dosarul nr. 2-1694/22;
2-22158590-32-2-01112022

H O T Ă R Î R E
ÎN NUMELE LEGII

11 februarie 2026 or. Ialoveni

Judecătoria Hîncești (sediul Ialoveni)
În componenţa:
Președintele şedinţei,
judecătorul: Natalia Doroftei
Grefier Lilia Crețu

Cu participarea:
Reprezentantului reclamantei, administrator *****
Reprezentantei reclamantei, avocata *****
Reprezentantului pârâtului *****, avocatul ***** Reprezentantului pârâtului *****, avocatul *****
Reprezentantul pârâtului S.R.L. ,,IMOBIL RESURSE", Ion Răileanu Reprezentantei pârâtei B.C. ,,MAIB" S.A., Costișanu Felicia

examinînd în şedinţă de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de avocata ***** în interesele S.R.L. ,,Ever-Vin" către *****, Primăria s. *****, r-ul Ialoveni, *****, *****, *****, *****, *****, S.R.L. ,,IMOBIL RESURSE" și B.C. ,,MAIB" S.A., intervenienți accesorii notarul ***** și I.P. ,,Cadastrul Bunurilor Imobile", privind anularea contractului de schimb și a contractelor de vînzare-cumpărare cu revenirea părților la poziția inițială, și anularea contractului de ipotecă investit cu formulă executorie,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

1. La 01.11.2022, avocata ***** s-a adresat în instanţă cu o cerere de chemare în judecată în interesele S.R.L ,,Ever-Vin" către *****, Primăria s. *****, *****, *****, *****, Burea (Eremia) Vasilița, ***** și *****, intervenient accesoriu notar ***** și I.P. ,,Agenția Geodoezie, Cartografie și Cadastru, Departamentul Cadastru, privind anularea contractelor de schimb și a contractelor de vânzare-cumpărare cu revenirea părților la poziția inițială (f.d.3-7 vol.I).

2. În motivarea cererii a indicat că în fapt reclamantul, în anul 2004 a procurat mai multe terenuri agricole, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 37 din *****, contract autentificat de primăria s. ***** și înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la *****.

Conform prevederilor clauzelor pct.1 al contractului menționat au fost procurate și terenurile agricole cu nr. cadastral ***** cu suprafața de *****, nr. cadastral *****cu suprafața de ***** ha. Terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de *****ha a fost procurat în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din *****, de la proprietarul inițial Chisari Natalia. Dreptul de proprietate după reclamant a fost trecut în RBI la data de *****. Alte tranzacții sau alte juridice pe aceste terenuri reclamantul nu a încheiat niciodată.

A specificat că la data de *****, pârâtul ***** încheie 3 contracte de vânzare-cumpărare nr.*****, nr.***** și nr.*****cu *****.*****, figura la acel moment ca proprietar al acestor terenuri în baza contractului de schimb nr.*****din *****, întocmit de secretarul primăriei s. *****. Conform contractului de schimb se indică la pct.1-2 că reclamantul ar fi schimbat cu cet. ***** și ***** terenurile cu nr.*****, *****, *****pe terenurile cu nr.*****, *****și *****. Contractul de schimb a fost înregistrat în RBI abia la data de *****.

Conform certificatului eliberat de primăria ***** nr. *****din data de *****.***** se confirmă faptul că un astfel de contract de schimb a terenurilor nu a fost încheiat niciodată, nu este înregistrat în registrul contractelor primăriei și nu se regăsește în arhiva primăriei.Totodată un astfel de contract nu a încheiat nici reclamantul, niciodată.

Analizând conținutul contractului de schimb nr.*****atestă și următoarele abateri:

a) contractul nu conține numele cadastrale complete a terenurilor pretinse a fi schimbate;

b) semnătura din numele reprezentantului societății nu aparține acestuia;

c) în contract lipsește a doua semnătură a proprietarului terenurilor;

d) semnătura din numele secretarului primăriei nu aparține cet. *****;

e) lipsește semnătura executorului *****;

f) reclamantul SRL "Ever-Vin" nu a devenit proprietar niciodată pe terenurile cu nr. nr.*****, *****și *****, figurând în RBI tot proprietar ***** și ***** și la data de *****.*****.

A notat că astfel, pârâtul *****, utilizând un act juridic falsificat a dispus vânzarea-cumpărarea către terțul *****, cu bună știință a bunurilor imobile care nu se aflau în proprietatea acestuia, falsificând semnăturile în contract.

A menționat și faptul că contractul de schimb, ca pretins a fi încheiat nu a fost înregistrat în RBI în termenul de 3 luni impus de legislația cadastrului bunurilor imobile, dar abia la *****, adică peste 2 ani 5 luni de zile, în lipsa oricărui temei juridic, astfel încălcând legislația civilă (art.*****0 CC) și art.5, 20 al Legii cadastrului bunurilor imobile.

A notat că contractele de vânzare-cumpărare, încheiate cu ***** au fost trecute în RBI la data de 03.11.2008. Prețul de vânzare-cumpărare a fost stabilit în mărime de a câte 17508,94 lei, iar terenul cu nr. cadastral ***** la prețul de 17491.06 lei.

În baza deciziei din 30.04.2012 cu privire la formarea bunurilor imobile toate terenurile se comasează în unul singur și se înregistrează ca proprietate după ***** și ***** la *****.*****.2012, stabilindu-se un număr cadastral nou și anume **********.

Ulterior, din analiza datelor trecute în registrul bunurilor imobile, pârâtului ***** înstrăinează aceste 3 terenuri, identificate ca unul singur cu nr. cadastral ********** către ***** în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din ***** și trecut în RBI la 07.08.2013.La scurt timp, pârâtul ***** înstrăinează terenul comasat către ***** și *****, la data de *****, care înregistrează acest contract la *****, adică peste termenul de 3 luni impus de legislație. SRL "Plus Asconi", la data de *****și-a schimbat depunerea în SRL "Ever-Vin", fapt confirmat de CÎS prin răspunsul nr.***** din *****.

Pe tot parcursul anilor mai multe terenuri agricole, inclusiv terenurile în litigiu s-au întreținut în stare de conservare, dar s-au achitat impozitele respective către bugetul local. Astfel, SRL "Ever-Vin" a gestionat și administrat aceste terenuri, a dispus conservarea și menținerea acestora pentru a evita deteriorarea sau distrugerea acestora.

A conchis că contractele de vânzare-cumpărare urmează a fi declarate nule. În susținerea și apărarea dreptului de proprietate vin art.315-316 CC, care garantează inviolabilitatea acestui drept. Drept temei pentru anularea contractului servesc dispozițiile art.369 CC, care prevăd că actul juridic de dispoziție încheiat de unul din proprietarii poate fi declarat nul dacă se face dovadă că cealaltă parte știa sau trebuia să știe despre acordul care limitarea dreptul de dispoziție, despre faptul că ceilalți proprietari sunt împotriva încheierii actului juridic sau nu a cerut acordul la înstrăinare. La fel și prevederile art.374 CC sunt aplicabile prin revendicarea de către proprietar al bunurilor sale.

Consideră că contractul de schimb urmează a fi declarat nul prin prisma prevederilor art.2***** – actul juridic afectat de eroare. Eroare în speță constă în bunurile înstrăinate ilegal, falsul în semnăturile participanților la actul juridic și includerea eronată a datelor terenurilor.

Dreptul de proprietate este garantat și protejat prin prisma art.46 al Constituției, dar și prevederile art.325 CC.

A arătat că la data de *****.***** au fost depuse demersuri către primăria ***** și ASP, Departamentul cadastru pentru eliberarea actelor care fac obiectul prezentului litigiu. Prin răspunsul său, primăria a informat că nu dispune de nici un contract de vânzare-cumpărare, contractul de schimb, iar ASP a eliberat doar copia contractului de schimb nr.*****din *****, restul cerințelor rămânând fără răspuns.

A solicitat reclamantul a declara nul contractul de schimb nr.*****din ***** cu revenirea la poziția inițială a părților; a declara nule contractele de vânzare-cumpărare nr.*****, nr.***** și nr.*****încheiat cu *****, ca contracte subsecvente contractului de schimb; a declara nul contractul vânzare-cumpărare nr.***** din ***** ca contract subsecvent; a declara nul contractul de vânzare-cumpărare cu ***** și *****, la data de *****, ca contract subsecvent; a revendica din posesiunea nelegitimă a pârâților terenurile cu nr. cadastrale nr. *****, **********, ***** și restituirea acestora reclamantului și a încasa din contul pârâților cheltuielile de judecată.

3. *La 26.06.2023, avocatul ***** a depus referință la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ”Ever-Vin, solicitând respingerea cererii ca fiind tardivă și nefondată. (f.d.81-84 vol.I*)

4. În susținerea celor solicitate a indicat că apreciază acțiunea înaintată de reclamantă ca fiind tardivă, nefondată și pasibil de a fi respinsă, din următoarele considerente.

Potrivit contractelor de vânzare-cumpărare nr. nr. *****, **********și *****din ***** ***** a cumpărat de la ***** terenurile cu numerele cadastrale **********, *****, ***** și *****, achitând integral prețul acestor terenuri vânzătorului.

La data încheierii contractelor nominalizate în Registrul bunurilor imobile sau în alte Registre nu erau înregistrate sechestre, interdicții sau alte notări ce ar fi dovedit pentru cumpărător existența vreunor litigii în privința imobilelor respective sau că acestea nu ar aparține vânzătorului *****.

Potrivit acțiunii înaintare, reclamanta pretinde că vânzătorul ***** ar fi dobândit imobilele în litigiu în baza contractului de schimb nr.*****din *****, ce ar fi afectate de eroare, invocând drept temei de nulitate prevederile art. 2***** Cod civil (în redacția în vigoare la acea dată), susținând că contractul de schimb, încheiat la *****, nu a fost semnat de către reprezentantul abilitat al reclamantei.

A menționat că în cazul neaplicării prescripției, apreciem acțiunea înaintată ca fiind nefondată.

Astfel, deși reclamanta pretinde că contractul de schimb nr.*****din ***** nu a fost semnat de către administratorul său statutar, aceasta omite să explice motivul pentru care acesta este ștampilat cu sigiliul său, fapt ce generează dubii referitoare la buna-credința reclamantei, inclusiv în contextul în care contractul respectiv putea fi semnat de către un reprezentant, fără ca reclamanta să prezinte procura acestuia.

A conchis că argumentul reclamantei referitor la faptul că contractul de schimb nu conținea numerele depline cadastrale ale terenurilor sunt irelevante în condițiile în care acestea erau suficiente pentru identificarea imobilelor și înregistrarea acestora în Registrul bunurilor imobile.

La fel consideră că nu sunt determinante argumentele referitoare la faptul că contractul de schimb a fost înregistrat peste 2 ani și 5 luni de la încheierea acestuia, deoarece art. *****0 Cod civil nu instituia termenul de 3 luni, invocat de reclamantă, un astfel de termen nefiind instituit nici de art. art. 5 și 20 ale Legii cadastrului bunurilor imobile (în redacția în vigoare la data încheierii contractului), motiv pentru care este cert că reclamanta induce în eroare instanța cu referire la încălcarea vreunui termen de înregistrare a drepturilor în Registrul bunurilor imobile, iar lipsa înregistrării nu generează nulitatea actului juridic, ci doar inopozabilitatea acestuia față de terți.

De asemenea, neînregistrarea în Registrul bunurilor imobile a drepturilor dobândite de reclamantă asupra imobilelor vizate în contractul de schimb nu generează nulitatea contractului contestat în condițiile în care propria inacțiune nu este opozabilă terților, inclusiv cumpărătorilor ulteriori.

În aceeași ordine de idei relevă că informațiile utilizate cu rea-credință de către reclamantă referitoare la lipsa unor informații privind contractul de schimb la autoritatea publică locală nu generează nulitatea contractului, acesta fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

A indicat că relevant în contextul susmenționat este și faptul că exploatarea, de fapt, a imobilelor obținute de către reclamantă în baza contractului de schimb a fost realizată exclusiv de către aceasta, iar exploatarea terenurilor obținute în baza aceluiași contract de către ***** a fost realizată de acesta și ulterior de către cumpărătorii terenurilor date. Or, chiar și reclamanta atestă că terenurile cumpărate de ***** de către ***** au fost conexate, fapt ce denotă deținerea posesiei și folosinței, de fapt, a acestor terenuri.

Totodată a notat că reclamanta pretinde eronat declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare încheiate ulterior contractului de schimb nr.*****din *****.

A conchis că pârâții beneficiază de prezumția de bună-credință, instituită de art. 9 alin. (1) Cod civil, necombătută în nici un mod de către reclamantă, motive pentru care contractele de vânzare-cumpărare subsecvente nu sunt pasibil de a fi declarate nule în condițiile în care acestea au fost încheiate legal, cu respectarea condițiilor de formă și conținut, în condițiile în care drepturile de proprietate asupra terenurilor litigioase ale tuturor vânzătorilor din aceste contracte era înregistrat în Registrul bunurilor imobile și în privința acestora nu existau sechestre, interdicții sau notări privind drepturile terților. Or, buna-credință a pârâților oferă acestora protecție împotriva acțiunilor reclamantei, anume pârâții beneficiind de dreptul la protecția proprietății sale, conform art. 1 al Primului Protocol la CEDO, art. 46 al Constituției Republicii Moldova și art. art. 500-501 Cod civil, iar dreptul de proprietate al reclamantei nu este afectat negativ în condițiile în care aceasta a dobândit în baza contractului de schimb în proprietate alte terenuri echivalente și ar putea pretinde la repararea prejudiciilor, nu și la anularea contractelor subsecvente.

Din aceste considerente a solicitat respingerea acțiunii înaintate ca fiind tardivă, depusă cu omiterea nejustificată a termenului de prescripție extinctivă, iar în caz contrar și ca fiind nefondată, în special în partea contractelor contestate de vânzare-cumpărare încheiate cu ***** și a celor ulterioare.

5. *La 26.03.2024, în cadrul ședinței de judecată, reprezentanta reclamantei, avocata *****, a înaintat la acțiunea de bază în temeiul art. 60 CPC, o cerere de concretizare* a acțiunii solicitând a declara nul contractul de schimb nr.*****din ***** încheiat între SRL "Ever-Vin" și *****, ***** cu revenirea la poziția inițială a părților; a declara nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral ***** din ***** încheiat între *****, ***** și *****, contract autentificat de notarul *****, înregistrat cu nr.*****ca contract subsecvent contractului de schimb, revenirea la poziția inițială a părților; a declara nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****din ***** încheiat între *****, ***** și *****, contract autentificat de notarul *****, înregistrat cu nr. *****, ca contract subsecvent contractului de schimb, revenirea la poziția inițială a părților; a declara nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral ***** din ***** încheiat între *****, ***** și *****, contract autentificat de notarul *****, înregistrat cu nr. *****, ca contract subsecvent contractului de

schimb, revenirea la poziția inițială a părților; a declara nul contractul vânzare-cumpărare din ***** încheiat între *****, ***** și cumpărătorul *****, în partea vânzării terenurilor cu nr.cadastrale *****; **********; ***** cu revenirea la poziția inițială a părților; a declara nul contractul de vânzare - cumpărare din data de *****, încheiat între *****, reprezentat de ***** cu *****, în partea vânzării terenurilor cu nr. cadastrale *****; **********; *****, revenirea la poziția inițială a părților; a declara nul contractul de vânzare - cumpărare din data de *****, încheiat între *****, *****, reprezentant de ***** și SRL "Imobil Resurse" în partea vânzării terenurilor cu nr. cadastrale *****; **********; ***** cu revenirea părților la poziția inițială; a revendica din posesiunea nelegitimă a pârâților terenurile cu nr. cadastrale nr. *****, **********, ***** cu restituirea acestora reclamantului și a încasa din contul pârâților cheltuielile de judecată. (f.d.189-191 vol.I)

În motivarea cererii de chemare în judecată concretizată, avocata ***** în interesele SRL ”Ever-Vin, a invocat că cele 3 contracte de vânzare-cumpărare (nr.*****, *****, *****) încheiate cu ***** la data de *****, de către ***** sunt lovite de nulitate absolută din lipsa proprietății. *****, știa că nu este proprietar al acestor terenuri și a falsificat contractului de schimb nr.*****din *****.

Conform contractului de schimb se indică la pct.1-2 că reclamantul ar fi schimbat cu cet. ***** și ***** terenurile cu nr.*****, *****, *****pe terenurile cu nr.*****, *****și *****, fapt care nu a fost efectuat niciodată.

Contractul de schimb, în copie, nu original, a fost înregistrat în RBI abia la data de ***** și nu conține numerele cadastrale complete a terenurilor pretinse a fi schimbate;

Conform certificatului eliberat de primăria ***** nr. *****din data de *****.***** se confirmă faptul că un astfel de contract de schimb a terenurilor nu a fost încheiat niciodată, nu este înregistrat în registrul contractelor primăriei și nu se regăsește în arhiva primăriei și nu a fost semnat de secretarul primăriei.

A conchis că temeiuri de nulitate servesc și următoarele circumstanțe:

a) semnătura din numele reprezentantului societății nu aparține acestuia;

b) în contract lipsește a doua semnătură a proprietarului terenurilor;

c) semnătura din numele secretarului primăriei nu aparține cet. *****;

d) lipsește semnătura executorului *****;

e) reclamantul SRL "Ever-Vin" nu a devenit proprietar niciodată pe terenurile cu nr. *****, *****și *****, figurând în RBI tot proprietar ***** și ***** și la zi;

f) lipsește originalul contractului;

g) nu este clară cine a semnat la poziția cu nr.2 a contractului de schimb, lipsind numele și prenumele.

A notat că astfel, pârâtul *****, utilizând un act juridic falsificat a dispus vânzarea-cumpărarea către terțul *****, cu bună știință a bunurilor imobile care nu se aflau în proprietatea acestuia, falsificând semnăturile în contract. Suplimentar, la data de ***** ***** întocmește o procură notarială pe numele cet. ***** prin care încredințează înregistrarea dreptului de proprietate terenurile cu nr. cadastrale ce fac obiectul prezentului litigiu.

Prin decizia de comasare fără număr din 30.04.2012, patru (4 terenuri), dintre care 3 ale reclamantului formează un singur bun imobil cu nr. cadastral *****.

Ulterior, din analiza datelor trecute în registrul bunurilor imobile, pârâtului ***** înstrăinează terenul nou format, inclusiv aceste 3 terenuri către ***** în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din *****.

La scurt timp, pârâtul *****, prin reprezentantul său *****, înstrăinează terenul comasat către ***** și *****, la data de *****, care înregistrează acest contract la *****, adică peste termenul de 3 luni impus de legislație. Aceste contracte sunt și fictiv încheiate. Pe parcursul examinării plângerii penale în R-2 de către IP Ialoveni, ***** prin o rudă a pârâtului și anume cet. *****, înstrăinează terenul comasat către SRL "Imobil Resurse".

În final a notat că nulitatea contractelor este guvernată de dispozițiile art.369 CC, care prevăd că actul juridic de dispoziție încheiat de unul din proprietarii poate fi declarat nul dacă se face dovadă că cealaltă parte știa sau trebuia să știe despre acordul care limitarea dreptul de dispoziție, despre faptul că ceilalți proprietari sunt împotriva încheierii actului juridic sau nu a cerut acordul la înstrăinare. La fel și prevederile art.374 CC sunt aplicabile prin revendicarea de către proprietar al bunurilor sale.

*6. La 21.01.2025, avocatul Rașcov Serghei, reprezentantul pârâtului ***** a depus referință la cererea de chemare în judecată menționând asupra netemeiniciei cererii de chemare în judecată înaintată împotriva lui ***** și a solicitat respingerea acesteia (f.d.134-140 vol.II).*

În motivarea acesteia a menționat că ca urmare a examinării cererii de chemare în judecată înaintată este neîntemeiată din următoarele motive.

În fapt, în anul 2006, Constantin Eremia fiind împreună cu soția ***** în vârstă de pensionare, și pentru că era mai greu de prelucrat terenurile cu nr. cadastrale **********, *****210151, **********, care nu erau învecinate, soții Eremia au avut înțelegeri cu reprezentanții SRL„Ever-Vin" de schimbare a terenurilor. La acel moment asemenea întrebări se hotărau prin intermediul unui angajat/reprezentant/om de încredere a SRL„Ever-Vin"- ***** și fratele directorului SRL„Ever-Vin"- ***** care activa la întreprinderea reclamantului în calitate de director de producere.

Este cazul de menționat că soții Eremia în afară de terenurile agricole sus-indicate mai dispuneau în proprietate și terenul cu nr. cadastral *****, care era aflat tot în extravilanul s.*****, r-nul Ialoveni.

Astfel, în scopul prelucrării terenurilor mai eficient, după înțelegeri cu reprezentanții SRL„Ever-Vin" s-a convenit de a fi schimbate terenurile cu nr. cadastrale **********, *****210151, ********** cu alte trei loturi care aparțineau SRL„Ever-Vin"- *****, **********, *****.

Faptul schimbului terenurilor a fost documentat prin contractul de schimb nr.*****din *****, care a fost autentificat notarial de către Secretarul primăriei s.*****- ***** Tot aici, se specifică că în acele timpuri, toate astfel de contracte care se încheiau cu SRL„Ever-Vin" se semnau din partea întreprinderii de *****- directorul sau alte persoane căreia el încredința,

printre care era și fratele acestuia *****, care după cum am indicat mai sus, activa în calitate director de producere.

Astfel, după încheierea contractului de schimb nr.*****din *****, soții Eremia au avut în proprietate în același masiv 4 terenuri agricole învecinate, ceea ce făcea mai ușoară prelucrarea acestora.

Pe parcursul a câțiva ani după încheierea contractului de schimb nr.*****din ***** soții Eremia au prelucrat toate 4 terenurile cu nr. cadastrale *****, **********, ***** și *****. În vara anului 2008, prin luna august, soții Eremia au fost contactați de o persoană fizică din s. Costești, r-nul Ialoveni- cetățeanul *****, care s-a interesat de cumpărarea a toate patru terenuri. Informația despre vânzători ***** a primit-o de la primăria s.*****, reprezentanții căreia i-au comunicat persoanele care dețin terenuri pe marginea traseului Chișinău- Leușeni pe șoseaua Balcani. În acest mod, a avut loc contactul dintre soții Eremia și cumpărătorul *****.

În rezultatul negocierii și stabilirii de către părți a prețului de vânzare-cumpărare, soții Eremia i-a eliberat lui ***** o procură în vederea perfectării documentelor necesare pentru încheierea tranzacției la notar.

A notat că respectiv, în baza procurii eliberate, ***** a înregistrat Contractul de schimb nr.*****din ***** la oficiul cadastral teritorial, iar mai apoi părțile au fost pregătite doar să meargă la un notar pentru a semna contract de vânzare-cumpărare.

În acest mod, la data de ***** soții Eremia au încheiat cu ***** contractele de vânzare-cumpărare nr.*****, ********** Toate 4 contracte de vânzare-cumpărare menționate au fost autentificate de către notarul *****.

În scopul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare menționate, soții Eremia au prezentat la notar contractul de schimb nr.*****din ***** în original, documentele de identitate, extrase din registrul bunurilor imobile, certificate privind valoarea bunurilor imobile și certificatele nr.***** și nr.*****din ***** eliberate de Inspectoratul Fiscal de Stat pe raionul Ialoveni, privind lipsa sau existența restanțelor față de buget la impozitul pe proprietate, eliberate pe numele ***** și *****.

A specificat că după încheierea contractelor de vânzare-cumpărare nr.*****, **********, *****din *****, originalul contractului de schimb nr.*****din ***** a fost reținut de către notar la păstrare în arhiva acestuia.

Faptul reținerii spre păstrare de către notar a contractului de schimb nr.*****din ***** rezultă și din Regulamentul cu privire la modul de îndeplinire a actelor notariale și completare a registrelor notariale, aprobat prin Ordinul Ministerului Justiției nr.95 din 28.02.2008, care la pct.14-15 prevede expres următoarele În cazul autentificării actelor juridice de dispoziție asupra bunurilor imobile (cu excepția testamentului), notarul verifică situația proprietății și sarcinile bunului în baza documentelor prezentate. În acest scop, solicitantul actului notarial va prezenta actele de proprietate, extrasul din registrul bunurilor imobile, certificatul privind existența sau absența restanțelor la impozitul pe bunurile imobile și alte acte necesare pentru valabilitatea actului notarial întocmit, care se anexează la actul păstrat în arhiva notarului, în original sau în copii, după caz.

A conchis că în cazul în care originalul documentelor justificative necesare pentru întocmirea actului notarial nu poate fi reținut în arhiva notarului (mandatul general, actul de proprietate în cazul înstrăinării unei cote-părți, actele de proprietate în cazul grevării cu sarcini etc.), notarul va reține copia acestuia, pe care o anexează la actul notarial instrumentat. Pe copie se face mențiune cu privire la prezentarea și restituirea originalului acestuia și se semnează de către notar și părți. Pe documentul justificativ al dreptului de proprietate asupra bunului, în cazul înstrăinării unei cote-părți, se face mențiunea despre înstrăinare, cu aplicarea semnăturii și sigiliului notarului".

Așadar a relevat că nu pot fi careva dubii în privința lipsei originalului Contractului de schimb nr.*****din *****, care a fost prezentat în original notarului *****. Tot aici, accentuăm că girurile Contractelor de vânzare-cumpărare nr.*****, **********, *****din *****, menționează expres că: „Identitatea părților a fost stabilită, capacitatea de exercițiu a acestora, precum și dreptul de proprietate asupra terenului înstrăinat au fost verificate". Ca urmare a înstrăinării de către soții Eremia a terenurilor cu nr. cadastrale *****, **********, ***** și *****, alte întâlniri, înțelegeri, contacte cu ***** sau alți participanți la proces nu au mai fost.

Cât privește temeiurile pentru care solicită reclamantul anularea Contractului de schimb nr.*****din ***** considerăm că acestea sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse din următoarele motive.

Cu privire la lipsa contractului de schimb nr.*****din ***** în arhiva Primăriei s. *****, r-nul Ialoveni și neînregistrarea lui în registrul actelor notariale ale primăriei.

A conchis că din analiza normelor juridice sus-citate rezultă este în obligația persoanei care desfășoară activitate notarială să înregistreze actele notariale întocmite în registrul actelor notariale, iar numărul exemplarelor nu poate depăși numărul părților actului juridic. Deci, primăria s.*****, r-nul Ialoveni, nefiind parte pe contractul de schimb nr.*****din ***** nu are de unde să posede acest act juridic în arhiva sa în original. Totodată, faptul că contractul de schimb nr.*****din ***** nu a fost înregistrat în Registrul actelor notariale nu este vina lui *****, deoarece aceasta a fost obligația persoanei care a desfășurat în cadrul primăriei s.*****, r-nul Ialoveni, activitate notarială- ***** Pe de altă parte, observă că primăria nu a negat în nici un mod faptul că Contractul de schimb nr.*****din ***** a fost încheiat sau nu. Unicul lucru care l-a stabilit primăria a fost următorul, citează: „Prin prezenta, primăria *****, r-nul Ialoveni, la solicitarea SRL „Ever Vin" nr.195 din *****.*****, vă informează că Contractul nr.*****din ***** și extrasele de la Î.S. Cadastru la primărie lipsesc".

Deci, constată că primăria ***** nu a infirmat existența Contractului de schimb nr.*****din ***** și nici dacă secretarul primăriei, Mihail Covali, a autentificat acest contract, ceea ce rezultă încă odată că nu este problema lui ***** faptul că acest contract lipsește la primărie și că nu a fost înregistrat în registrul actelor notariale. Lipsa Contractului de schimb nr.*****din ***** la primăria *****, r-nul Ialoveni, poate fi determinată și de expirarea termenului de păstrare a acestuia, care este de 10 ani.

Cu privire la pretinsele neajunsuri/abateri invocate de reclamant la conținutul contractului de schimb nr.*****din ***** a atras atenția că contractul de schimb nr.*****din ***** este un

formular tipizat care la timpurile celea era îndeplinit de către secretarul de la primărie. Din informația de care dispun, asemenea contracte au fost încheiate și cu alte persoane fizice, iar conținuturile contractelor ca text sunt identice. Astfel, contractul a fost autentificat de către secretarul primăriei, care a indicat manual codurile cadastrale, pentru a putea fi identificat obiectul contractului.

Referitor la obiecția cu privire la faptul că semnătura nu aparține reprezentantului societății SRL „Ever-Vin", după cum s-a menționat anterior, asemenea contracte erau semnate fie de *****- administratorul întreprinderii, fie de alte persoane împuternicite, cum bunăoară- *****, fratele lui *****.

A precizat că ambii frați gestionau la timpurile celea afacerea SRL „Ever-Vin". Deci, contractul a fost semnat de un reprezentant împuternicit legal al SRL „Ever-Vin", care a aplicat și ștampila din numele societății, ceea ce înseamnă că a existat acordul de voință din partea SRL „Ever-Vin" atunci când a fost încheiat Contractul de schimb.

La obiecția cu privire la lipsa semnăturii a doua (a lui *****) a proprietarului terenurilor, a specificat că la acel moment ***** și ***** erau în relații de căsătorie, și, respectiv, din numele ambilor soți a semnat *****.

În altă ordine de idei, la același aspect, art.47 alin.(1) din Legea cu privire la notariat nr.***** citat mai sus, stabilea expres că toate actele notariale se îndeplineau de persoana care desfășura activitate notarială. Deci, la încheierea Contractului de schimb nr.*****din ***** secretarul primăriei a verificat circumstanțele de fapt existente și a autentificat acest contract în forma în care există la materialele cauzei, adică această obiecție mai degrabă ar fi fost cazul de înaintat față de persoana care a autentificat actul juridic.

Totodată, a notat că această obiecție ar fi putut fi înaintată de *****, dacă contractul de schimb nr.*****din ***** ar fi fost încheiat fără acordul de voință al acesteia, însă după cum vedem aceasta nu a înaintat pretenții, dar din contra a recunoscut încheierea contractului de schimb, întrucât conform pct.2 din Contractele de vânzare-cumpărare nr.*****, **********, *****din *****, care au fost încheiate ulterior cu *****, soții Eremia au declarat că terenurile care formează obiectul litigiului erau proprietatea comună în devălmășie. Deci, ***** a cunoscut la acel moment de existența contractului de schimb nr.*****din *****, iar dubiul cu privire la acordul de voință al acesteia a fost înlăturat odată cu încheierea Contractelor de vânzare-cumpărare nr.*****, **********, *****din *****.

La obiecția cu privire la neaparținerea semnăturii cet.***** care a acționat din numele primăriei în calitate de secretar, a menționat că schimbul terenurilor dintre SRL „Ever-Vin" și soții Eremia s-a realizat numai după semnarea și autentificarea contractului de schimb nr.*****din ***** de către secretarul primăriei- ***** Semnătura acestuia și înscrierea de concretizare cu privire la codurile cadastrale sunt efectuate manual și personal de către acesta. Deci, este total neîntemeiată și această alegație a reclamantului.

La obiecția cu privire la lipsa semnăturii executorului ***** pe contract a precizat că conform procedurii de întocmire a actelor notariale prevăzută de Legea nr.*****, executorii care întocmesc proiectele actelor notariale nu se semnează pe aceste acte, or, reieșind din art.47

alin.(1) din această lege rezultă expres că actele notariale se îndeplinesc de către persoanele care desfășoară activitate notarială. Semnătura executorului proiectului actului juridic autentificat, nu are nici o valoare și nu produce pentru părțile contractului sau alte terțe persoane careva efecte juridice. În acest context, analogică este situația scrisorilor, răspunsurilor care se emit de către autoritățile publice, unde pentru răspunsurile oferite răspunde nemijlocit persoana împuternicită să semneze pentru poziția oficială a autorității publice, dar nu executorul care a întocmit scrisoarea.

La obiecția cu privire la neînregistrarea dreptului de proprietate de către SRL„Ever-Vin" asupra terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****și ***** este cazul de adus la cunoștința instanței că la încheierea contractului de schimb nr.*****din ***** soții Eremia au transmis SRL„Ever-Vin" titlurile de autentificare a deținătorului de teren pentru bunurile imobile cu nr. cadastrale *****, *****și *****. Astfel, ***** în prezent nu dispune de careva acte de proprietate asupra acestor terenuri.

Cu titlu de informare, a menționat că asemenea cazuri în s.***** au mai existat, când persoane în etate au transmis SRL„Ever-Vin" terenurile și titlurile lor de proprietate și au rămas aceste persoane în prezent fără acte în privința terenurilor lor, fiind în imposibilitate să efectueze careva acte juridice de dispoziție, iar SRL„Ever-Vin" în acest mod ocupă și prelucrează abuziv terenurile cetățenilor.Mai mult ca atât, după încheierea Contractului de schimb nr.*****din ***** a fost obligația SRL „Ever-Vin" să-și înregistreze pe numele său bunurile imobile cu nr. cadastrale *****, *****și ***** și nu poate fi pus acest fapt în seama lui *****. Or, părțile contractului nu au convenit asupra acestuia fapt. Așadar, toate speculațiile precum că contractul de schimb nr.*****din ***** a fost falsificat nu corespund realității.

Cu privire la înregistrarea contractului de schimb nr.*****din ***** în Registrul bunurilor imobile cu încălcarea unor termene relatăm că reclamantul induce în eroare instanța la acest capitol. Deci, nici la data încheierii și autentificării Contractului de schimb nr.*****din ***** și nici până în prezent, legislatorul nu a stabilit careva termene pentru înregistrarea actelor juridice generatoare de drepturi reale asupra bunurilor imobile, fiind făcută o trimitere greșită la normele juridice citate mai sus. Mai mult ca atât, neînregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile mai degrabă atrage inopozabilitatea față de terți, ceea ce face imposibil demonstrarea apartenenței dreptului de proprietate, or, prin prisma art.321 alin.(2) din Codul civil în redacția în vigoare la data încheierii și autentificării Contractului de schimb nr.*****din *****, dreptul de proprietate se naște la data înscrierii în registrul bunurilor imobile. Respectiv, nu constituie o încălcare înregistrarea dreptului real mai târziu în registrul bunurilor imobile, dar din contra neînregistrarea dreptului real deținut în registrul bunurilor imobile generează riscuri pentru titularul dreptului. Astfel, și pretenția cu privire la încălcarea termenelor de înregistrare de către soții Eremia a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile în baza Contractului de schimb nr.*****din ***** este una neîntemeiată.

A conchis că din partea soților Eremia nu a fost săvârșită nici o falsificare, iar având dreptul de proprietate înregistrat în condițiile legii asupra bunurilor imobile litigioase la data de *****, aceștia au avut tot dreptul să efectueze acte de dispoziție în privința terenurilor cu nr.

cadastrale *****, **********, *****, inclusiv și să le înstrăineze. Pe cale de consecință, în baza celor expuse mai sus, sunt de părerea că cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Ever-Vin” împotriva lui ***** este neîntemeiată, fapt pentru care, în temeiul art.186 CPC, a solicitat respingerea acțiunii intentate.

7. *La 21.01.2025, avocatul Răileanu Ion, reprezentantul pârâtului SRL ”Imobil Resurse” a depus referință la cererea de chemare în judecată solicitând respingerea acesteia (f.d.156-162 vol.II*).

În motivarea acesteia a indicat că pe parcursul anilor 2000, după cum se invocă și în cererea de chemare în judecată, reclamantul a procurat, în scopul desfășurării activității de întreprinzător, mai multe terenuri agricole aflate în satele din r-nul Ialoveni, inclusiv și în s.*****. La acel moment, reclamantul era înregistrat în Registrul de stat al persoanelor juridice cu denumirea SRL „Plus Asconi", care s-a redenumit ulterior în SRL „Ever-Vin".

A remarcat că procurarea terenurilor de către reclamant avea loc prin intermediul unor persoane fizice care gestionau bunurile imobile ale reclamantului, iar mai exact aceste persoane au fost Chise Ivan Ivan, care a acționat în calitate de vânzător în contractele de vânzare-cumpărare anexate la cererea de chemare în judecată și/sau Turculeț Vladimir- fratele administratorului statutar al SRL „Ever-Vin".

A menționat că reclamantul este o întreprindere care activează în domeniul vitivinicol, iar la acele timpuri, în conformitate cu prevederile art.8 alin.(1) pct.9) din Legea privind licențierea unor genuri de activitate nr.451/2001, precum și art.5 alin.(1)-(2) din Legea nr.1100/2000 cu privire la fabricarea alcoolului etilic și a producției alcoolice, SRL „Ever-Vin" urma să dețină licență pentru fabricarea, cât și pentru comercializarea producției alcoolice (alcoolul etilic potabil, băuturile alcoolice, vinul din struguri, vinul din fructe, sucurile fermentate din fructe, cidrul), iar pentru obținerea licenței, titularul licenței urma să dispună de terenuri/plantații. Astfel, în afara loturilor procurate conform contractelor de vânzare-cumpărare, SRL „Ever-Vin" a mai dobândit în proprietate și în baza altor acte translative de proprietate alte loturi de terenuri agricole. La acest capitol se referă la faptul că în scopul desfășurării activității de întreprinzător SRL „Ever-Vin" a încheiat cu persoane fizice din s.*****, r-nul Ialoveni, contracte de schimb a loturilor de teren.

A notat că încheierea unor asemenea contracte de schimb era în interesul atât a locuitorilor .*****, cât și a întreprinderii SRL „Ever-Vin", deoarece pe de o parte întreprinderea își putea extinde în acest mod plantațiile vitivinicole, iar pe de altă parte prin contractele de schimb se consolidau loturile de teren și erau prelucrate mai eficient. Un asemenea caz de schimb a avut loc și în speța în cauză.

A precizat că la data de ***** între SRL „Ever-Vin" și ***** a fost încheiat contractul de schimb nr.*****din *****. Prin contractul menționat părțile au făcut schimb de terenurile agricole pe care le dețineau în proprietate. Anume, pârâții Eremia au transmis SRL „Ever-Vin" loturile de teren cu nr. cadastral **********, **********și **********, iar ultima la rândul ei a transmis pârâților la schimb alte trei loturi de teren cu următoarele numere cadastrale- *****, **********, *****. Încheierea contractului de schimb nr.*****din ***** a avut loc prin

intermediul lui ***** care este directorul de producere al SRL „EVER-VIN", precum și fratele lui *****- administratorul întreprinderii. Respectiv, din numele SRL „EVER-VIN" contractul de schimb nr.*****din ***** a fost semnat de către Turculet Vladimir.

Cît privește aspectul cu privire la autentificarea acestui contract, la acel moment erau în vigoare prevederile Legii cu privire la notariat nr.*****, versiunea în vigoare din 01.09.2004 în baza modificărilor operate prin Legea nr.252-XV din 09.07.2004. Adică, Legea nr.***** în redacția în vigoare la data încheierii Contractului de schimb nr.*****din ***** acorda împuterniciri de îndeplinire a unor acte notariale secretarilor administrațiilor publice locale. În cazul de față, Contractul de schimb nr.*****din ***** a fost autentificat de către secretarul Primăriei s.*****- *****

În acest mod a arătat că contractul de schimb nr.*****din ***** ca și alte contracte identice din punct de vedere al oformării textuale și al stilisticii, care au mai fost încheiate între deținătorii de terenuri din s. ***** și SRL „EVER-VIN", a fost încheiat de către părțile litigiului și autentificat de către secretarul Primăriei s. *****, r-nul Ialoveni.

Revenind la obiecțiile reclamantului înaintate în raport cu Contractul de schimb nr.*****din ***** a precizat încă odată că acest contract nu a fost unicul contract de schimb încheiat de către reclamant și deținătorii de terenuri agricole din s.*****. În realitate au mai fost încheiate și alte contracte asemănătoare, iar reclamantul a prezentat instanței parțial circumstanțele de fapt și doar cele care îi convin.

A conchis că sunt neîntemeiate afirmațiile reclamantului precum că în realitate contractul de schimb nr.*****din ***** nu a fost încheiat. După cum s-a menționat anterior, acest contract a fost semnat din numele reclamantului de către ***** care activa în cadrul SRL „Ever-Vin" în calitate de director de producere, iar din numele pârâților Eremia- de către *****.

Mai mult ca atât, la acel moment semnatarul contractului din numele reclamantului a aplicat ștampila în conținutul contractului „PENTRU DOCUMENTE „EVER VIN". Deci, nu poate fi imputat faptul că acest contract nu a fost încheiat în realitate, fiind manifestat liber și neviciat consimțământul de către reclamant la încheierea contractului.

Tot aici a specificat că lipsa contractului de schimb nr.*****din ***** la Primăria s.***** nu afectează valabilitatea acestui contract, în raport cu prevederile art.47 alin.(1) și (2) din Legea cu privire la actele notariale nr.*****. Respectiv, lipsa contractului de schimb nr.*****din ***** la Primăria s.***** nu înseamnă că acesta nu a fost încheiat. Or, acest act juridic autentificat de către Primăria s.*****, r-nul Ialoveni, urma a fi păstrat în condițiile legii, obligație care cade în sarcina persoanelor care îndeplinesc acte notariale.

Cât privește obiecția cu privire la neînregistrarea contractului de schimb nr.*****din ***** la oficiul cadastral teritorial în termen de 3 luni de la data autentificării lui, a menționat că legislația nu stabilește un termen pentru înregistrarea drepturilor în registrul bunurilor imobile, iar referința făcută de reclamant la art.*****0 din Codul civil și art.5, 20 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.*****/***** este eronată, fiindcă nu au nici o legătură aceste norme cu litigiul în cauză.

De asemenea, a menționat că nu poate fi reținută în calitate de probă afirmația reclamantului cu privire la lipsa semnăturii lui ***** în cadrul contractului de schimb nr.*****din *****. Or, orice dubiu cu privire la lipsa acordului de consimțământ al acesteia a fost înlăturat odată cu încheierea la data de ***** a contractelor de vânzare-cumpărare nr.**********și *****autentificate de către notarul *****, în baza cărora, pârâții ***** și ***** declară că bunurile imobile ce formează obiectul litigiului le aparțin cu drept de proprietate.

Tot în același context a subliniat că dreptul la invocarea art.369 din Codul civil în speța în cauză îl poate avea coproprietarul bunurilor imobile și nicidecum SRL „EVER-VIN", iar după cum observă, de-a lungul timpului din partea lui ***** nu a fost ridicată problema lipsei acordului acesteia la încheierea Contractului de schimb nr.*****din *****. Or, dacă ***** nu era de acord cu încheierea contractului de schimb nr.*****din *****, atunci nu declara la vânzarea bunurilor litigioase către ***** că bunurile imobile înstrăinate reprezintă proprietatea acesteia.

A dedus că dubiul cu privire la manifestarea consimțământului de către ***** la încheierea Contractului de schimb nr.*****din ***** a fost înlăturat odată cu înstrăinarea bunurilor imobile litigioase către pârâtul *****.

A notat că nu este relevantă nici afirmația cu privire la lipsa semnăturii în contract a executorului *****, dat fiind că procedura întocmirii actelor notariale prevăzută de Legea cu privire la notariat nr.***** nu prevede faptul că executorii care redactează conținutul actului notarial urmează să semneze și ei actele juridice autentificate. Respectiv, și această afirmație este lipsită de temei.

Referitor la alegația cu privire la înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a Contractului de schimb nr.*****din ***** în copie, a conchis că sunt relevante la caz prevederile art.54 din Legea cu privire la notariat nr.***** or, reieșind din conținutul normei juridice citate mai sus rezultă că contractele de înstrăinare a bunurilor imobile puteau fi întocmite și în două exemplare, iar la oficiul cadastral teritorial a se înregistra copia, originalele contractului rămânând la părțile contractului. Deci nu poate fi reținut în calitate de probă faptul că la oficiul cadastral teritorial lipsește originalul contractului de schimb nr.*****din *****.

În contextul soluționării tuturor dubiilor și obiecțiilor din partea reclamantului cu privire la lipsa originalului contractului de schimb nr.*****din *****, consideră că este necesar a se reliefa că procedura cu privire la întocmirea actelor notariale prevede că originalele actelor care atestă dreptul de proprietate sunt reținute de notar după întocmirea și autentificarea actelor notariale.

Deci, conchide că este evident că contractul de schimb nr.*****din ***** a existat în realitate pentru că a fost prezentat în original la notarul *****, fiind o circumstanță de fapt care urmează a fi stabilită în cadrul examinării cauzei.

Nu în ultimul rând, în scopul confirmării circumstanțelor de fapt relatate anterior, a reiterat că anterior, pe parcursul anilor 2010-2018 reclamantul SRL „EVER-VIN" a avut un litigiu în instanțele judecătorești cu privire la anularea unor contracte de vânzare-cumpărare și

recunoașterea dreptului de proprietate în baza contractelor de schimb, în cadrul căruia au fost constatate circumstanțe de fapt comune cu prezenta cauză și anume cauza civilă nr.*****, nr. electronic: *****, care anterior tot la Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni s-a examinat. Cauza civilă nominalizată s-a finalizat cu decizia Curții Supreme de Justiție nr.***** din *****. Astfel, conform materialelor cauzei civile menționate, reclamantul invocă că a avut încheiate cu locuitorii s.***** contracte de schimb a loturilor de teren, în baza cărora s-a pretins a fi proprietar. Ca urmare a ridicării materialelor dosarului civil nr.*****, arhivat de Judecătoria Hîncești, s-a constatat existența unor alte contracte de schimb, cu aceeași semnătură a reclamantului ca și în cazul nostru și cu aproape același conținut și stilistică, fiind aproape identice, deosebirile fiind doar prin părți și au fost indicate alte numere cadastrale.

A specificat că existența unor contracte de schimb identice ca conținut și semnătură din partea reclamantului (SRL EVER-VIN) a determinat SRL „IMOBIL RESURSE" să efectueze cercetări suplimentare în vederea stabilirii adevărului de facto. Mai exact, la data de ***** au fost finalizate lucrările expertizei grafoscopice extrajudiciare, în cadrul căreia s-a efectuat examinarea grafoscopică a semnăturilor în litigiu și inscripția manuscrisă „*****, imaginile cărora sunt prezente la rubrica „Semnăturile" de la poziția 1 a Contractelor de schimb nr.***** din *****, nr.*****din *****, nr.***** din *****.

Conform concluziei expertului judiciar s-a stabilit că semnăturile în contractele litigioase menționate ar fi putut fi executate de una și aceeași persoană cu condiția că aceste copii corespund originalelor.

În cele din urmă, examinând comparativ circumstanțele prezentei cauze cu alte circumstanțe reținute anterior de către instanțele judecătorești, conchide că reclamantul abuzează de dreptul său de acces la justiție, fiindcă semnătura de pe Contractul nr.*****din ***** îi aparține lui, mai exact lui ***** care a acționat din numele și în interesele reclamantului la încheierea contractului.

Respectiv, consideră că sunt absolut utile și relevante circumstanțele de fapt reținute în cadrul cauzei civile nr.***** examinată anterior de către Judecătoria Hîncești. Mai mult ca atît, putem menționa cu certitudine că semnătura și inscripția manuscrisă „***** este identică și se conține și în cererile adresate în anul 2022 la Agenția Servicii Publice, OCT Ialoveni, copiile cărora sunt anexate la materialele cauzei atît de reclamant, cît și de reprezentantul lui *****, avocatul *****. Prin urmare, nu există nici o îndoială asupra apartenenței semnăturii și inscripției manuscrise „***** de la poziția 1 din Contractul de schimb nr.*****din *****, ceea ce denotă încă odată că acțiunea intentată este una abuzivă și cu scopul inducerii instanței de judecată în eroare și prejudicierii SRL „IMOBIL RESURSE".

Prin urmare, a solicitat respingerea ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „EVER-VIN" vs *****, *****, *****, ***** și *****, SRL „IMOBIL RESURSE" și alții cu privire la anularea contractelor și revenirea părților la poziția inițială și anularea măsurii de asigurare a acțiunii aplicată prin încheierea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 14.11.2024.

8. *La 17.02.2025, pârâtul Primăria s.***** r.Ialoveni a depus referință la cererea de chemare în judecată* menționând că primăria deține informație că SRL ”Plus Asconi”, redenumită ulterior SRL ”Ever-Vin” pe parcursul mai multor ani (2003-2004) a procurat mai multe terenuri agricole, pe teritoriul satului*****, cu scopul plantării viilor de soiuri tehnice. Studiind registrul de evidență a contractelor pentru anii 2005-2006, înregistrate de primărie atestă că contractul de schimb cu nr.*****din data de ***** nu a fost înregistrat la primărie niciodată, la fel primăria nu deține nici un original al acestui contract. Din copia contractului, obținut de la reclamant, conform prevederilor clauzelor pct.1 al contractului menționat au fost inițial procurate terenurile agricole cu nr. cadastral *****cu suprafața de *****, nr. cadastral *****cu suprafața de ***** ha. Terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de *****ha a fost procurat în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din *****, de la proprietarul inițial Chisari Natalia. La alte tranzacții sau acte juridice pe aceste terenuri primăria nu a participat, nu a semnat ori încheiat niciodată.

A specificat că conform contractului de schimb se indică la pct.1-2 că SRL ”Ever-Vin” ar fi schimbat cu cet.***** și ***** terenurile cu nr.*****, *****, *****pe terenurile cu nr.*****, *****și *****, fapt care nu a fost efectuat niciodată în cadrul primăriei.

La cererea SRL Ever-Vin, primaria a verificat existența acestui contract și a constatat că nu există și a eliberat certificatul nr. *****la data de *****.***** ce confirmă faptul că un astfel de contract de schimb a terenurilor nu a fost încheiat niciodată, nu este înregistrat în registrul contractelor primăriei și nu se regăsește în arhiva primăriei și nu a fost semnat de toate părțile contractului.

Consideră că instanța de judecată urmează să se expună asupra legalității contractului de schimb. În situația în care ar fi avut loc tranzacția, în mod obligatoriu un exemplar original s-ar fi găsit în arhiva primăriei. Dreptul de proprietate este garantat și protejat prin prisma art.46 al Constituției, și nici o persoană nu poate fi expropriată ilegal.

Referitor la condițiile de vânzare-cumpărare a acestor terenuri de celelalte persoane, a menționat că primăria nu este în cunoștință de cauză. Despre aceste acte a aflat după primirea acțiunii civile de anulare (f.d.220-221 vol.II).

9. *La 07.05.2025, intervenientul accesoriu B.C. ”MAIB ” S.A. a depus referință la cererea de chemare în judecată solicitând respingerea acțiunii ca neîntemeiată*.

Suplimentar a invocat că din materialele cauzei civile rezultă că argumentele prezentate de către reclamantul S.R.L. „Ever-Vin" nu constituie temeiuri pentru declararea nulității contractului de schimb nr.*****din *****, or acesta a fost încheiat și înregistrat cu respectarea prevederilor Codul civil.

Totodată, a apreciat că reclamantul nu a prezentat probe în sprijinul argumentelor sale, or în corespundere cu prevederile alin.(1) al art. 118 din Codul de procedură civilă fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Astfel, în ceea ce privește semnătura reprezentantului S.R.L. „Ever-Vin" aplicată pe contractul de schimb nr.*****din *****, pretins a fi falsificată, apreciază că această circumstanță nu corespunde materialelor cauzei civile.

Conform înscrisurilor atașate, reprezentantul pârâtului SRL „Imobil Resurse", în cadrul ședinței de judecată a solicitat anexarea la materialele cauzei civile a două contracte de schimb, încheiate de către reprezentant cu terțe persoane și anume:

- contractul de schimb nr. ***** din *****, în temeiul căruia, SRL „Plus-Asconi" SRL (actualmente S.R.L. „Ever-Vin") a transmis dreptul de proprietate asupra a două terenuri cu numerele cadastrale *****și *****, obținând, la schimb, dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral *****;
- contractul de schimb nr. ***** din *****, în temeiul căruia, SRL „Plus-Asconi" SRL (actualmente S.R.L. „Ever-Vin") a transmis dreptul de proprietate asupra a două terenuri cu numerele cadastrale *****și *****, obținând la schimb, dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral *****.

A conchis că contractele de schimb enumerate supra au constituit temei pentru depunerea de către S.R.L. „Ever-Vin" a unei acțiuni civile (cauza civilă nr. 2-1072/10) prin care au solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra plantațiilor de viță de vie pe terenurile cu numerele cadastrale *****și *****situate în extravilanul satului *****, raionul Ialoveni. Mai mult decât atât, în cauza civilă respectivă, S.R.L. „Ever-Vin" solicită recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenurilor nominalizate, deși contractele de schimb nu au fost înregistrate la Oficiul Cadastral Teritorial Ialoveni.

A specificat că ținând cont de faptul că pe contractul de schimb nr.*****din *****, a cărui anulare se solicită și pe contractele de schimb nr. ***** și nr. ***** din ***** se regăseau semnături asemănătoare, pretins a fi executate de către reprezentantul S.R.L. „Ever-Vin", la cererea pârâtului SRL„IMOBIL RESURSE", a fost efectuată expertiza grafoscopică extrajudiciară, iar rezultatele acesteia au fost consemnate în Raportul de Expertiză extrajudiciară nr. ***** din *****, întocmit de către expertul din cadrul Biroului Asociat de Expertiză Judiciară, *****. Conform concluziei Raportului de expertiză grafoscopică, „Semnăturile de la poziția „1" a rubricii „Semnăturile" de pe xerocopiile Contractelor de schimb nr. ***** din *****, nr.*****din ***** și nr. ***** din *****, prezentate la expertiză sunt probabil executate de una și aceeași persoană, cu condiția că copiile în cauză corespund originalelor".

În cadrul ședinței de judecată din data de 21.01.2025, notarul Public ***** care a autentificat și înregistrat contractele de vânzare-cumpărare cu numerele *****, *****, și*****, toate datate cu data de *****, ***** și Eremia (Burea) Vasilisa au vândut lui ***** bunurile imobile cu numerele cadastrale *****; ***** și *****, a prezentat instanței de judecată originalul Contractului de schimb nr.*****din *****.

Suplimentar, a menționat că pe contractul de schimb nr.*****din *****, lîngă semnătura și numele reprezentantului SRL „Ever-Vin" este aplicată ștampila acestei societăți comerciale.

Totodată, argumentul reclamantului cu privire la omisiunea păstrării Contractului de schimb de către Primăria satului *****, acest aspect nu intră în spectrul obligațiilor părților contractului de schimb, de monitorizare a modului de păstrare și înregistrare a acestui contract.

Mai mult decât atât a notat că contractul de schimb nr.*****din ***** a servit drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenurilor cu numerele cadastrale *****; ***** și ***** la Oficiul Teritorial Cadastral Ialoveni.

În acest sens, apreciază că argumentele reclamantului cu privire la faptul că înregistrarea după expirarea unui termen de trei luni de la încheierea contractului constituie temei de nulitate, este nefondat.

Astfel, nici Instrucțiunea menționată și nici Legea cadastrului bunurilor imobile nr. ***** din *****nu prevăd un termen expres pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile. Nici Codul civil nu prevede sancțiunea nulității pentru omisiunea de a înregistra într-un anumit termen dreptul de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile.

Prin urmare, constată că în cauza dedusă examinării nu sunt incidente niciunul dintre temeiurile prevăzute de Codul civil pentru declararea nulității Contractului de schimb nr.*****din *****și a contractelor subsecvente, inclusiv a Contractului de ipotecă nr. ***** din *****.

A menționat că acțiunea este neîntemeiată și urmează a fi respinsă ca atare de către instanța de judecată, repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului de schimb este imposibilă în prezenta cauză. O eventuală admitere de către instanța de judecată a unei asemenea pretenții va încălca grav principiul securității raporturilor juridice și certitudinea juridică stabilită pe parcursul unei perioade 19 ani, timp în care, dreptul de proprietate asupra terenurilor în litigiu a fost înregistrat în modul corespunzător, fiind opozabil inclusiv reclamantului.

*10. La data de 10.06.2025 avocata *****, a înaintat cerere de concretizare a acțiunii solicitând anularea contractului de ipotecă investit cu formulă executorie nr.***** din ***** în* partea garantării executării contractului de credit din 23.03.2022 asupra terenului cu nr. cadastral *****.

În motivarea acesteia a indicat că la 23.03.2022, Banca in calitate de Creditor și SRL "Vitoil-Tradind" în calitate de Debitor au încheiat contractul privind acordarea produselor de credit nr. ***** din 23.03.2022.

În vederea garantării executării obligațiilor asumate de Debitorul SRL ”VitoiL Tradind” în calitate de debitor ipotecar, SRL ”Imobil Resurse” a încheiat contractul de ipotecă nr.***** din ***** cu formulă executorie și a garantat cu terenul nr. cadastral *****, în baza contractului de vânzare- cumpărare nrd-***** din *****.

A menționat că o singura zi terenul nu s-a aflat sub sechestru, și imediat a fost ipotecat, cu formulă executorie în favoarea SA ” MAIB”, SRL IMOBIL RESURSE” fiind garantul unui terț.

Astfel, a conchis că pârâtul a avut interes meschin să înstrăineze terenul în litigiu, ca ulterior o hotărâre judecătorească să nu mat poată fi executată, iar banca a susținut acest interes, fără a garanta siguranța contractului de ipoteca.

A menționat că terenul a fost scos din proprietatea SRL ”Ever-Vin” prin-un contract fals și înstrăinat de 5 ori, ca ulterior sa fie gajat la bancă și comasat cu un alt teren al ultimului pârât schimbul cu ***** nu a avut loc. *****, utilizând un act juridic falsificat a dispus vânzarea» cumpărarea către terțul *****, cu bună știință a bunurilor imobile care nu se aflau în proprietatea acestuia, falsificând semnăturile în contract.

A precizat că la data de ***** ***** întocmește o procură notarială pe numele cet. ***** prin care încredințează înregistrarea dreptului de proprietate terenurile cu nr. cadastrale ce fac obiectul prezentului litigiu.

Prin decizia de comasare iară număr din 30.04.2012, patru (4 terenuri), dintre care 3 ale intimatului formează un singur bun imobil cu nr.cadastral *****.

A notat că dreptul de ipotecă urmează soarta dreptului principal, conform principiului *accesorium sequitur principale*, neputând exista de sine stătător. Odată desființat titlul de proprietate al constituitorului, ipoteca ar avea aceeași soartă, n acest sens enumerăm situațiile în care titlul de proprietate al constituitorului poate fi desființat: în speța dată constatarea nulității absolute a contractului ide schimb; îndeplinirea unei condiții rezolutorii (nu și suspensive) care afectează dreptul de proprietate al constituitorului.

11. În ședința de judecată, reprezentanții reclamantului S.R.L. „Ever - Vin”, administratorul ***** și avocata ***** au susținut cererea de chemare în judecată și au solicitat admiterea acesteia.

12. În ședința de judecată, reprezentantul pârâtului *****, avocatul *****, cererea de chemare în judecată nu a susținut, solicitând respingerea acesteia.

13. În ședința de judecată, reprezentantul pârâtului *****, avocatul *****, cererea de chemare în judecată nu a susținut și a solicitat respingerea acesteia ca neîntemeiată.

14. În ședința de judecată, reprezentantul pârâtului S.R.L. „IMOBIL RESURSE”, Ion Răileanu, cererea de chemare în judecată nu a susținut și a solicitat respingerea acesteia.

Aprecierea instanței de judecată:

17. Audiind opinia participanților la proces, examinând cererea de chemare în judecată înaintată, precum și materialele dosarului în raport cu normele legale aplicabile speței, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

18. Conform art.121 și art.122 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului. Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

19. În conformitate cu art.130 alin.(1)-(4), art.240 alin.(1),(3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea

multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. 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 cauzei.

20. În ședința de judecată s-a constatat că în temeiul Contractului de schimb nr.*****din *****, ***** și ***** au dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** și *****.Contractul de schimb a fost autentificat și înregistrat de secretarul Primăriei satului *****, raionul Ialoveni, Covali M.

21. La data de *****, contractul de schimb a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la Oficiul Cadastral Teritorial Ialoveni.

22. Ulterior, prin contractele de vânzare-cumpărare nr. *****, ***** și*****, toate din *****, autentificate de notarul public *****, ***** și Eremia (Burea) Vasilisa au înstrăinat către ***** bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, ***** și *****.

23. Prin Decizia din 30.04.2012 privind formarea bunului imobil, s-a dispus comasarea terenurilor cu numerele cadastrale *****, *****, ***** și ***** într-un singur bun imobil. Modificările operate în temeiul acestei decizii au fost înregistrate la Oficiul Cadastral Teritorial Ialoveni la data de *****, fiind atribuit numărul cadastral *****.

24. Ulterior, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** autentificat de notarul public *****, ***** a transmis dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** către *****.

25. La data de *****, ***** și *****, în calitate de vânzători, au încheiat cu S.R.L. „IMOBIL RESURSE”, în calitate de cumpărător, contractul de vânzare-cumpărare nr.*****, autentificat de notarul public *****. În temeiul acestuia, S.R.L. „IMOBIL RESURSE” a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, rezultat din comasarea terenurilor cu numerele cadastrale *****, *****, ***** și *****.

26. La 23.03.2022, între BC „MAIB” S.A., în calitate de creditor, și S.R.L. „Vitoil-Trading”, în calitate de debitor, au încheiat contractul privind acordarea produselor de credit nr. *****. Pentru garantarea executării obligațiilor asumate de debitor în temeiul acestui contract, BC „MAIB” S.A., în calitate de creditor ipotecar, și S.R.L. „IMOBIL RESURSE”, în calitate de debitor ipotecar, au încheiat contractul de ipotecă nr. ***** din *****, investit cu formulă executorie, autentificat și înregistrat cu nr. ***** de notarul public *****.

27. Potrivit contractului de ipotecă, obiect al garanției l-a constituit, inclusiv, terenul agricol cu numărul cadastral *****, situat în extravilanul satului *****, raionul Ialoveni, dobândit de S.R.L. „IMOBIL RESURSE” în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din *****.

28. Conform prevederilor art.16 alin.(1) lit.c) Cod civil, apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin constatarea sau, după caz, declararea nulităţii actului juridic.

29. Conform art. 217 alin. (1) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.

30. Art. 220 alin. (1) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019) prevede că actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

31. În conformitate cu art. 221 alin. (1), (2) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul. Actul juridic încheiat cu intenția de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul.315 cod civil vechi

32. Prevederile art.308 Cod civil stipulează că actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

33. Conform art.327 alin.(1) Cod civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).

34. Art.328 alin.(1) Cod civil prevede că nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces.

35. Prevederile art. 992 alin.(1) Cod civil, stipulează că contractul este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

36. La fel, articolul 1027 alin.(1) Cod civil, indică că contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale.

37. Instanța de judecată reține că reclamantul S.R.L. „Ever-Vin” a solicitat constatarea nulității Contractului de schimb nr.*****din ***** și a actelor subsecvente, invocând pretinsa falsificare a semnăturii reprezentantului, lipsa unor elemente esențiale ale contractului și neregularități la înregistrarea acestuia.

38. Analizând materialele cauzei, instanța constată că aceste susțineri nu se confirmă prin probe concludente și nu constituie temeiuri de nulitate.

39. În conformitate cu prevederile art.118 alin.(1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

40. Reclamantul nu a prezentat probe pertinente care să confirme falsificarea semnăturii sau alte vicii de consimțământ. Deopotrivă, conform raportului de expertiză grafoscopică nr. ***** din ***** rezultă că semnăturile aplicate pe contractele de schimb analizate sunt probabil executate de una și aceeași persoană, cu condiția corespunderii copiilor cu originalele.

41. Instanța reține și faptul că originalul Contractului de schimb nr.*****din ***** a fost prezentat în ședință de judecată de către notarul public, iar pe contract este aplicată ștampila societății reclamante, fapt ce confirmă participarea acesteia la încheierea actului.

42. Referitor la pretinsa lipsă a unor elemente ale contractului sau la necorespunderea semnăturilor altor persoane, instanța de judecată constată că aceste afirmații au caracter declarativ și nu sunt susținute prin probe.

43. În ceea ce privește argumentul privind înregistrarea tardivă a contractului, instanța reține că acesta nu poate constitui temei de nulitate.

44. Potrivit pct. 17 din Instrucțiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, cererea de înregistrare a dreptului se depune în 2 exemplare, la care se anexează documentele ce confirmă dreptul și alte documente necesare pentru înregistrare. Dacă actul juridic este autentificat notarial, sau este un act al autorității publice, pentru înregistrare se prezintă originalul sau o copie autentificată și o copie simplă. După înregistrare pe documentul ce confirmă drepturile în copie simplă se consemnează de Registrator faptul că copia corespunde originalului, se aplică semnătura și ștampila Registratorului și documentul se include în dosarul cadastral.

45. Astfel, instanța constată că nici legislația cadastrală și nici Codul civil nu prevăd un termen imperativ pentru înregistrare și nici sancțiunea nulității pentru depășirea unui termen.

46. Referitor la legalitatea autentificării contractului, instanța reține că conform art. 37 lit. f) al Legii cu privire la notariat nr. 1453 din 08.11.2002, persoanele cu funcție de răspundere abilitate ale autorităților administrației publice locale îndeplinesc următoarele acte notariale: f) autentificarea contractelor de înstrăinare (vânzare-cumpărare, donație, schimb) a bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor cu destinație agricolă.

47. Conform art. 30 alin. (2) lit.2) lit. g) din Legea privind procedura notarială, se supun autentificării notariale actele pentru care legislația prevede forma autentică.

48. În corespundere cu prevederile art. 31 alin.(1) din Legea privind procedura notarială, (1) La autentificarea contractului, notarul verifică: a) dacă documentele prezentate pentru încheierea contractului și conținutul contractului corespund cu prevederile legale; b) dacă contractul conține toate clauzele esențiale; c) dacă părțile, după caz, reprezentanții împuterniciți în modul stabilit sînt prezenți și dacă voința părților este îndreptată spre încheierea contractului; d) prezența sau lipsa sarcinilor, grevărilor, interdicțiilor, aplicate în modul stabilit.(2) Prezentarea documentelor justificative și actelor necesare pentru autentificarea contractului se pune în sarcina solicitantului actului notarial.

49. Instanța constată că nu au fost prezentate probe care să demonstreze încălcarea acestor cerințe la autentificarea contractelor subsecvente.

50. Cu privire la efectele nulității invocate, instanța reține că, chiar și în ipoteza anulării actului inițial, operează protecția dobânditorului de bună-credință.

51. Conform art. 523 alin.(1) și (2) din Codul civil, dobânditorul de bună-credință dobândește dreptul înregistrat în folosul său, în temeiul unui act juridic, în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, și în cazul

în care cel care a dispus de drept nu era adevăratul său titular, sau nu avea împuterniciri de a dispune de drept, sau actul juridic dispus de drept nu era adevăratul său titular, sau nu având împuterniciri de a dispune de drept nu era adevăratul său titular, sau nu având împuterniciri de a dispune de drept nu era adevăratul său titular, actul juridic dispus de drept este ineficient pe alt temei. Buna-credință trebuie să subziste pînă în momentul depunerii cererii de înregistrare a dreptului. (2) Dobânditorul de bună-credință nu dobândește, în temeiul alin. (1), dreptul înregistrat în cazul în care dobânditorul l-a obținut cu titlu gratuit sau dobânditorul nu a intrat în posesia bunului care face obiectul dreptului înregistrat.

52. Instanța reține că S.R.L. „IMOBIL RESURSE" a dobândit dreptul de proprietate în baza unui contract autentic, cu titlu oneros, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, în lipsa oricăror sarcini sau litigii, ceea ce confirmă buna-credință.

53. Aceleași concluzii se aplică și în privința contractului de ipotecă, creditorul ipotecar efectuând verificările necesare anterior încheierii actului.

54. Instanța ține cont și de jurisprudența Curții Supreme de Justiție, care confirmă aplicarea excepției de la principiul *resoluto iure dantis* în favoarea dobânditorului de bună-credință, atunci când actele au fost încheiate cu respectarea condițiilor legale și nu există probe de ilegalitate.

55. În aceste condiții, instanța constată că pretențiile reclamantului sunt neîntemeiate, nu sunt susținute prin probe și contravin principiului securității raporturilor juridice.

56. Instanța reține că, pe parcursul unei perioade îndelungate, drepturile asupra bunurilor imobile au fost înregistrate și exercitate în mod legal, iar anularea actelor ar afecta grav stabilitatea circuitului civil.

57. Prin urmare, instanța de judecată va respinge cererea de chemare în judecată privind constatarea nulității Contractului de schimb nr.*****din ***** și a actelor subsecvente, ca fiind neîntemeiată.

58. Referitor la susținerea privind lipsa numerelor cadastrale complete în contractul de schimb, instanța reține că această pretinsă omisiune nu a împiedicat identificarea bunurilor și nu a generat incertitudine juridică. Dovada constă în faptul că, în temeiul contractului, drepturile au fost ulterior înregistrate în Registrul bunurilor imobile, iar bunurile au fost identificate, transmise și ulterior comasate, fără impedimente.

59. Instanța reține că executarea contractului produce efecte juridice concrete. În anul 2008, bunurile au fost înstrăinate către un terț, ulterior au fost comasate într-un singur bun imobil, iar dreptul de proprietate a fost transmis succesiv până la dobânditorul actual. Aceste operațiuni confirmă că actul inițial a fost apt să producă efecte juridice și a fost tratat ca valabil de către toate părțile implicate.

60. Referitor la susținerea privind lipsa unei semnături sau pretinsa neautenticitate a semnăturii secretarului primăriei, instanța constată că aceste afirmații nu sunt probate. Mai mult, contractul a fost autentificat de o persoană competentă potrivit legii în vigoare la acel moment.

61. Conform art. 37 lit. f) al Legii cu privire la notariat nr. 1453 din 08.11.2002, persoanele cu funcție de răspundere abilitate ale autorităților administrației publice locale

îndeplinesc următoarele acte notariale: f) autentificarea contractelor de înstrăinare (vânzare-cumpărare, donație, schimb) a bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor cu destinație agricolă.

62. În ceea ce privește argumentul reclamantului că nu ar fi devenit proprietar al terenurilor indicate, instanța constată că acest aspect contrazice conduita anterioară a reclamantului. Din materialele cauzei rezultă că acesta a utilizat contracte similare pentru a revendica drepturi asupra altor terenuri, ceea ce demonstrează recunoașterea efectelor juridice ale unor astfel de acte.

63. Or, reclamantul nu poate invoca nulitatea unui act juridic doar în măsura în care efectele acestuia nu îi mai sunt favorabile, după ce anterior a valorificat acte similare în interes propriu.

64. Referitor la pretinsa prezentare a unei copii la înregistrare, instanța de judecată reține că legislația permite expres această posibilitate. Ori, potrivit pct. 17 din Instrucțiunea Nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, cererea de înregistrare a dreptului se depune în 2 exemplare, la care se anexează documentele ce confirmă dreptul și alte documente necesare pentru înregistrare. Dacă actul juridic este autentificat notarial, sau este un act al autorității publice, pentru înregistrare se prezintă originalul sau o copie autentificată și o copie simplă. După înregistrare pe documentul ce confirmă drepturile în copie simplă se consemnează de Registrator faptul că copia corespunde originalului, se aplică semnătura și ștampila Registratorului și documentul se include în dosarul cadastral. Prin urmare, această susținere este lipsită de temei juridic.

65. Instanța reține și faptul că lipsa păstrării exemplarului contractului la primărie nu afectează valabilitatea acestuia, deoarece obligația de arhivare revine autorităților competente, nu părților contractante.

66. În ceea ce privește lanțul de transmisiuni juridice, instanța constată că toate actele subsecvente au fost încheiate în formă autentică, în fața notarului public, cu respectarea condițiilor legale. Instanța reține că, la data dobândirii dreptului de către S.R.L. „IMOBIL RESURSE”, bunul imobil era înscris pe numele vânzătorilor, fără sarcini sau interdicții. Astfel reclamantul nu a făcut dovada existenței unor înscrieri care să pună în discuție dreptul de dispoziție al acestora.

67. În acest context, instanța relevă dispozițiile art. 523 alin.(1) și (2) din Codul civil, care prevede că dobânditorul de bună-credință dobândește dreptul înregistrat în folosul său, în temeiul unui act juridic, în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, și în cazul în care cel care a dispus de drept nu era adevăratul său titular, sau nu avea împuterniciri de a dispune de drept, sau actul juridic dispus de drept nu era adevăratul său titular, sau nu având împuterniciri de a dispune de drept nu era adevăratul său titular, sau nu având împuterniciri de a dispune de drept nu era adevăratul său titular, actul juridic dispus de drept este ineficient pe alt temei. Buna-credință trebuie să subziste pînă în momentul depunerii cererii de înregistrare a dreptului. Dobânditorul de bună-credință nu dobândește, în temeiul alin. (1), dreptul înregistrat în cazul în care dobânditorul l-a obținut cu titlu gratuit sau dobânditorul nu a intrat în posesia bunului care face obiectul dreptului înregistrat.”

68. Referitor la solicitarea reclamantului SRL ”Ever Vin” de repunere a părților în situația anterioară, instanța constată că bunul imobil a trecut prin multiple operațiuni juridice, inclusiv comasare și ipotecare iar drepturile respective au fost înregistrate succesiv timp de aproximativ 19 ani.

69. Instanța subliniază că anularea întregului lanț de acte ar genera insecuritate juridică și ar afecta drepturile terților de bună-credință. Or, instanța urmează inclusiv a ține cont de principiul securității raporturilor juridice, care impune stabilitatea situațiilor juridice consolidate în timp.

70. În lipsa unor probe certe privind ilegalitatea actului inițial și în prezența unor dobânditori succesivi de bună-credință, instanța constată că nu sunt întrunite condițiile pentru anularea actelor contestate.

71. În consecință, reieșind din circumstanțele constatate supra și raportându-le normelor legale pre citate, instanța de judecată conchide ca fiind neîntemeiate cerințele S.R.L. ”Ever Vin” privind constatarea nulității absolute a contractului de schimb, contrar obligației ce-i revin conform art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă nu a prezentat careva probe pertinente care confirmă circumstanțele invocate în vederea constatării nulității absolute, limitându-se la argumente pur declarative.

72. Prin urmare, instanța de judecată concluzionează că nu au fost stabilite temeiuri pentru declararea nulității contractului de schimb nr.*****din *****, încheiat între SRL „Ever-Vin” și *****, *****, cu revenirea părților la situația inițială.

73. De asemenea, nu există temeiuri pentru declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral ***** din *****, încheiat între *****, ***** și *****, autentificat de notarul ***** și înregistrat cu nr. *****, în calitate de contract subsecvent contractului de schimb, cu revenirea părților la situația inițială.

74. În același sens, nu se justifică declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****din *****, încheiat între aceleași părți, autentificat de notarul ***** și înregistrat cu nr. *****, precum și a contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral ***** din aceeași dată, autentificat de același notar și înregistrat cu nr. *****, ambele fiind contracte subsecvente contractului de schimb, cu revenirea părților la situația inițială.

75. Totodată, instanța constată lipsa temeiurilor pentru declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din *****, încheiat între *****, ***** și *****, în partea ce ține de vânzarea terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****și *****, cu revenirea părților la situația inițială.

76. De asemenea, nu se impune declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din *****, încheiat între *****, reprezentat de *****, și *****, în partea ce ține de aceleași bunuri imobile, cu revenirea părților la situația inițială.

77. În mod similar, nu sunt întrunite condițiile pentru declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din *****, încheiat între *****, *****, reprezentați de *****, și SRL „Imobil Resurse”, în partea ce vizează terenurile cu nr. cadastrale *****, *****și *****, cu revenirea părților la situația inițială.

78. Totodată, nu sunt întemeiate nici cerințele privind revendicarea din posesia pretins nelegitimă a pârâților a terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****și *****, cu restituirea acestora reclamantului, precum și cele privind anularea contractelor de vânzare-cumpărare și a contractului de ipotecă investit cu formulă executorie.

79. Astfel, din considerentele expuse raportate la normele de drept legale, instanța de judecată va respinge cererea de chemare în judecată înaintată de avocata ***** în interesele S.R.L. „Ever-Vin”, din motivele expuse mai sus.

80. În conformitate cu prevederile art.art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

hotărăşte:

Cererea de chemare în judecată înaintată de avocata ***** în interesele S.R.L. „Ever-Vin” către *****, Primăria s. *****, r-ul Ialoveni, *****, *****, *****, *****, *****, S.R.L. „IMOBIL RESURSE” și B.C. „MAIB” S.A., intervenienți accesorii notarul ***** și I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, privind anularea contractului de schimb și a contractelor de vînzare-cumpărare cu revenirea părților la poziția inițială, și anularea contractului de ipotecă investit cu formulă executorie, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Măsura de asigurare a acțiunii, sechestru, aplicat prin încheierea nr. 2-1694/22 din 14.11.2024, se anulează.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru, prin intermediul Judecătoriei Hîncești (sediul Ialoveni), în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului hotărîrii.

Preşedintele şedinţei
Judecătorul **Natalia Doroftei**