzătorul" (Macari Dan) a vândut, iar „cumpărătorul" (Orbu Andrei) a cumpărat dreptul de proprietate asupra bunului imobil - terenul cu modul de folosinţă – grădină, cu suprafaţa totală de 0,5943, număr cadastral *****, situat în R. M., Străşeni, Vorniceni, str. Neidentificată, cu fertilitatea medie a solului 54 grade, evaluat în sumă de 5979 (cinci mii nouă sute şaptezeci şi nouă) lei MDL conform certificatului cu privire la valoarea bunului eliberat de Serviciul Cadastral Teritorial Străşeni la 28.10.2020 cu nr. 15846; 2. Imobilul menţionat aparţine „Vânzătorului" cu drept de proprietate în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 972 din 28.05.2020, eliberat de notarul Culava Taisia, cu sediul în R.M., Străşeni, str. Ştefan cel Mare 133B, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, eliberat de Serviciul Cadastral Teritorial Străşeni la 28.10.2020 cu nr. 8001/20/15846; 3. Preţul de vânzare al imobilului este de 9000 (nouă mii) lei MDL, care au fost achitaţi integral în numerar „Vânzătorului" de „Cumpărător" până la semnarea prezentului contract; 4. „Vânzătorul garantează că bunul imobil ce constituie obiect la prezentului contract nu este grevat, sechestrat, nu se află în litigiu, este liber de restanţe la impozite şi la alte plăţi obligatorii, şi solicită rdierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile, ţinut de Serviciul Cadastral Teritoria, Agenţia Servicii Publice cu însrierea dreptului dev proprietate, referitor bunului nominalizat, pe numele „Cumpărătorului". 5. „Vânzătorul" declară şi garantează că toate datoriile, taxele şi impozitele referitoare la imobilul ce se înstrăinează sunt în sarcina sa până astăzi, data autentificării prezentului contract şi că sunt achitate, urmând ca de la data autentificării prezentului contract, toate taxele şi impozitele în legătură cu imobilul ce se vinde să treacă în sarcina „Cumpărătorului". „Vînzătorul" declară că imobilul pe care îl înstrinează este liber de vicii juridice şi materiale. 6. „Vânzătorul" declară şi garantează că cunoaşte situaţia juridică şi starea imobilului după cum este scris în contract.
57. Astfel, prin prisma normei date, contractul de vânzare-cumpărare încheiat la data de 28.05.2020 şi înregistrat sub nr.972 de notarul public Culava Taisia (f.d.16-19), între vânzătorul Mamaliga Vasile şi cumpărătorul Macari Dan, cât şi contractul de vânzare-cumpărare din 28.10.2020 şi înregistrat sun nr. 1-128 încheiat de notarul public Culava Taisia între vînzătorul Macari Dan şi cumpărătorul Orbu Andrei, sunt contracte ce nu contravin normelor imperative, or art. 753 CCRM, stipulează expres că, prin contractul de vânzare- cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietatea celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.
58. Din conţinutul normei date, vânzătorul Mamaliga Vasile a vândut terenul cu modul de folosinţă – grădină, cu suprafaţa totală de 0,5943, număr cadastral *****, situat în R. M., Străşeni, Vorniceni, str. neidentificată cumpărătorului Macari Dan, la preţul de 8000 lei, bani care au fost primiţi de către el, or la momentul încheierii procurii nr. 1406 din 19.03.2020 au stabilit în mod expres că se împuterniceşte Macari Dan să vândă terenul cu modul de folosinţă – grădină, cu suprafaţa totală de 0,5943, număr

cadastral *****, la preţul şi condiţiile stabilite de D/lui. În acest scop, Mamaliga Vasile a oferit dreptul lui Macari Dan să perfecteze toate actele necesare in toate organele competente, să prezinte probele necesare, să depună declaraţii, cereri din numele său, inclusiv la determinarea dreptului de proprietate asupra cotei-părţi din proprietatea comună în devălmăşie, în caz de necesitate, să ridice din numele său duplicate a documentelor de proprietate, să modifice, rectifice, completeze actele de stare civilă sau a menţiunilor înscrise în acestea şi ridicarea actelor de stare civilă necesare pentru perfectarea succesiunii, certificatele de calitate de moştenitor, de moştenitor şi/sau de proprietate, să înregistreze dreptul de proprietate pe averea moştenită pe numele său în organele competente, să contribuie la plata cheltuielilor ce se vor face în legătură cu această împuternicire, să semneze pentru el oriunde va fi necesar, să îndeplinească toate acţiunile şi formalităţile legate de această împuternicire, iar procura dată a fost semnată de Mamaliga Vasile.

59. La rîndul să, Macari Dan, în continuare a vândut lui Orbu Andrei, terenul cu modul de folosinţă – grădină, cu suprafaţa totală de 0,5943, număr cadastral *****, situat în R. M., Străşeni, Vorniceni, str. neidentificată.
60. În situaţia din speţă, instanţa de judecată reţine că, prin încheierea Judecătoriei Străşeni, sediul central din 03.12.2024 s-a dispus efectuarea unei expertize grafoscopice şi în sarcina experţilor s-a pus întrebarea dacă semnătura din procura nr. 1406 din 19.03.2020 autentificată de notarul Ţopa Inga a fost efectuată de către Mamaliga Vasile (născut la 06.04.1937, decedat la 18.09.2020, IDNP 2001033254015).
61. La 18.03.2025 în adresa instanţei a parvenit raportul de expertiză judiciară nr. 462-466 din 14.03.2025, conform concluziilor căruia se atestă că semnătura din procura nr. 1406 din 19.03.2020 autentificată de notarul Ţopa Inga a fost executată de către Mamaliga Vasile (născut la 06.04.1937, decedat la 18.09.2020, IDNP 2001033254015).
62. Astfel reieşind din cele constatate în şedinţa de judecată şi din raportul de expertiză judicară, instanţa constată că procura a fost semnată de către Mamaliga Vasile, respectiv instanţa urmează a respinge cerinţa reclamantului privind declararea nulităţii procurii.
63. Reieşind din dispoziţiile legale ale Capitolului II din Cartea I a Codului civil, se reţine că una din condiţiile de valabilitate a unui act juridic este consimţământul, care prin prisma art. 199 Cod Civil (în redacţia în vigoare la data semnării contractelor de vînzare-cumpărare), reprezintă manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic.
64. În raport cu aceste prevederi legale rezultă că consimţământul este considerat un element esenţial pentru valabilitatea contractului. Importanţa consimţământului rezidă nu numai în decizia unei persoane de a se obliga juridic dar şi în manifestarea acestei hotărâri. Prin urmare nu este suficient ca consimţământul să existe, dar se impune ca el să fie valabil, adică să fie neviciat.
65. Astfel, pornind de la prevederile normelor legale citate mai sus, se deduce că, obligaţia de bază a vânzătorului, care ţine de esenţa şi valabilitatea unui contract de vînzare-cumpărare, constă în vânzarea-transmiterea bunului în proprietatea cumpărătorului, or în virtutea legii, contractul de vânzare-cumpărare este un contract real şi translativ de drepturi.

66. Instanţa statuează că, bunul imobil aparţine cumpărătorului Orbu Andrei cu drept de proprietate în temeiul contractului de vînzare-cumpărare a terenului nr. 1-128 din 28.10.2020 autentificat de notarul public Culava Taisia. Bunul imobil în cauză fiind vândut la preţul de 9000 lei, iar preţul a fost stabilit de părţi de comun acord şi a fost achitat de către cumpărătorul Orbu Andrei vânzătorului Popa Ion integral până la semnarea prezentului contract, fapt confirmat de părţi prin semnarea prezentului contrac părţile contractante au declarat că, preţul menţionat este preţul real al contractului.
67. Deci, Orbu Andrei a obţinut dreptul de proprietate asupra terenului cu suprafaţa de 0,5943 ha, nr. cadastral ***** situat în Republica Molodova, *****, str. Ion Creangă 86, la data de 29.10.2020, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile anexat la materialele cauzei (f.d.10-11). Prin urmare Orbu Andrei este dobânditor de bună-credinţă.
68. Sintetizând cele expuse mai sus şi examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 Codul de procedură civilă, instanţa reiterează că acţiunea reclamantului Mamaliga Ion este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă.
69. În conformitate cu art-le 236-241 CPC RM instanţa de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E :

A respinge acţiunea reclamantului Mamaliga Ion către Macari Dan, Orbu Andrei, intervenient accesoriu Notarul Culava Taisia şi Notarul Ţopa Inga privind nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 972 din 28 mai 2020, a procurii nr. 1406 din 19 martie 2020 şi a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-128 din 28 octombrie 2020.

Dispozitivul hotărârii judecătoreşti se comunică participanţilor la proces şi se publică pe pagina web – „https://jst.instante.justice.md”.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data emiterii dispozitivului, prin intermediul judecătoriei Străşeni (sediul central).

Preşedintele şedintei
Judecător **Dorina Croitor**