Dosarul nr. 2-292/25
2-25028333-18-2-04032025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Dispozitiv pronunțat public la 22 ianuarie 2026
Cerere de apel înaintată la 16 februarie 2026
Hotărâre integrală întocmită la 14 aprilie 2026

22 ianuarie 2026 or. Anenii Noi

Judecătoria Căușeni, sediul Anenii Noi
Instanța în componența:

Președintele ședinței, judecător	MUNTEAN Vitalie
grefierilor	RENCHEZ Natalia
	DOROȘENCO Ana

cu participarea:

reclamantului	DOMINTEAN Semion
reprezentantul reclamantului, avocatei	NEGRU Olesea
intervenientul accesoriu, notarul	CĂPĂȚÂNĂ Lilia

a judecat în ședința publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de avocata Negru Olesea în interesele lui Domintean Semion împotriva Elenei Sandu cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile cu nr. cadastral *****- teren pentru construcții, ***** - casă de locuit individuală, construcție subterană identificată cadastral cu nr. ***** construcție accesorie, șură identificată cadastral cu nr. *****, construcție accesorie, bucătărie de vară identificată cu nr. cadastral ***** și șură cu suprafață de 15 cu readucerea părților la poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată.

În ședință de judecată, reclamantul Domintean Semion și reprezentantul acestuia, avocata Negru Olesea, au solicitat admiterea integrală a cererii de chemare în judecată.

Intervenientul accesoriu, notarul Căpățână Lilia susținut cererea de chemare în judecată a reclamantului.

Pârâta Sandu Elena, fiind citată legal, potrivit prevederilor art.108 Cod de procedură civilă, nu s-a prezentat.

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces:

La data de 04 martie 2025, avocata Negru Olesea, în interesele lui Domintean Semion, a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva lui Sandu Elena cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile cu nr. cadastral *****- teren pentru construcții, ***** - casă de locuit individuală, construcție subterană identificată cadastral cu nr. ***** construcție accesorie, șură identificată cadastral cu nr. *****, construcție accesorie, bucătărie de vară identificată cu nr. cadastral ***** și șură cu suprafață de ***** m.p. cu readucerea părților la poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată.

În susținerea cererii de chemare în judecată a indicat că, Domintean Semion, în temeiul certificatului de moştenitor legal din 07.07.2009, a obținut în proprietate bunurile imobile casa de locuit individuală şi terenul pentru construcții identificate cu număr cadastral ***** şi 1026106036. Ulterior a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra construcției subterane identificate cadastral cu nr.***** construcţie accesorie sură identificată cadastral cu nr. *****, bucătărie de vară identificată cu număr cadastral *****.

Menționează că, cu pârâta Sandu Elena au fost căsătoriți, însă din motivul neînțelegerilor, au desfăcut căsătoria.

Ulterior Domintean Semion s-a recăsătorit și din a doua căsnicie s-a născut fiica lui minoră Domintean Simona. Căsătoria cu Domintean Tatiana a fost desfăcută din motivul comportamentului ei amoral şi a faptului violenţei aplicate față de el, copilul lor minor a rămas să locuiască cu el, Domintean Simion.

A invocat că, între timp, la domiciliul lui a revenit Sandu Elena cu care au început să conlocuiască. Deoarece Domintean Simion, a fost victimă a infracțiunii de violență în familie şi doar o întâmplare l-a salvat să nu-și piardă viața, își făceam griji pentru securitatea sa. Cu Tatiana erau în litigiu cu privire la custodia copilului şi aceasta sistematic îl amenința cu răfuiala fizică şi cu faptul că îi va lua copilul şi casa. Elena, de câte ori reveneam de la serviciu, îi comunica că a avut sunete de la Tatiana care o numea urât și o amenința și pe ea. La ideea Elenei, care i-a comunicat că dacă cu el se întâmplă ceva, atunci fiica lui comună cu Tatiana va fi moștenitoare şi astfel ultima îşi va putea realiza amenințările, iar el înțelegea că acesta este un pericol real, am decis să simuleze o tranzacție de vânzare-cumpărare şi astfel Tatiana ar înțelege că nu va obține nimic dacă i se întâmplă ceva și va renunța la planurile sale.

Menționează asuprea faptului că, Domintean Semion cu Elena s-au înțeles să simuleze un contract de vânzare-cumpărare. Astfel, la data de 28.08.2021 la notarul Căpăţînă Lilia a fost perfectat contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile *****teren pentru construcții ***** - casă de locuit individuală, construcție subterană identificată cadastral cu nr.***** construcție accesorie, sură

identificată cadastral cu nr. *****, construcție accesorie, bucătărie de vară identificată cu număr cadastral ***** și șură cu suprafaţa de ***** m.p.

A invocat că, fiind un act simulat, careva bani care constituie prețul nu i-au fost transmişi şi respectiv nici bunul imobil nu a fost cuiva transmis. Au continuat să locuiască împreună cu Sandu Elena şi cu copilul în casa respectivă până în luna decembrie 2024, când Sandu Elena i-a comunicat că l-a radiat de la viza de reşedinţă şi urmează să-și ia copilul si să plece.

Menționează că, a continuat să achite impozitul pe bunurile imobile, toate serviciile de întreținere și să întrețină familia toată această perioadă de timp.

În drept, și-a întemeiat acțiune pe prevederile art. 166, 167 CPC RM, 327, 328,1089, 1090, 1094 CCRM și solicită instanței de judecată: a constata nulitatea contractului de vânzare-cumpărare autentificat de către Notarul Căpățînă Lilia la data de 28 august 2021 înregistrat cu nr. 2-3034 cu privire la vânzarea cumpărarea bunurilor imobile cu nr. cadastral *****- teren pentru construcții, ***** - casă de locuit individuală, construcție subterană identificată cadastral cu nr. ***** construcție accesorie, șură identificată cadastral cu nr. *****, construcție accesorie, bucătărie de vară identificată cu nr. cadastral ***** și șură cu suprafață de 15 m.p. cu readucerea părților la poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată.

La 29 mai 2025, în cadrul ședinței de judecată avocata Negru Olesea în interesele lui Domintean Semion a înaintat cerere suplimentară prin care a indicat în calitate de intervenient accesoriu, notarul Căpățînă Lilia.

La 09 decembrie 2025, în cadrul ședinței de judecată avocata Negru Olesea în interesele lui Domintean Semion a înaintat cerere de chemare în judecată concretizată prin care a solicitat: a constata nulitatea contractului de vânzare-cumpărare autentificat de către Notarul Căpățînă Lilia la data de 28 august 2021 înregistrat cu nr. ***** cu privire la vânzarea cumpărarea bunurilor imobile cu nr. cadastral *****- teren pentru construcții, ***** - casă de locuit individuală, construcție subterană identificată cadastral cu nr. ***** construcție accesorie, șură identificată cadastral cu nr. *****, construcție accesorie, bucătărie de vară identificată cu nr. cadastral ***** și șură cu suprafață de 15 m.p. cu readucerea părților la poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată.

<u>Elucidarea poziție participanților la proces:</u>

Reclamantul Domintean Semion în ședința de judecată a susținut integral cererea de chemare în judecată în sensul formulat și a solicitat admiterea integrală a acesteia pe temeiurile indicate. A declarat că nu a primit suma de 5000,00 euro de la Sandu Elena, s-au înțeles la această sumă la notar, dar în realitate nu a văzut acești bani.

Intervenientul accesoriu, notarul Căpățână Lilia în ședința de judecată a comunicat că, cu Domintean se cunoaște de forte demult, cu ultimul având mai multe tranzacții. Eliberarea certificatului de moștenitor la casa dată a fost efectuată de către ea în anul 2009. Pe parcursul activității sale i-a fost cunoscută și soția reclamantului Sandu Elena. Cunoaște că ultima a fost plecată peste hotarele RM. Casa dată a fost cândva dăruită fiicei lor comune cu condiția întreținerii pe viață. Pe parcurs, s-a constatat că a avut loc un divorț după care reclamantul s-a recăsătorit cu Tatiana și au o fiică minoră. Cunoaște că doamna Tatiana a avut careva probleme, astfel că, la momentul autentificării contractului reclamantul a venit bandajat, fiind tăiat la spate, la acel moment ultimul locuia împreună cu prima soție fiindcă s-au împăcat. Confirmă faptul că, contractul dat a fost autentificat și l-ar considera veridic, fiindcă soția reclamantului care muncea în Italia a contribuit cu multe investiții în acel imobil. În momentul când cei doi s-au adresat cu scopul încheierii contractului de vânzare-cumpărare în cauză, reclamantul avea probleme cu doamna Tatiana, respectiv era necesar ca casă să fie trecută pe o altă persoană, adică pe prima soție a reclamantului Sandu Elena. Tot doamna Elena avea grijă de copilul doamnei Tatiana. Trăiau foarte bine și cunoaște că scopul trecerii imobilului nu era ca ultimul să nu trăiască în casă, dar să trăiască împreună. Într-un final, doamna Elena l-a alungat pe domnul Simion din casă foarte brutal și consideră că va fi corect dacă contractul va fi anulat fiindcă ei notarii ca și judecătorii trebuie să facă dreptate, casa este a ambilor nu doar a doamnei Elena. Când se autentifică contractul de vânzare cumpărare nu se ia în considerație interesul copilului minor. Prețul contractului a fost apreciat ca o investiție din partea doamnei Elena. La momentul semnării contractului, notarul nu verifică momentul de transmitere a banilor, nu poate confirma faptul că prețul contractului ea l-a stabilit. A indicat suma de 5000,00 euro fiindcă părțile au vociferat-o.

În ședință de judecată, avocata Negru Olesea în interesele reclamantului Domintean Semion a susținut integral cererea de chemare în judecată în sensul formulat și a solicitat admiterea integrală a acesteia.

Pârâta Sandu Elena, fiind citată legal, potrivit prevederilor art.108 Cod de procedură civilă, nu s-a prezentat.

Aprecierea instanței:

Audiind poziția participanților la proces asupra acțiunii formulate, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată și argumentele participanților la proces, instanța de judecată conchide că cererea de chemare în judecată înaintată de avocata Negru Olesea în interesele lui Domintean Semion împotriva Elenei Sandu cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-

cumpărare a bunurilor imobile cu nr. cadastral *****- teren pentru construcții, ***** - casă de locuit individuală, construcție subterană identificată cadastral cu nr. ***** construcție accesorie, șură identificată cadastral cu nr. *****, construcție accesorie, bucătărie de vară identificată cu nr. cadastral ***** și șură cu suprafață de ***** m.p. cu readucerea părților la poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată, este neîntemeiată, fapt pentru care urmează a fi respinsă, *din considerentele ce succed:*

În virtutea principiului disponibilității precum și grație rolului pasiv al judecătorului care guvernează dreptul procesual civil, instanța de judecată urmează să se expună strict în limitele obiectului acțiunii formulate de reclamant, fără a devia de la cerințele acestuia și fără a interveni în discreția decizională a reclamantului. Rolul diriguitor al instanței de judecată (art. 9 din Codul de procedură civilă) se rezumă exclusiv la organizarea și desfășurarea procesului și nicidecum la dirijarea conduitei părților sub aspectul susținerii poziției procesuale, consolidării apărării și conturării solicitărilor înaintate spre examinare instanței de judecată care de altfel reprezintă prerogativa exclusivă a participanților la proces în virtutea principiului contradictorialității, inerent procedurilor civile.

Instanței judecătorești îi revine un rol diriguitor în organizarea și desfășurarea procesului, ale cărui limite și al cărui conținut sînt stabilite de prezentul cod și de alte legi - adică în limitele legale prevăzute de art. 27, 60 și art. 240 din Codul de procedură civilă, enumerate mai sus.

Conform art. 118 alin. (1), (3) Cod 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. Circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.*

Potrivit art. 121 Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar art. 122 Cod de procedură civilă prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.*

Potrivit dispozițiilor art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

Conform art. 239 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.*

În temeiul art. 240 alin. (1) Codul de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.*

Din materiale dosarului, instanța de judecată constată că, potrivit certificatului de moștenitor legal din 07.07.2009 autentificat de către notarul Capațînă Lilia se atestă că moștenitor al averii cet. Domintean Ion decedat la data de 12.10.2008 cu ultimul domiciliu Republica Moldova, r. *****, s. ***** este fiul Domintean Semion Ivan a.n. *****, c/p *****, domiciliat RM, r. *****, s. *****. Averea succesorală pentru care s-a eliberat prezentul certificat constă din: casa de locuit din s. *****, r. ***** cu suprafața exterioară de *****,0 m.p, suprafața totală de 33,8 m.p, inclusiv suprafața locativă de 26,0 m.p., lit. a – verandă cu suprafața exterioară de 19,1 m.p., lit. p – prag, lit. l – bucătărie de vară cu suprafața totală de ***** m/p., lit. 2 – șură cu suprafața de ***** m.p., lit. 3 – șură cu suprafața totală de ***** m.p., lit. 4 – beci cu suprafața totală de ***** m.p. și terenul pentru construcții cu suprafața de 0,155 ha înregistrate cu titlu de proprietate după defunct în baza Extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor nr. 358 din data de 25.01.2007, eliberat de Primăria s. *****, r. ***** și Procesului-verbal nr. 13 al ședinței consilierilor Primăriei ***** din data de 24.11.1993 transcrise în Registrul Bunurilor Imobile de către Oficiul Cadastral Teritorial *****, filiala ÎS „Cadastru”, cu numărul cadastral 1026106036. Valoarea bunului imobil moștenit, evaluat conform certificatului cu privire la valoarea bunului imobil, eliberat de Oficiul Cadastral Teritorial *****, filiala ÎS „Cadastru” la 16.06.2009 cu nr. 1001/09/11664, constituie 17171,00 lei, inclusiv a terenului pentru construcții – 1313,00 lei (f.d. 8).

La caz, instanța de judecată constată că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 27.08.2021, bunurile imobile cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, ***** aparțin cu drept de proprietate lui Domintean Semion Ivan a.n. *****, c/p ***** cu cota parte de *****, temeiul înscrierii fiind certificatul de moștenitor legal nr. 3580 din 07.07.2009, data înregistrării dreptului de proprietate fiind 23.09.2019 (f.d. 49).

Totodată, instanța de judecată constată că, la 28.08.2021, de către notarul Capațînă Lilia a fost înregistrat contractul de vânzare-cumpărare cu nr. *****, încheiat între Domintean Semion a.n. *****, c/p *****, identificat prin buletin de identitate nr. ***** din data de 26.11.2014 eliberat de către Agenția Servicii

Publice, domiciliat în RM, r. *****, s. ***** în calitate de ,,Vânzător” și Sandu Elena a.n. *****, c/p *****, identificată prin buletinul de identitate nr. ***** din data de 28.06.2021, eliberat de către Agenția Servicii Publice, domiciliată în RM, r. *****, s. *****, str. ***** în calitate de ,,Cumpărător” (f.d. 9-16).

Potrivit pct. 1 al contractului de vânzare-cumpărare anterior menționat, ,,vânzătorul” vinde și predă în proprietate, integral și necondiționat, iar ,,cumpărătorul” cumpără și preia în proprietate, imobilul ce constă din: terenul pentru construcții cu suprafața de 0,155 ha, nr. cadastral 1026106036, situat pe adresa s. *****, r. *****, RM și părțile componente ale acestuia: casa de locuit individuală cu suprafața de ***** m.p., lit. A – partea principală, cu suprafața de *****,00 m.p., lit. a. – verandă, cu suprafața de ***** m.p., nr. cadastral *****; construcție accesorie, lit. 1 – bucătărie de vară, cu suprafața de ***** m.p., nr. cadastral *****; construcție accesorie, lit. 2 – șură, cu suprafața de ***** m.p., nr. cadastral *****; construcție subterană, lit. 4 – beci cu gârlici, cu suprafața de ***** m.p. cu nr. cadastral *****; lit. 3 – șură, cu suprafața de***** m.p., situate pe adresa s. *****, r. ***** RM.

Instanța constată că, potrivit pct. 2 al contractului menționat, obiectul indicat în pct. 1 al prezentului contract aparține cu drept de proprietate vînzătorului în baza certificatului de moștenitor legal nr. 3580 din data de 07.07.2009 eliberat de către notarul privat Capațînă Lilia, nr. de înregistrare 1001/19/17901, fapt confirmat prin Registrul Bunurilor Imobile nr. 1001/21/11742 cu nr. cadastrale**********, *****, *****, ***** eliberat de către Instituția Publică ,,Agenția Servicii Publice” a RM, Departamentul Cadastru, Serviciul Cadastral Teritorial ***** la 2*****7.2021 și este vândut cumpărătorului cu 5000,00 Euro, ceia ce constituie conform cursului Băncii Naționale a RM la ziua achitării 103948,00 lei plătiți de către Cumpărător Vânzătorului pe deplin, în numerar, la momentul semnării prezentului contract. Prețul vânzării a fost stabilit de către părți de comun acord (f.d. 10).

Totodată, instanța de judecată constată că potrivit certificatului eliberat la 04.12.2024 de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial *****, bunurile imobile amplasate în r. *****, s. *****, str. ***** cu nr. cadastral *****- teren pentru construcții cu suprafața de 0,155 ha, cu nr. cadastral ***** - casă de locuit individuală cu suprafața de ***** m.p., cu nr. cadastral 1026106036.02 – construcție subterană cu suprafața de ***** m.p., cu nr. cadastral ***** – construcție accesorie cu suprafața de ***** m.p., și cu nr. cadastral ***** – construcție accesorie cu suprafața de ***** m.p., aparțin cu drept de proprietate cu cota parte ***** - Sandu Elenei Gheorghe, dreptul de proprietate fiind înregistrat la data de 21.09.2021, temeiul înscrierii fiind Contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 28.08.2021 (f.d. 17).

Suplimentar, instanța de judecată constată că, potrivit Certificatului privind valoare bunului imobil din 04.12.2024, valoarea totală a bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în r. *****, s. *****, str. ***** constituie suma de 29866,00 lei (f.d. 18).

Din conținutul cererii de chemare în judecată, instanța reține că obiectului acțiunii îl constituie declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare bunurilor imobile.

În acest sens, instanța reține că potrivit prevederilor art. 308 Cod civil al RM, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Potrivit prevederilor art. 327 alin. (1) Cod civil al RM, *Actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).*

Potrivit prevederilor art. 327 alin. (2) Cod civil al RM, *Actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes particular (nulitate relativă).*

Potrivit prevederilor art. 327 alin. (3) Cod civil al RM, *În cazul în care natura nulităţii nu este prevăzută expres şi nici natura interesului ocrotit nu reiese în chip neîndoielnic, actul juridic este anulabil.*

Potrivit prevederilor art. 327 alin. (4) Cod civil al RM, *Dacă prin lege nu se prevede altfel, nulitatea actului juridic bilateral sau multilateral poate fi constatată sau declarată şi prin acordul părţilor.*

Potrivit prevederilor art. 327 alin. (5) Cod civil al RM, *Prin acordul părţilor nu pot fi instituite şi nici suprimate temeiuri de nulitate.*

Totodată, instanța de judecată reține că potrivit prevederilor art. 328 alin. (1) și (2) Cod civil al RM, *nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât 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. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora.*

Conform prevederilor art. 1027 alin. (1) Cod civil al RM, *contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale.*

Potrivit prevederilor art. 1108 alin. (1) Cod civil al RM, *prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.*

Astfel, instanța de judecată constată că, la 28.08.2021, de către notarul Capațînă Lilia a fost înregistrat contractul de vânzare-cumpărare cu nr. *****,

încheiat între Domintean Semion a.n. *****, c/p *****, identificat prin buletin de identitate nr. ***** din data de 26.11.2014 eliberat de către Agenția Servicii Publice, domiciliat în RM, r. *****, s. ***** în calitate de ,,Vânzător” și Sandu Elena a.n. *****, c/p *****, identificată prin buletinul de identitate nr. ***** din data de 28.06.2021, eliberat de către Agenția Servicii Publice, domiciliată în RM, r. *****, s. *****, str. ***** în calitate de ,,Cumpărător” (f.d. 9)

La caz, instanța de judecată reiterează că potrivit pct. 1 al contractului de vânzare-cumpărare anterior menționat, ,,vânzătorul” vinde și predă în proprietate, integral și necondiționat, iar ,,cumpărătorul” cumpără și preia în proprietate, imobilul ce constă din: terenul pentru construcții cu suprafața de 0,155 ha, nr. cadastral 1026106036, situat pe adresa s. *****, r. *****, RM și părțile componente ale acestuia: casa de locuit individuală cu suprafața de ***** m.p., lit. A – partea principală, cu suprafața de *****,00 m.p., lit. a. – verandă, cu suprafața de ***** m.p., nr. cadastral 1026106.036.01; construcție accesorie, lit. 1 – bucătărie de vară, cu suprafața de ***** m.p., nr. cadastral *****; construcție accesorie, lit. 2 – șură, cu suprafața de ***** m.p., nr. cadastral *****; construcție subterană, lit. 4 – beci cu gârlici, cu suprafața de ***** m.p. cu nr. cadastral *****; lit. 3 – șură, cu suprafața de***** m.p., situate pe adresa s. *****, r. ***** RM (f.d. 9).

Totodată, instanța constată că la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare cu nr. ***** încheiat între Domintean Semion și Sandu Elena, de către notarul Capațînă Lilia, a fost verificat consimțământul părților pentru întocmirea și autentificarea prezentului act, la momentul întocmirii și autentificării actului, consimțământul provenea de la persoane cu discernământ, vicii de consimțământ notarul nu a depistat, voința solicitanților actului era îndreptată spre întocmirea actului cu scopul de a produce efecte juridice, fapt constatat de notar, în limita declarațiilor solicitanților actului și a competențelor legale ale notarului (f.d. 16).

Cu referire la argumentele reclamantului precum că, Domintean Simion a încheiat cu pârâta Sandu Elena un contract de vânzare-cumpărare simulat în scopul de a se apăra de careva acțiunii ilicite a fostei soții Domintean Tatiana și amenințările ultimei că îi va lua casa și că nu a primit în realitate suma de 5000,00 euro de la Sandu Elena, instanța de judecată le reține ca fiind nepertinente și neconcludente or, potrivit pct. 2 al contractului menționat, obiectul indicat în pct. 1 al prezentului contract aparține cu drept de proprietate Vînzătorului în baza Certificatului de moștenitor legal nr. 3580 din data de 07.07.2009 eliberat de către notarul privat Capațînă Lilia, nr. de înregistrare 1001/19/17901, fapt confirmat prin Registrul Bunurilor Imobile nr. 1001/21/11742 cu nr. cadastrale**********, *****, *****, ***** eliberat de către Instituția Publică ,,Agenția Servicii Publice” a RM, Departamentul Cadastru, Serviciul Cadastral Teritorial ***** la 2*****7.2021 și <u>este vândut cumpărătorului cu 5000,00 Euro,</u> ceia ce constituie

conform cursului Băncii Naționale a RM la ziua achitării 103948,00 lei plătiți de către Cumpărător Vânzătorului pe deplin, în numerar, la momentul semnării prezentului contract. Prețul vânzării a fost stabilit de către părți de comun acord (f.d. 10).

La caz, instanța notează că potrivit prevederilor art. 5 alin. (8) din Legea Nr. 246 din 15.11.2018, privind procedura notarială (în vigoare la *0*****1.21*), actul notarial purtînd ştampila şi semnătura notarului este de autoritate publică, se prezumă legal, veridic şi are forţă probantă şi, după caz, forţă executorie prevăzută de lege.

Astfel, instanța notează că potrivit prevederilor art. 1089 alin. (1) Cod civil al RM, *Simulaţia unui contract poate fi absolută sau relativă.*

Potrivit prevederilor art. 1089 alin. (2) Cod civil al RM, *Simulaţia este absolută atunci cînd părţile încheie contractul fără intenţia de a produce efecte juridice.*

Potrivit prevederilor art. 1089 alin. (3) Cod civil al RM, *Simulaţia este relativă atunci cînd părţile încheie contractul cu intenţia ca el aparent să producă efecte juridice diferite de efectele dorite cu adevărat de către părţi (contract secret).*

Totodată, potrivit prevederilor art. 1090 alin. (1) Cod civil al RM, *Contractul simulat nu produce efecte între părţi.*

Potrivit art. 1093 Cod civil al RM, *dovada simulaţiei poate fi făcută de terţi sau de creditori cu orice mijloc de probă. Partea care a săvîrşit simulaţia o poate dovedi prin proba cu martori doar cînd pretinde că simulaţia are caracter ilicit.*

Astfel, potrivit alin. (1) al art. 1094 Cod civil al RM, *persoana care poate invoca simulaţia o poate face, după caz, pe cale de acţiune în constatare sau pe cale de excepţie. Acest drept la acţiune sau la invocarea excepţiei este imprescriptibil.*

La caz, instanța constată că partea reclamantă nu a prezentat probe concludente și pertinente referitoare la simularea contractului de vânzare cumpărare or, instanța din cumulul probelor prezentate a stabilit că odată ce contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** a fost autentificat notarial la data de 28.08.2021, acesta a produs efecte juridice fiind înregistrat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile transmise de ,,vânzător” către ,,cumpărător”.

Astfel, din materialele anexate la cerere, instanța constată potrivit Certificatului eliberat la 04.12.2024 de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial *****, bunurile imobile amplasate în r. *****, s. *****, str. ***** cu nr. cadastral *****- teren pentru construcții cu suprafața de 0,155 ha, cu nr. cadastral ***** - casă de locuit individuală cu suprafața de ***** m.p., cu nr. cadastral 1026106036.02 – construcție subterană cu suprafața de ***** m.p., cu nr. cadastral ***** – construcție accesorie cu suprafața de ***** m.p., și

cu nr. cadastral ***** – construcție accesorie cu suprafața de ***** m.p., aparțin cu drept de proprietate cu cota parte ***** Sandu Elenei Gheorghe, dreptul de proprietate fiind înregistrat la data de 2*****9.2021, temeiul înscrierii fiind Contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 28.08.2021 (f.d. 17).

Prin urmare, instanța reiterează că solicitarea reclamantului privind constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile cu nr. cadastral *****- teren pentru construcții, ***** - casă de locuit individuală, construcție subterană identificată cadastral cu nr. ***** construcție accesorie, șură identificată cadastral cu nr. *****, construcție accesorie, bucătărie de vară identificată cu nr. cadastral ***** și șură cu suprafață de ***** m.p. cu readucerea părților la poziția inițială este neîntemeiată și o va respinge, deoarece argumentele din cererea de chemare în judecată nu și-au găsit confirmare în raport cu probele prezentate și nu a fost constatat nici un temei relevant pentru constatarea nulității contractului de vânzare cumpărare nr. ***** din 28.08.2021.

Distinct de cele menționate, instanța reține că este notabil că sancțiunea nulității are drept cauză generică nerespectarea dispozițiilor legale, lipsa unui element structural al actului juridic care reglementează condițiile sale de valabilitate la momentul încheierii contractului, ceea ce în speță nu se regăsește, or la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nu existau careva vicii juridice care puteau împiedica încheierea acestui contract, contractul fiind autentificat notarial, cu verificarea de către notar a tuturor actelor necesare pentru încheierea contractului, verificarea efectuării plății. Acest contract a fost încheiat în corespundere cu voința părților, care, fiind prezente în fața notarului, au declarat că conștientizează acțiunile lor și doresc încheierea contractului în vederea producerii efectelor juridice.

În contradictoriu, instanța ține să menționeze că reclamantul Domintean Semion a eșuat să probeze, prin probe pertinente și admisibile, temeinicia pretențiilor formulate, iar în condițiile în care, la caz, nu a fost întrunit niciun temei de nulitate a contractului vizat, sunt nejustificate solicitările acestuia.

Or, realizarea unui drept în instanță nu se face gratuit, fără a fi supus unor rigori procedurale în ceea ce privește respectarea sarcinii probațiunii, partea care reclamă încălcarea unui drept prin prisma raționamentului instituit la art. 5 coroborat cu art. 118 alin. (1) Cod procedură civilă, urmează să demonstreze temeinicia acestuia, iar reclamantul nu a realizat pe deplin această sarcină.

În cadrul judecării cauzei, instanţa de judecată a creat participanţilor la proces, condiţii obiective şi echitabile, pentru exercitarea drepturilor şi obligațiunilor procedurale, fapt ce se încadrează în asigurarea părţilor dreptul la un proces echitabil.

Cu privire la cerința reclamantului Domintean Semion, privind compensarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată reține următoarele:

Conform art. 94 alin. (1) Cod procedură civilă, *instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.*

Prin prisma prevederilor menționate supra, ținând cont că cererea de chemare în judecată înaintată de avocata Negru Olesea în interesele lui Domintean Semion împotriva Elenei Sandu cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile a fost respinsă de instanța de judecată, acest fapt presupunere pierderea procesului pentru reclamant, precum și pierderea dreptului de a cere compensarea cheltuielilor de judecată

În aceste circumstanțe, instanța de judecată investită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanței este consecința dedusă în urma prezentării probelor de către părţi şi examinate în cadrul ședinței de judecată, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziția art. 119 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele 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.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 Codul de procedură civilă, instanța reiterează că cererea de chemare în judecată înaintată de avocata Negru Olesea în interesele lui Domintean Semion împotriva Elenei Sandu cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile cu nr. cadastral *****- teren pentru construcții, ***** - casă de locuit individuală, construcție subterană identificată cadastral cu nr. ***** construcție accesorie, șură identificată cadastral cu nr. *****, construcție accesorie, bucătărie de vară identificată cu nr. cadastral ***** și șură cu suprafață de ***** m.p. cu readucerea părților la poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În conformitate cu art. art. 236, 238 – 241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Cererea de chemare în judecată înaintată de avocata Negru Olesea în interesele lui Domintean Semion împotriva Elenei Sandu cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile cu nr. cadastral *****- teren pentru construcții, ***** - casă de locuit individuală, construcție subterană identificată cadastral cu nr. ***** construcție accesorie, șură identificată cadastral cu nr. *****, construcție accesorie, bucătărie de vară identificată cu nr.

cadastral ***** și șură cu suprafață de ***** m.p. cu readucerea părților la poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată, se respinge, ca neîntemeiată.

Hotărâre cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile, de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Căușeni, sediul *****.

Președintele ședinței,
judecător MUNTEAN Vitalie

Copia corespunde originalului,
Judecător MUNTEAN Vitalie