Dosar nr. 2-2328/2023
PIGD 2-23173054-15-2-04122023-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

09 iulie 2024 **municipiul Cahul**

Judecătoria Cahul, sediul Central
Instanţa de judecată compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Aliona Sârbu
Grefier Elena Donea

Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului Gîsca Mihail, avocat Chironachi Vladimir
Reprezentantului pârâtei Primăria comunei Manta, r. Cahul, Hîncu Vasilisa
În lipsa:
Reclamantului Gîsca Mihail, citat legal

examinând în şedinţă de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de reprezentantul reclamantului, avocatul Chironachi Vladimir, în interesele lui Gîsca Mihail către Primăria comunei Manta, r. Cahul cu privire la recunoașterea valabilă a contractului de vânzare-cumpărare,-

C O N S T A T Ă :

Pretențiile revendicate în cererea de chemare în judecată

La 04 decembrie 2023, Gîsca Mihail a depus în Judecătoria Cahul, sediul Central, cererea de chemare în judecată către Primăria comunei Manta, raionul Cahul, cu privire la recunoașterea valabilă a contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii, indică că, la 10 decembrie 2020, prin decizia Consiliului comunei Manta, raionul Cahul, s-a expus la licitaţie publică pentru vânzare-cumpărare terenul public din domeniul privat cu destinaţie agricolă, cu suprafaţa de 1,0 ha, cu numărul cadastral *****, din extravilanul *****.

Susține că, conform procesului-verbal din 04 ianuarie 2021, licitaţia a fost câştigată de Gîsca Mihail, preţul de vânzare a terenului fiind de 30000 (treizeci mii) lei. La 13 ianuarie 2021, Gîsca Mihail a achitat preţul terenului, conform bonului de plată anexat la cererea de chemare în judecată.

Menționează că, la 30 ianuarie 2021, a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare la licitaţie cu strigare a terenului agricol cu numărul cadastral *****, situat în *****. Conform contractului, vânzătorul (Primăria comunei Manta, raionul Cahul, în persoana primarului doamnei Violeta Hîncu) a vândut, iar cumpărătorul (Gîsca Mihail Mihail) a cumpărat terenul agricol cu numărul cadastral *****, situat în *****, extravilan, cu supraţa totală de 1,00 (unu) ha, denumit în continuare teren agricol.

Reiterează că, terenul a fost vândut la licitaţie la preţul de 30000 (treizeci mii) lei. Conform bonului de plată anexat la prezenta cerere, cumpărătorul a achitat preţul integral al terenului.

Comunică că, până la moment, contractul de vânzare-cumpărare nu a fost autentificat notarial, din care considerente cumpărătorul se află în imposibilitate de a înregistra dreptul de proprietate asupra terenului în Registul bunurilor imobile.

Precizează că, Gîsca Mihail de nenumărate ori a solicitat văzătorului definitivarea procedurii notariale, doar că acesta nu a dat curs, mai mult ca atât, la 26 octombrie 2023, în adresa vânzătorului a fost expediată o cerere scrisă, aceasta fiind recepţionată de către ultimul, la 02 noiembrie 2023. Prin cererea din 26 octombrie 2023, i s-a oferit vânzătorului termenul de 15 zile pentru definitivarea procedurii de vânzare-cumpărare a terenului agricol la licitaţie, însă cererea nu a fost soluţionată în termenul acordat. Astfel, din cauza faptului că vânzătorul nu îşi onorează obligaţiile este nevoit să se adreseze în instanţa de judecată.

Invocând prevederile art. 1181 din Codul civil, art. 4 alin. (1), (2), (5), (7), art. 3 alin. (5) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, susține că, cumpărătorul a respectat în totalitate cadrul legal menţionat supra, inclusiv a achitat preţul terenului stabilit în urma licitaţie.

Solicită admiterea cererii și recunoaşterea valabilă tranzacţia încheiată între Primăria comunei Manta, raionul Cahul, în persoana primarului Violeta Hîncu (vânzător) şi Gîsca Mihail Mihail (cumpărător) la 30 ianuarie 2021, privind vânzarea la licitaţie cu strigare a terenului agricol cu numărul cadastral *****, situat în ***** – extravilan, cu suprața totală de 1,00 (unu hectare) ha, precum și încasarea tuturor cheltuielilor din contul pârâtului.

Argumentele participanților la proces în cadrul ședinței de judecată

Reprezentantul reclamantului Gîsca Mihail, avocatul Chironachi Vladimir, în ședință de judecată, a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat recunoaşterea valabilă tranzacţia încheiată între Primăria comunei Manta, raionul Cahul, în persoana primarului Violeta Hîncu (vânzător) şi Gîsca Mihail Mihail (cumpărător), la 13 ianuarie 2021, privind vânzarea la licitaţie cu strigare a terenului agricol cu numărul cadastral *****, situat în ***** – extravilan, cu suprața totală de 1,00 (unu hectare) ha, precum și încasarea tuturor cheltuielilor din contul pârâtei.

Reprezentantul pârâtei Primăria comunei Manta, raionul Cahul, Hîncu Vasilisa, în ședință de judecată, a susținut cererea de chemare în judecată, ca fiind întemeiată. Totodată, a menționat că, Primăria comunei Manta, raionul Cahul, s-a adresat cu cerere notarilor în vederea autentificării Contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol la licitaţie cu strigări și reduceri din 13 ianuarie 2021, iar aceștia din urmă au refuzat să autentifice respectivul contract. Mai mult, chestiunea privind refuzul notarilor de a autentifica contractul de vânzare-cumpărare a terenului agricol la licitaţie cu strigări și reduceri a fost pusă în discuția purtată cu reprezentantul Camerei Notariale din Republica Moldova, precum și președintele Republicii Moldova, însă, până în prezent, problema nu a fost soluționată.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind explicațiile participanților la proces, administrând probele prezentate și apreciindu-le coroborat cu pretențiile formulate, instanța de judecată consideră că, cererea

de chemare în judecată este neîntemeiată şi pasibilă de a fi respinsă, din următoarele considerente.

Potrivit art. 239 din Codul de procedură civilă, 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.

Articolul 241 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede expres că, instanţa judecătorească adoptă hotărârea în numele legii. Hotărârea judecătorească trebuie să corespundă tuturor normele de drept, să fie clară, înţeleasă de părţile implicate în litigiu şi să răspundă în mod sigur şi expres la toate cererile şi obiecţiile formulate de reclamant şi pârât.

Conform art. 130 alin. (3) din Codul de procedură civilă, fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluţionarea cauzei.

În conformitate cu prevederile articolelor 121 și 122 alin. (1) din Codul 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 cauzei. Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Potrivit art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauzele civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe pentru justa soluţionare a cauzei.

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) din Codul 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 sunt 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.

Probatoriul cauzei denotă cu certitudine că, prin decizia nr. 06/08 din 10 decembrie 2020 „Cu privire la expunerea la licitație publică pentru vânzarea-cumpărarea terenului cu destinație agricolă cu suprafața de 1,0 ha cu număr cadastral ***** din extravilanul *****”, Consiliului comunal Manta, raionul Cahul, a decis expunerea la licitație publică pentru vânzare-cumpărare a terenului public din domeniul privat cu destinație agricolă cu suprafața de 1,0 ha cu număr cadastral ***** din extravilanul *****.

Potrivit procesului-verbal privind rezultatele licitării din 04 ianuarie 2021, la licitație a fost vândut bunul – teren cu destinație agricolă cu suprafața de 1,0 ha cu numărul cadastral ***** din extravilanul *****, la prețul de 30000 lei. Gîsca Mihail a fost ofertantul care a câștigat licitația (cumpărătorul).

Conform pct. 6 al procesului-verbal sus-menționat, cumpărătorul se obligă:

1) după semnarea procesului-verbal să achite prețul licitat în sumă de 30000 lei;
2) să semneze contractul de vânzare-cumpărare a bunului, perfectat de vânzător, conform legislației, condițiilor licitației și prezentului proces-verbal;
3) să achite taxa de stat pentru autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare;

4) să înregistreze dreptul de proprietate apărut în baza contractului de vânzare-cumpărare la oficiul cadastral teritorial (în cazul procurării bunurilor imobile);
5) să asigure înregistrarea bunului privatizat la licitație, conform legislației în vigoare;
6) să achite impozitul privat în mărime de 1%, conform legislației în vigoare.

La 13 ianuarie 2021, reclamantul Gîsca Mihail a achitat în beneficiul Primăriei Manta, raionul Cahul, prețul de vânzare-cumpărare a terenului în sumă de 30000 lei, fapt confirmat prin ordinul de încasare a numerarului nr. 25. Totodată, la aceeași dată, reclamantul a achitat în beneficiul statului impozitul privat în sumă de 300 lei, fapt confirmat prin ordinul de încasare a numerarului nr. 33.

La 13 ianuarie 2021, Primăria comunei Manta, raionul Cahul, în persoana primarului Hîncu Violeta, în calitate de vânzător, pe de o parte, și Gîsca Mihail, în calitate de cumpărător, pe de altă parte, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului agricol la licitaţie cu strigări și reduceri.

Potrivit cap. „I. Temeiul şi obiectul Contractului", pct. 3, al contractului sus-menționat, vânzătorul a vândut, iar Cumpărătorul a cumpărat terenul agricol cu număr cadastral *****, situat în ***** – extravilan, cu suprafaţa totală de 1,00 ha.

Totodată, conform cap. „II. Preţul terenului agricol şi modul de achitare a acestuia", pct. 1-3, prețul de vânzare al terenului, în conformitate cu borderoul de calcul al preţului de vânzare-cumpărare a terenului şi procesului-verbal cu privire la rezultatele licitării, constituie 30000 (treizeci mii) lei. La încheierea contractului, cumpărătorul a achitat suma de 30000 (treizeci mii) lei, ceea ce constitulie 100% din preţul de vânzare a terenului. Cumpărătorul a achitat preţul, mijloacele fiind transferate: 100% – în bugetul local al Primăriei comunei Manta.

Capitolul „III. Obligațiile părților", în pct. 1, stabilește obligațiile vânzătorului: vânzătorul va îndeplini obligaţii prevăzute de legislaţia funciară şi civilă, inclusiv de Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor.

Capitolul IV intitulat „Dispoziții finale" statuează că, prezentul contract servește drept temei pentru legalizarea dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra terenului procurat. Prezentul contract este întocmit în patru exemplare. Primul exemplar revine cumpărătorului, al doilea – vânzătorului, al treilea rămâne la păstrarea în biroul notarial, al patrulea rămâne la Organul Cadastral Teritorial Cahul. Chieltuielile ce ţin de autentificare notarială a prezentului contract sunt suportate de către cumpărător.

De continuare, la 26 octombrie 2023, dat fiind faptul că contractul de vânzare-cumpărare nu a fost autentificat notarial, iar reclamantul Gîsca Mihail se afla în imposibilitatea de a înregistra dreptul de proprietate asupra terenului în Registrul bunurilor imobile, acesta, prin intermediul reprezentantului său, avocatul Chironachi Vladimir, a solicitat Primăriei comunei Manta, raionul Cahul, prin cerere, a-i comunica despre motivul neautentificării contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Primăria comunei Manta, raionul Cahul, și Gîsca Mihail, la 30 ianuarie 2021, privind vânzarea terenului agricol cu număr cadastral ***** din extravilanul *****, cu suprafața totală de 1,0 ha. Totodată, reclamantul mai solicită Primăriei comunei Manta, raionul Cahul, declanșarea procedurii notariale privind autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, cu informarea despre data, ora și biroul notarului la care urmează să se prezinte în vederea autentificării contractului. Respectiva cerere a fost recepționată de către Primăria comunei Manta, raionul Cahul, la 02 noiembrie 2023, dar a fost lăsată fără soluționare.

Conform prevederilor art. 323 din Codul civil, ***forma autentică a actului juridic este obligatorie***: a) dacă ***actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile*** sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege; b) în cazurile prevăzute prin acordul părţilor, chiar dacă legea nu cere formă autentică; c) în alte cazuri stabilite de lege.

Incidente sunt speței și dispozițiile art. 55 alin. (1), (2) al Legii nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice care prevăd că, contractul de vânzare-cumpărare se încheie în forma prevăzută de legislaţie, în baza rezultatelor licitaţiei, ale concursului sau ale privatizării prin altă modalitate stabilită de prezenta lege. Contractul de vânzare-cumpărare ***se autentifică notarial*** în cazurile prevăzute de lege sau prin acord al părţilor. Cheltuielile de autentificare sunt suportate de cumpărător.

Într-adevăr, la materialele cauzei este anexat Contractul de vânzare-cumpărare a terenului agricol la licitaţie cu strigări și reduceri din 13 ianuarie 2021, din care rezultă că, Gîsca Mihail a încheiat cu Primăria comunei Manta, raionul Cahul, un act juridic, conform căruia Primăria comunei Manta, raionul Cahul, a transmis terenul agricol cu număr cadastral *****, situat în extravilanul *****, cu suprafaţa totală de 1,00 ha, însă acesta nu a fost exteriorizat prin autentificare notarială, după cum prevede legislația.

În condițiile art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor și obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Sub acest aspect, instanța de judecată relevă că, la materialele cauzei lipsesc probe care ar demonstra că, Primăria comunei Manta, raionul Cahul, așa cum s-a invocat de către părți în ședința de judecată, s-a adresat cu cerere notarilor în vederea autentificării Contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol la licitaţie cu strigări și reduceri din 13 ianuarie 2021, iar aceștia din urmă au refuzat să autentifice respectivul contract. Totodată, lipsesc și probele precum că, în scopul autentificării notariale a contractului, Primăria comunei Manta, raionul Cahul, s-a adresat și altor autorități publice, însă chestiunea privind refuzul notarilor de a autentifica contractul a rămas fără soluționare.

Raportând la caz cadrul legal enunţat şi reieşind din constatările sus-menționate, instanța de judecată reține ca fiind neîntemeiate pretențiile lui Gîsca Mihail, pe motiv că reclamantul, având obligația probațiunii în judecată, nu a prezentat în sensul art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă probe concludente şi admisibile ce ar constata situația de imposibilitate a autentificării notariale a Contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol la licitaţie cu strigări și reduceri din 13 ianuarie 2021.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, art. 121-122 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată reiterează că acțiunea depusă de reprezentantul reclamantului, avocatul Chironachi Vladimir, în interesele lui Gîsca Mihail, către Primăria comunei Manta, r. Cahul, cu privire la recunoașterea valabilă a contractului de vânzare-cumpărare este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

Referitor la cerința reclamantului privind încasarea cheltuielilor de judecată, instanța le consideră neîntemeiate, or cerințele din acțiunea înaintată au fost respinse integral, temei pentru care se atestă și respingerea cerințelor cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată.

În aceste circumstanțe, instanța investită cu examinarea litigiului diferit judecăţii nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, concluzia instanţei este

consecinţa dedusă în urma prezentării probelor de către părţi şi examinate în cadrul şedinţei de judecată, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziţia art. 119 alin. (1) din Codul 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, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi.

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

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de reprezentantul reclamantului, avocatul Chironachi Vladimir, în interesele lui Gîsca Mihail, către Primăria comunei Manta, r. Cahul cu privire la recunoașterea valabilă a contractului de vânzare-cumpărare.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Cahul în termen de 30 zile din ziua pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Cahul, sediul Central.

Preşedintele şedinţei,
Judecător **Aliona Sârbu**