Dosar nr. 2-132/2025
PIGD 2-25008388-15-2-22012025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

11 decembrie 2025 municipiul Cahul

Judecătoria Cahul, sediul Central
Instanța de judecată având în componență:
Președintele ședinței, judecător Aliona Sârbu
Grefier Moldovanu Livia

Cu participarea:
Reprezentantului reclamnatului, avocat Vanțevici Ion
Specialistului în reglementarea regimului funciar din cadrul primăriei s. Slobozia Mare Chiciuc Petru
În lipsa:
Reclamantului Pupăzan Nadejda, fiind citat legal
Pârâtului primăria s. Slobozia Mare, find citat legal
Reprezentantului pîrîtului Consiliul s.Slobozia Mare, Zaporojanu Dumitru
Intervenientului accesoriu IP CBI SCT Cahul, fiind citat legal.

examinând în sediul instanței, în ședință de judecată publică, în limba de stat, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de reprezentantul reclamantului, avocatul Vanțevici Ion, în interesele lui Pupăzan Nadejda către Primarul sat.Slobozia Mare, Consiliul s.Slobozia Mare, intervenient accesoriu IP CBI SCT Cahul cu privire la declararea valabilității contractului de vînzare-cumpărarea a terenului aferent,-

C O N S T A T Ă :

Pretențiile revendicate în cererea de chemare în judecată

La 22 ianuarie 2025, reprezentantul reclamantei, avocatul Vanțevici Ion, în interesele lui Pupăzan Nadejda, a depus în Judecătoria Cahul, sediul Central, cerere de chemare în judecată cu privire la declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărarea a terenului aferent. (f.d. 4-6)

În motivarea acțiunii indică că, Delian Ecaterina, mama reclamantei, a fost proprietara depozitului cu nr. cadastral *****, situat pe terenul cu nr. cadastral *****, care este proprietatea Primăriei sat. Slobozia Mare. În timpul vieții, Delian Ecaterina a depus o cerere către Primărie pentru achiziționarea terenului aferent construcției deținute în proprietate. Astfel, prin dispoziția primarului nr. 19 din 22 2009, primarul sat. Slobozia Mare a aprobat vânzarea terenului menționat către Delian Ecaterina, la prețul stabilit de 1632,27 lei, conform borderoului de calcul al prețului. Părțile au semnat un contract de vânzare-cumpărare în formă scrisă, fără a specifica data exactă a încheierii, deoarece notarul în momentul autentificării urma să completeze această informație.

Susține că, la 18 mai 2009, Delian Ecaterina a achitat prețul terenului, astfel executându-și obligația de plată. După aceasta Delian Ecaterina s-a adresat la notar în vederea autentificării

contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, însă din partea primarului nu s-a prezentat nimeni.

Menționează că, Delian Ecaterina a decedat la *****, iar reclamanta, fiica acesteia, a devenit moştenitoarea sa, conform Certificatului de moştenitor nr. ***** din *****. Ulterior, la 09 septembrie 2024 reclamanta Pupăzan Nadejda a înaintat primarului sat. Slobozia Mare o cerere prin care i-a solicitat să se prezinte la notar până la 10 octombrie 2024, însă primarul nu a reacţionat în nici un mod la cererea respectivă.

Reclamanta consideră că acest contract este valabil, întrucât voinţa părţilor a fost exprimată clar, iar obligaţiile au fost integral executate, doar că din partea primarului sat. Slobozia Mare nu s-a prezentat nimeni la notar în vederea autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare.

Invocând prevederile art. 323 lit. a), art. 324 alin. (2), art. 439 alin. (1) lit. d), alin. (2) din Codul civil, susține că, deoarece contractul de vânzare-cumpărare a fost executat prin plata preţului, iar reclamanta este moştenitoarea unică a lui Delian Ecaterina, înscrierea dreptului său de proprietate asupra terenului în Registrul bunurilor imobile reflectă conformitatea cu realitatea juridică.

Făcând trimitere la principiului bunei-credinţe consacrat de art. 1 alin. (3) din Codul civil, voinţa părţilor a fost clar exprimată prin încheierea contractului, iar executarea acestuia de către Delian Ecaterina demonstrează intenţia fermă de a finaliza tranzacţia. Neautentificarea actului nu poate afecta drepturile legitime ale reclamantei, întrucât instanţa are posibilitatea de a interveni pentru a valida actul juridic şi a restabili echilibrul juridic între părţi.

Opinează că, solicitarea declarării valabilităţii contractului şi a rectificării registrului bunurilor imobile este pe deplin întemeiată. Pupăzan Nadejda este moştenitoarea legală a defunctei Delian Ecaterina, acest fapt fiind confirmat prin Certificatul de moştenitor nr. ***** din *****. Prin acceptarea moştenirii, reclamanta a dobândit atât drepturile, cât şi obligaţiile care au făcut parte din patrimoniul defunctei, inclusiv drepturile legate de terenul în litigiu. Dreptul de a solicita recunoaşterea valabilităţii contractului de vânzare-cumpărare semnat de Delian Ecaterina, dar neautentificat din cauza eschivării pârâtului, a fost transmis reclamantei ca parte integrantă a patrimoniului succesoral.

Conchide că, Pupăzan Nadejda are deplina capacitate procesuală de a iniţia prezenta acţiune, având calitatea de persoană interesată în valorificarea drepturilor patrimoniale transmise de către Delian Ecaterina. Astfel, fiind succesoarea universală a defunctei, reclamanta este îndreptăţită să solicite declararea valabilităţii contractului de vânzare-cumpărare şi rectificarea Registrului bunurilor imobile, pentru a asigura recunoaşterea dreptului său de proprietate, în conformitate cu situaţia juridică reală.

Solicită să fie declarat valabil contractul de vânzare-cumpărare din 22 aprilie 2009 a terenului cu nr. cadastral ***** suprafața 0,20 ha, încheiat între primarul satului Slobozia Mare, r. Cahul, și Delian Ecaterina.

Argumentele participanților la proces în cadrul ședinței de judecată

Reclamanta Pupăzan Nadejda, fiind înștiințat legal despre data, ora și locul examinării cauzei, în ședință de judecată nu s-a prezentat.

Reprezentantul reclamantei, avocatul Vanțevici Ion, în ședință de judecată, a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia, pe motivele de fapt și de drept invocate în cerere.

Reprezentantul pârâtei Primăria satului Slobozia Mare, raionul Cahul, specialistul în reglementarea regimului funciar, Chiciuc Petru, în ședință de judecată, a menționat că susține referința, pe motivele de fapt și de drept invocate (f.d. 37-38). De asemenea, a menționat că Delian Ecaterina a achitat prețul pentru procurarea terenului, în acest sens fiind eliberată o chitanță și un ordin de încasare a numerarului. Bunul imobil nu este gestionat de primărie, ci de proprietarul Delian Ecaterina, mama reclamantei, care însă este decedată. Nu cunoaște din ce cauză contractul nu a fost perfectat la notar și înregistrat la primărie și serviciul cadastral.

Reprezentantul pârâtului Consiliului Slobozia Mare, raionul Cahul, Zaporojanu Dumitru, și reprezentantul intervenientului accesoriu IP CBI SCT Cahul, fiind înștiințați legal despre data, ora și locul examinării cauzei, în ședință de judecată nu s-au prezentat.

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 din 06 octombrie 2000 „Cu privire la cumpărare a unui lot de pământ”, Consiliul local Slobozia Mare a decis vinderea a 0,20 ha Gospodăriei „Deliană Ecaterina” de pe teritoriul fostului depozit S.A. „Moldova”, unde este amplasată construcția capitală a G.Ț. „Deliană Ecaterina”. (f.d. 14)

Ulterior, prin dispoziția primarului satului Slobozia Mare nr. 19 din 22 aprilie 2009 „Cu privire la vânzarea terenului aferent” (f.d. 14), s-a dispus vinderea sectorului de teren aferent cu suprafața de 0,20 ha, nr. cadastral ***** persoanei Delian Ecaterina, fiind aprobat prețul de vânzare-cumpărare a terenului aferent conform borderoului de calcul (f.d. 13) în mărime de 1632,27 lei, cu achitarea prețului în bani, mijloacele fiind transferate: 80% din suma indicată în bugetul local al Primăriei Slobozia Mare și 20% la contul trezorial cu destinație specială.

La 10 octombrie 2000, G.Ț. „Deliană Ecaterina” a achitat în contul Primăriei Slobozia Mare suma de 620 lei pentru cumpărarea a 0,20 ha de pe teritoriul fostului depozit S.A. „Moldova” (f.d. 15)

În anul 2009, Primăria Slobozia Mare, raionul Cahul, în persoana primarului Carastan Valentina, în calitate de vânzător, pe de o parte, și Delian Ecaterina, în calitate de cumpărător, pe de altă parte, au încheiat Contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente. (f.d. 18-19)

Astfel, potrivit contractului de vânzare-cumpărare sus-menționat, vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat terenul cu suprafaţa de 0,20 ha, situat în intravilan. Preţul de vânzare a terenului aferent, în conformitate cu borderoul de calcul al preţului de vânzare-cumpărare a terenului aferent ,constituie 1632,27 lei, iar la încheierea contractului cumpărătorul a achitat suma de 1632,27, chitanţa nr. 253244 din 10 octombrie 2000, ceea ce constituie 100% din preţul de vânzare a terenului.

Totodată, potrivit aceluiași contract, cumpărătorul va achita 80% din suma 1632,27 lei în bugetul local al Primăriei Slobozia Mare și 20% la contul trezorial cu destinație specială.

La 18 mai 2009, Delian Ecaterina a achitat în contul Primăriei Slobozia Mare prețul de vânzare-cumpărare a terenului în sumă de 1632,27 lei, fapt confirmat prin ordinul de încasare a numerarului 169866839 (f.d. 15).

De continuare, la 09 septembrie 2024, dat fiind faptul că contractul de vânzare-cumpărare nu a fost autentificat notarial, iar reclamanta Pupăzan Nadejda, în calitate de succesor a lui Delian Ecaterina, se află în imposibilitatea de a înregistra dreptul de proprietate asupra terenului în Registrul bunurilor imobile, aceasta a solicitat Primăriei Slobozia Mare, raionul Cahul, prin cerere, prezentarea la notar până la 10 octombrie 2009 pentru autentificarea contractului asupra terenului aferent cu nr. cadastral *****, contract încheiat la 18 mai 2009. Respectiva cerere a fost recepționată de către Primăria Slobozia Mare, raionul Cahul, la 09 septembrie 2024, dar a fost lăsată fără soluționare. (f.d. 21)

La caz, instanța de judecată reține că, potrivit certificatului de deces seria/nr. DC-IV 1981934, eliberat de Primăria Slobozia Mare, r. Cahul, la 04 august 2022, Delian Ecaterina a decedat la ***** (f.d. 18). Iar potrivit certificatului de moștenitor nr. ***** din *****, notarul Niculiță Petru a atestat faptul că că moștenitor al întreg patrimoniului succesoral rămas după decesul din ***** a cet. Delian Ecaterina este în 1,0 (unu întreg) cotă-parte fiica sa, Pupăzan Nadejda. (f.d. 19-19 verso)

Prin urmare, la 22 ianuarie 2025, reprezentantul reclamantei, avocatul Vanțevici Ion, în interesele lui Pupăzan Nadejda, a depus în Judecătoria Cahul, sediul Central, cerere de chemare în judecată cu privire la declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărarea a terenului aferent, solicitând declararea valabilă a contractului de vânzare-cumpărare din 22 aprilie 2009 a terenului cu nr. cadastral ***** suprafața 0,20 ha, încheiat între primarul satului Slobozia Mare, r. Cahul, și Delian Ecaterina.

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 terenurilor aferente, datat cu anul 2009, din care rezultă că, Delian Ecaterina a încheiat cu Primăria Slobozia Mare, raionul Cahul, un act juridic, conform căruia Primăria a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat terenul cu suprafața de 0,20 ha, din intravilanul satului Slobozia Mare, fără a fi identificat cu număr cadastral, însă acest contract nu a fost exteriorizat prin autentificare notarială, după cum prevede legislația.

Or, aceste lipsuri procedurale și formale nu pot fi ignorate, întrucât ele privesc condiții esențiale de validitate ale actului juridic.

Prin urmare, instanța reține că actul juridic invocat nu întrunește cerințele legale de formă și conținut, iar lipsa autentificării notariale și a identificării cadastrale a bunului imobil conduc la concluzia că acest contract nu poate fi declarat valabil. Respectarea formei autentice nu reprezintă o simplă formalitate, ci o garanție a legalității și securității circuitului civil, menită să protejeze atât părțile contractante, cât și interesul public.

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 reține și faptul că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,20 ha, mod de folosire pentru construcții, aparține satului Slobozia Mare, raionul Cahul (f.d. 22-23). De asemenea, Primăria Slobozia Mare confirmă faptul că, de la decesul cet. Delian Ecaterina și până la data eliberării certificatului – 23 octombrie 2024, cet. Pupăzan Constantin, care nu este parte în prezentul litigiu, a achitat impozitele, inclusiv și pentru terenul cu nr. cadastral *****. (f.d. 20)

Raportând la caz cadrul legal enunţat şi reieşind din constatările sus-menționate, instanța de judecată reține ca fiind neîntemeiate pretențiile lui Pupăzan Nadejda, pe motiv că reclamanta, 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 terenurilor aferente, datat cu anul 2009.

Instanța observă că există o neconcordanță între actele juridice și deciziile autorităților locale. Astfel, prin decizia Consiliului local Slobozia Mare din 06 octombrie 2000 s-a dispus vânzarea unui lot de 0,20 ha către Gospodăria „Deliană Ecaterina”, cu indicarea expresă a beneficiarului ca fiind gospodăria țărănească. Ulterior însă, prin dispoziția primarului din 22 aprilie

2009 și prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat în același an, terenul a fost vândut și contractul întocmit pe numele persoanei fizice Delian Ecaterina.

Această discrepanță ridică probleme de legalitate și claritate cu privire la identitatea reală a cumpărătorului. Întrucât decizia consiliului local din 2000 viza o entitate juridică – gospodăria țărănească „Deliană Ecaterina" – iar contractul ulterior a fost întocmit pe numele persoanei fizice, rezultă o lipsă de concordanță între voința autorității deliberative și actul juridic final. Această neconcordanță afectează validitatea și certitudinea raportului juridic, întrucât nu este clar dacă beneficiarul real al vânzării este gospodăria țărănească sau persoana fizică.

Mai mult, legislația impune ca actele de înstrăinare a bunurilor imobile să fie încheiate cu respectarea formei autentice și cu identificarea clară a părților contractante. Or, în speță, nu doar că lipsește autentificarea notarială, dar există și o confuzie asupra subiectului de drept care a dobândit terenul. Această situație creează incertitudine juridică și poate conduce la imposibilitatea recunoașterii valabilității contractului.

Prin urmare, instanța reține că actul juridic din 2009 nu reflectă în mod fidel decizia consiliului local din 2000 și nu respectă cerințele legale de formă și conținut. Această inconsecvență între decizia autorității publice și contractul ulterior constituie un viciu esențial, care împiedică declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare.

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 Vanțevici Ion, în interesele lui Pupăzan Nadejda către Primarul sat.Slobozia Mare, Consiliul s.Slobozia Mare, intervenient accesoriu IP CBI SCT Cahul cu privire la declararea valabilității contractului de vînzare-cumpărarea a terenului aferent este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În aceste circumstanțe, instanța investită cu examinarea litigiului diferit judecății 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. art. 238-241, art. 362 alin. (1) Cod 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 Vanțevici Ion, în interesele lui Pupăzan Nadejda către Primarul sat.Slobozia Mare, Consiliul s.Slobozia Mare, intervenient accesoriu IP CBI SCT Cahul cu privire la declararea valabilității contractului de vînzare-cumpărarea a terenului aferent.

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

Preşedintele şedinţei,
Judecător **Aliona Sârbu**