Dosarul nr. 2-350/24
2-23171849-28-2-16052024

HOTĂRÎRE
în numele Legii

21 octombrie 2024 **mun. Edineţ**

Judecătoria Edineţ, sediul Central
Instanţa compusă din:
Preşedintelele ședinței, judecător E. Pşeniţa
Grefier A. Lungu
Cu participarea:
Avocatului V. Botnari

examinînd, în şedinţa de judecată publică, cauza civilă după cererile de chemare în judecată a lui Șerșun Iulia și Baeșu Valeriu către SC „Girosol-Agro" SRL, SRL „Crown", SRL „Favoris-Grup", SRL „Eco-Mondial", intervenientul accesoriu – Instituția Publică "Cadastrul Bunurilor Imobile" SCT Briceni, privind constatarea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare în partea bunurilor imobile cu nr. cadastral ***** și nr. cadastral *****, radierea înscrisurilor din registrul bunurilor imobile şi încasarea cheltuielilor de judecată,

A CONSTATAT:

La data de 01.12.2023, ***Șerșun Iulia***, prin intermediul reprezentantului său – avocatul Gh.Odobescu, s-a adresat în instanţa de judecată cu cerere de chemare în judecată către SC "Girosol-Agro" SRL, SRL "Crown", SRL "Flavoris-Grup", SRL "Eco-Mondial", intervenientul accesoriu - Agenția Servicii Publice, privind constatarea nulităţii absolute a contractului de vînzare-cumpărare nr. 10238 din 18.12.2014 încheiat între SRL „Crown" şi SRL „Eco-Mondial", precum și constatarea nulităţii absolute a contractului de vînzare-cumpărare nr. 11418 din 11.11.2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial" şi SC „Girosol-Agro" SRL, autentificat de notarul Morea Galina, și radierea înscrisurilor din Registrul Bunurilor Imobile, asigurarea acţiunii şi încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 1-6 Vol.I).

La data de 07.05.2024 reprezentantul lui Șerșun Iulia – avocatul Gh.Odobescu a prezentat instanței **<u>cererea de concretizare a cerințelor</u>** sale conform căreia Șerșun Iulia solicită: *declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-*

*cumpărare nr.10238 din 18.12.2014 încheiat între SRL „Crown” şi SRL „Eco-Mondial”, în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, terenul cu destinaţie agricolă cu suprafaţa de 1.2498 ha, amplasat în extravilanul com.*****, r-nul *****, declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11.11.2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial” şi SC „Girosol-Agro” SRL, autentificat de notarul Morea Galina, în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, terenul cu destinaţie agricolă cu suprafaţa de 1.2498 ha, amplasat în extravilanul com.*****, r-nul *****, precum şi radierea din Registrul Bunurilor Imobile înscrierile efectuate la Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil (nr. cadastral *****):*

- *pct. 2.4 (temeiul înscrieirii încheierea nr. 151-44/2014 din 03.12.2014 (1401/14/24337), înregistrat la 08.12.2014 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni);*
- *pct. 2.5 (temeiul înscrieirii contractul de vânzare-cumpăre nr. 10238 din 18.12.2015 (1401/15/3423), înregistrat la 26.02.2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni);*
- *pct. 2.6 (temeiul înscrieirii contractul de vânzare-cumpăre nr.11418 din 11.11.2015 (1401/15/19646), înregistrat la 17.11.2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni).*

Precum şi încasarea în mod solidar din contul pârâţilor SC „Girosol-Agro” SRL, SRL „CROWN”, SRL „Favoris-GruP”, SRL „Eco-Mondial”, în beneficiul Şerşun Iulia, suma în mărime de 6 000 (şase mii) lei MD achitată avocatului pentru acordarea asistenţei juridice precum şi alte cheltuieli aferente examinării litigiului, şi suma în mărime de 1091,68 (una mie nouăzeci şi unu,68) lei MD achitată ca taxă de stat (f.d. 87-91 Vol.I).

În motivarea acțiunii *Şerşun Iulia* a invocat că a invocat că, la data de 22.09.2011 între cet.Şerşun Iulia (în calitate de cumpărător) şi cet.Hadîrco Liudmila (în calitate de vânzător), a fost încheiat contractul de vânzare cumpărare nr. 12571 obiectul vânzării fiind terenul cu destinaţie agricolă cu suprafaţa de 1.2498 ha, n.c ***** amplasat în extravilanul com. *****, r-n *****. (se anexează). La data de 26.09.2011 acest contract a fost înregistrat la ASP (anterior ÎSC) sub numărul 1401/11/16572 de către registratorul Gojineţchi Djema Vasile. Reieşind din baza de date a ASP rezultă că la data de 30.09.2011 ora 18[26] registratorul a înregistrat greşit dreptul de proprietate a acestui teren după SRL „Favoris-Grup”, iar ca consecinţă, în baza sesizării ÎSC a fost pornită o cauză penală pe marginea căreia la data de 27.06.2018 a fost emisă ordonanţa procurorului în Oficiul Nord al Procuraturii Anticorupţie dl Iulian Diaconu potrivit căreia registratorul a fost scos de sub urmărire penală pe motiv că fapta nu întruneşte elementele constitutive a infracţiunii prevăzute de art.329 alin.(1) CP, însă în partea motivatoare a ordonanţei s-au constat şi reţinut acţiunile

prejudiciabile. De asemenea, potrivit aceleiaşi ordonanţe din 27.06.2018 s-a constatat faptul că registratorului nu i-a fost aplicată vre-o sancţiune, deoarece expirase termenul de prescripţie prevăzut de CM, în schimb a fost sancţionată disciplinar pentru modificarea neîntemeiată la 05.10.2015 la ora 17:15 a înscrierilor din filele stinse ale registrului bunurilor îmobile cu n.c. *****. Prin ordonanţa sus numită, s-a constatat faptul că registratorul Gojineţchi Djema, încălcând prevederile legale, a omis de a o înregistra pe cet. Şerşun Iulia, proprietar a terenului cu nr. cadastral ***** în anul 2011, înregistrând în locul acestuia în registrul bunurilor imobile persoana juridică SRL „Favoris-Grup", care nu dispunea de documente doveditoare de drepturi. Astfel, prin acţiunile sale, registratorul OCT Briceni Gojineţchi Djema a încălcat dreptul de proprietate, lipsind de teren pe Şerşun Iulia.

Totodată, potrivit ordonanţei, la data de 11.09.2015 şi la 05.10.2015, registratorul OCT Briceni Gojineţchi Djema, fără careva temei, a modificat datele stinse din registrul bunurilor imobile ale terenului cu nr. cadastral ***** indicând în loc de SRL „Favoris-Grup" numele şi prenumele Şerşun Iulia.

După ce registratorul a înregistrat greşit dreptul de proprietate a acestui teren după SRL „Favoris-Grup" acesta a fost vândut ilegal şi abuziv altor persoane, iar Şerşun Iulia a fost deposedată ilegal de proprietatea sa fiindu-i cauzat un prejudiciu ba mai mult, din cauza greşelilor comise de angajaţii ASP, şi care nu au fost corectate până la moment, Şerşun Iulia este pusă în situaţia de a suporta cheltuieli în plus şi nu se poate folosi liber de proprietatea sa.

În această ordine de idei, menţionează că, potrivit datelor din baza de date a ASP, dreptul de proprietate asupra acestui teren a fost dobândit de SRL „Crown", în temeiul Încheierii nr. 151-44/2014 din 03.12.2014, încheiere care la moment este contestată. Ulterior dreptul de proprietate asupra acestui teren a fost dobândit de către SRL „Eco-Mondial", în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18.12.2015 (1401/15/3423).

Ca urmare, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11.11.2015, proprietar asupra terenului în cauză fiind indicat SC „Girosol-Agro" SRL.

Proprietarul legal, la momenul actual asupra bunului imobil ***** este Şerşun Iulia, drept confirmare anexează şi certificatul nr. 161 din 31.05.2023 eliberat de Primăria com.***** r-nul *****, prin care se adevereşte faptul că Şerşur Iulia, este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral *****, prelucrează aceste teren de una singură din septembrie 2011 şi achită impozitele pe acest teren.

Referitor la nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare a indicat că, nulitatea este sancţiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condiţiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condiţiilor de valabilitate a actului juridic. În măsura în care un

act juridic concret nu respectă aceste condiţii, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulităţii.

Mai indică că, nulitatea absolută atrage desfiinţarea retroactivă, la caz, a contractelor de vânzare-cumpărare, cu repunerea părţilor, respectiv, a cumpărătorului şi a vânzătorului, în poziţia iniţială şi reîntoarcerea prestaţiilor efectuate. Deci, printre temeiurile nulităţii absolute prevăzute de Codul Civil al RM, se numără următoarele:

- lipseşte un element esenţial pentru formarea actului juridic, precum consimţământul, obiectul, cauza, forma cerută ad validatem;
- actul juridic este fictiv.

Deci sunt lovite de nulitate absolută actele juridice încheiate fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv), deoarece în cazul acestui act lipseşte intenţia de a da naştere, modifica, sau stinge drepturi şi obligaţii civile. Or, actele juridice fictive au menirea să creeze o aparenţă juridică pentru terţi şi implică o neconcordanţă intenţionată între voinţa reală şi voinţa declarată, această neconcordanţă are ca scop amăgirea terţilor. Manifestarea de voinţă în cazul actului juridic fictiv este falsă şi are ca scop inducerea în eroare a altor persoane, creând aparenţa existenţei actului juridic în realitate. Aceste acte se încheie cu scopul de a ocoli unele dispoziţii legale imperative, inclusiv, fraudarea fiscului sau a creditorilor, ascunderea faţă de public a anumitor operaţii juridice, etc.

Totodată, condiţiile esenţiale pentru valabilitatea oricărui act juridic civil se împart în condiţii de fond şi de formă. Cerinţele cu privire la consimţământ, capacitate, obiect şi cauză reprezintă condiţii de fond, iar cele ce se referă la modalitatea de exteriorizare a manifestării de voinţă, cum este cerinţa autentificării, sunt condiţii de formă. În conformitate cu prevederile legale ale Codului civil, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză fală sau ilicită nu poate avea nici un efect. Este ilicită cauza care contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri. Prin cauza (scopul) actului juridic se înţelege obiectivul urmărit la încheierea acestuia. În structura cauzei actului juridic civil intră două elemente, anume scopul imediat şi scopul mediat. Scopul imediat este reprezentarea mintală a contraprestaţiei contractului (în contractele sinalagmatice cu titlu oneros), iar scopul mediat este motivul determinant al încheierii actului juridic civil.

Mai indică că, potrivit art.315 CC alin.(1) şi (2) al RM, obiect al actului juridic este obligaţia persoanei care a încheiat actul juridic. Obiectul actului juridic trebuie să fie ilicit, să se afle în circuit civil şi să fie determinat sau determinabil cel puţin în specia sa.

Obiect al actului juridic sânt acele acţiuni sau inacţiuni, la care se obligă persoana în virtutea actului juridic încheiat. Obligaţia poate consta în a da, a face ori a nu face. Deoarece obiectul şi cauza sunt elemente constitutive ale actului

juridic fără de care acesta nu poate exista, inexistenţa cauzei trebuie sancţionată cu nulitatea absolută.

Cauza falsă este strâns legată de eroare - viciu de consimţământ. Uneori cauza falsă este echivalentă cu absenţa cauzei: cocontractantul credea în existenţa cauzei atunci când ea nu exista.

Or, ca atare, cauza trebuie să existe, să fie reală şi licită astfel încât, în raporturile sus-indicate s-a făcut dovada inexistenţei cauzei atât a contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18.12.2015 cât şi a contractului de vânzare - cumpărare nr. 11418 din 11.11.2015, întrucât nu a operat transferul adevărat, real a dreptului de proprietate în privinţa bunurilor imobile litigioase, şi astfel este cert că ambele contracte sunt fictive şi corespunzător, lovite de nulitate absolută, inclusiv în condiţiile în care lipsa scopului imediat al actului juridic se răsfrânge şi asupra scopului mediat, lăsându-l fără suport juridic.

Respectiv, la caz, actele juridice şi anume contractul de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18.12.2015 şi contractul de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11.11.2015 au fost încheiate fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) şi astfel este lovit de nulitate absolută, deoarece lipseşte unul din elementele definitorii ale actului juridic şi anume intenţia de a da naştere, modifica, sau stinge drepturi şi obligaţii civile. Manifestarea de voinţă în cazul actului juridic fictiv este falsă şi are ca scop inducerea în eroare a altor persoane (amăgirea terţilor), creând aparenţa existenţei actului juridic în realitate. Actele juridice fictive au menirea să creeze o aparenţă juridică pentru terţi şi implică o neconcordanţă intenţionată între voinţa reală şi voinţa declarată, care are ca scop amăgirea terţilor.

Raportând ansamblu de prevederi legale notate supra, cu siguranţă se ajunge la concluzia că contractul de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18.12.2015 şi contractul de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11.11.2015 sunt lovite de nulitate absolută. Contractul de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18.12.2015 şi contractul de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11.11.2015 au fost încheiate fără a fi respectate condiţiile de valabilitate prevăzute de lege şi prevederile la care s-a făcut referire supra. Totodată aceste contracte contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri (art.334 alin.(1) Cod Civil).

Întocmirea acestor contracte precum şi înscriirile/modificările ilegale efectuate de către registratorul Gojineţchi Djema din acadrul ASP (anterior ÎSC), reprezintă o schemă pentru a deposeda în mod ilegal de proprietate mai mulţi cetăţeni inclusiv şi Şerşun Iulia, iar în urma acestei scheme, registratorul Gojineţchi Djema, precum şi SRL „Crown”, SRL „Eco-Mondial”, SC „Girosol-Agro” SRL, SRL „Favoris-Grup” au obţinut venituri ilegale, faptul dat în mod clar reiese din certificatul eliberat de ASP. Conform certificatului din registrul bunurilor imobile *****, SRL „Crown”, înregistrează dreptul de proprietate la

08.12.2014, iar la data de 30.10.2014, bunul imobil este grevat cu ipotecă de SRL „Crown” în sumă de 4768392,25 lei.

Referitor la rectificarea (radierea) din registrul bunurilor immobile, indică că, în urma celor invocate supra, menţionează că, cet.Şerşun Iulia, la momentul actual este deposedată în mod ilegal de proprietatea sa.

Reiterează faptul că, s-au adresat către Agenţia Servicii Publice cu cerere prin care a solicitat rectificarea (radierea) din registrul bunurilor imobile a greşelei care a fost comisă de către registratorul Gojineţchi Djema, la fel a solicitat şi întreprinderea altor măsuri în vederea soluţionării prezentului litigiu pe cale amiabilă. Prin răspunsul nr.01/Ş-616/23 din 25.08.2023 eliberat de Agenţia Servicii Publice, s-a refuzat rectificarea (radierea) din registrul bunurilor imobile a greşelilor care au fost comise de către registratorul Gojineţchi Djema.

Respectiv, susţine faptul că, urmează a fi radiate din Registrul Bunurilor Imobile înscrierile efectuate la Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil (nr. cadastral *****):

- pct. 2.4 (temeiul înscrieirii încheierea nr. 151-44/2014 din 03.12.2014 (1401/14/24337), înregistrat la 08.12.2014 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni);

- pct. 2.5 (temeiul înscrieirii contractul de vânzare-cumpăre nr. 10238 din 18.12.2015 (1401/15/3423), înregistrat la 26.02.2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni);

- pct. 2.6 (temeiul înscrieirii contractul de vânzare-cumpăre nr. 11418 din 11.11.2015 (1401/15/19646), înregistrat la 17.11.2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni).

Referitor la cheltuielile de judecată suportate de către reclamanta - Şerşun Iulia, indică, acordarea asistenţei juridice, care urmează a fi compensată în mod solidar din contul pârâţilor în felul următor: suma 6 000 (şase mii) lei MD achitată avocatului conform bonului de plată seria DAA nr. 49797910 din 20.07.2023, ulterior concretizată prin cererea de concretizare a cerințelor (f.d.97-91 Vol.I).

Deci, reclamanta este nevoită să suporte cheltuieli suplimentare de judecată în cadrul examinării prezentului litigiu, compuse din cheltuielile de asistenţă juridică a avocatului, care urmează a fi recuperate din contul pârâţilor prin prisma art.94 şi respectiv art.96 CPC RM.

Prin prisma prevederilor art. 96 CPC RM, partea care a pierdut procesul urmează să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de asistenţă juridică în proporţia pretenţiilor admise şi respinse şi în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

Recuperarea cheltuielilor judiciare este o practică obişnuită pentru majoritatea legislaţiilor naţionale şi lipsa unui mecanism real de asigurare a recuperării cheltuielilor de judecată este un factor ce diminuează autoritatea actului de justiţie

care urmează a soluţiona corect şi uniform problema atribuirii cheltuielilor de judecată. Astfel, există dovada caracterului real al achitării sumei cu titlu de cheltuieli de asistenţă juridică. Necesitatea şi rezonabilitatea cheltuielilor se determină prin faptul acţiunilor întreprinse de avocat - întocmirea şi prezentarea în instanţă a actelor procedural necesare, urmărirea mersului procesului şi realizarea căilor de atac şi nu doar participarea în cadrul şedinţei de judecată.

Caracterul rezonabil al onorariului avocatului a fost stabilit în coraport cu Recomandările privind cuantumul onorariilor avocaţilor şi compensarea de către instanţele judecătoreşti a cheltuielilor de asistenţă juridică aprobate de Uniunea Avocaţilor din RM. Cheltuielile efectuate au fost reale, necesare şi raţionale de unde rezultă necesitatea şi obligativitatea pârâţilor de a achita integral cheltuielile suportate de către reclamanta - Şerşun Iulia.

La data de 01.12.2023, ***Baeșu Valeriu***, prin intermediul reprezentantului său – avocatul Gh.Odobescu, s-a adresat în instanţa de judecată cu cerere de chemare în judecată către SC ”Girosol-Agro” SRL, SRL ”Crown”, SRL ”Flavoris-Grup”, SRL ”Eco-Mondial”, intervenientul accesoriu - Agenția Servicii Publice, privind constatarea nulităţii absolute a contractului de vînzare-cumpărare nr. 10238 din 18.12.2014 încheiat între SRL „Crown” și SRL „Eco-Mondial”, precum și constatarea nulităţii absolute a contractului de vînzare-cumpărare nr. 11418 din 11.11.2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial” şi SC „Girosol-Agro” SRL, autentificat de notarul Morea Galina, și radierea înscrisurilor din Registrul Bunurilor Imobile, asigurarea acţiunii şi încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 1-6 Vol.II).

La data de 22.05.2024 reprezentantul lui Baeșu Valeriu – avocatul Gh.Odobescu a prezentat instanței **cererea de concretizare a cerințelor** sale conform căreia Baeșu Valeriu solicită: *declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18.12.2014 încheiat între SRL „Crown” şi SRL „Eco-Mondial”, în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, terenul cu destinaţie agricolă cu suprafaţa de 1.1447 ha, amplasat în extravilanul com.*****, r-nul *****, declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11.11.2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial” şi SC „Girosol-Agro” SRL, autentificat de notarul Morea Galina, în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, terenul cu destinaţie agricolă cu suprafaţa de 1.1447 ha, amplasat în extravilanul com.*****, r-nul *****, radierea din Registrul Bunurilor Imobile înscrierile efectuate la Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil (nr. cadastral *****):*

- pct. 2.4 (temeiul înscrieirii încheierea nr. 151-44/2014 din 03.12.2014 (1401/14/24335), înregistrat la 08.12.2014 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni);

- pct. 2.5 (temeiul înscrieirii contractul de vânzare-cumpăre nr. 10238 din 18.12.2015 (1401/15/3421), înregistrat la 26.02.2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni);

- pct. 2.6 (temeiul înscrieirii contractul de vânzare-cumpăre nr.11418 din 11.11.2015 (1401/15/19644), înregistrat la 17.11.2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni).

Precum și încasarea în mod solidar din contul pârâţilor SC „Girosol-Agro” SRL, SRL „CROWN”, SRL „Favoris-GruP”, SRL „Eco-Mondial”, în beneficiul lui Baeşu Valeriu, suma în mărime de 1108,28 lei MD achitată ca taxă de stat, precum și alte cheltuieli aferente examinării litigiului (f.d. 83-87 Vol.II).

În motivarea acțiunii sale *Baeşu Valeriu* a invocat că, la data de 22.09.2011 între cet. Baeşu Valeriu (în calitate de cumpărător) şi cet.Ogorodnic Alla (în calitate de vânzător) a fost încheiat contractul de vânzare cumpărare nr. 11114 obiectul vânzării fiind terenul cu destinaţie agricolă cu suprafaţa de 1.1447 ha, n.c ***** amplasat în extravilanul *****, r- n *****. La data de 26.09.2011 acest contract a fost înregistrat la ASP (anterior ÎSC) sub numărul 1401/11/16575 de către registratorul Gojineţchi Djema. Reieşind din baza de date a ASP rezultă că la data de 30.09.2011 ora 18^{21} registratorul a înregistrat greşit dreptul de proprietate a acestui teren după SRL „Favoris-Grup”, iar ca consecinţă, în baza sesizării ÎSC a fost pornită o cauză penală pe marginea căreia la data de 27.06.2018 a fost emisă ordonanţa procurorului în Oficiul Nord al Procuraturii Anticorupţie dl Iulian Diaconu potrivit căreia registratorul a fost scos de sub urmărire penală pe motiv că fapta nu întruneşte elementele constitutive a înfracţiunii prevăzute de art.329 alin.(l) CP, însă în partea motivatoare a ordonanţei s-au constat şi reţinut acţiunile prejudiciabile.

De asemenea, potrivit aceleiaşi ordonanţe din 27.06.2018 s-a constatat faptul că registratorului nu i-a fost aplicată vre-o sancţiune, deoarece expirase termenul de prescripţie prevăzut de CM, în schimb a fost sancţionată disciplinar pentru modificarea neîntemeiată a înscrierilor din filele stinse ale registrului bunurilor imobile cu n.c. *****. Prin ordonanţa sus numită, s-a constatat faptul că registratorul Gojineţchi Djema, încălcând prevederile legale, a omis de a înregistra cet.Baeşu Valeriu, proprietar a terenului cu nr. cadastral ***** în anul 2011, înregistrând în locul acestuia în registrul bunurilor imobile persoana juridică SRL „Favoris-Grup”, care nu dispunea de documente doveditoare de drepturi. Astfel, prin acţiunile sale, registratorul OCT Briceni Gojineţchi Djema a încălcat dreptul de proprietate, lipsind de teren pe Baeşu Valeriu.

Totodată, potrivit ordonanţei, la data de 11.09.2015 şi la 05.10.2015, registratorul OCT Briceni Gojineţchi Djema, fără careva temei, a modificat datele stinse din registrul bunurilor imobile ale terenului cu nr. cadastral ***** indicând în loc de SRL „Favoris-Grup” numele şi prenumele Baeşu Valeriu.

După ce registratorul a înregistrat greşit dreptul de proprietate a acestui teren după SRL „Favoris-Grup,, acesta a fost vândut ilegal şi abuziv altor persoane, iar Baeşu Valeriu a fost deposedat ilegal de proprietatea sa fiinu-i cauzat un prejudiciu, ba mai mult, din cauza greşelilor comise de angajaţii ASP, şi nu au fost corectate până la moment, Baeşu Valeriu este pus în situaţia de a suporta cheltuieli în plus şi nu se poate folosi liber de proprietatea sa.

În această ordine de idei, menţionează că potrivit datelor din baza de date a ASP, dreptul de proprietate asupra acestui teren a fost dobândit de SRL „Crown", în temeiul încheierii nr. 151-44/2014 din 03.12.2014, încheiere care la moment este contestată.

Ulterior dreptul de proprietate asupra acestui teren a fost dobândit de către SRL „Eco-Mondial", în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18.12.2014. Ca urmare, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11.11.2015, proprietar asupra terenului în cauză fiind indicat SC „Girosol-Agro" SRL. Cu toate acestea, proprietarul legal, la momenul actual asupra bunului imobil ***** este Baeşu Valeriu.

Referitor la nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare, a indicat că, referitor la nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare a indicat că, nulitatea este sancţiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condiţiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condiţiilor de valabilitate a actului juridic. În măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiţii, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulităţii.

Mai indică că, nulitatea absolută atrage desfiinţarea retroactivă, la caz, a contractelor de vânzare-cumpărare, cu repunerea părţilor, respectiv, a cumpărătorului şi a vânzătorului, în poziţia iniţială şi reîntoarcerea prestaţiilor efectuate. Deci, printre temeiurile nulităţii absolute prevăzute de Codul Civil al RM, se numără următoarele:

- lipseşte un element esenţial pentru formarea actului juridic, precum consimţământul, obiectul, cauza, forma cerută ad validatem;
- actul juridic este fictiv.

Deci sunt lovite de nulitate absolută actele juridice încheiate fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv), deoarece în cazul acestui act lipseşte intenţia de a da naştere, modifica, sau stinge drepturi şi obligaţii civile. Or, actele juridice fictive au menirea să creeze o aparenţă juridică pentru terţi şi implică o neconcordanţă intenţionată între voinţa reală şi voinţa declarată, această neconcordanţă are ca scop amăgirea terţilor. Manifestarea de voinţă în cazul actului juridic fictiv este falsă şi are ca scop inducerea în eroare a altor persoane, creând aparenţa existenţei actului juridic în realitate. Aceste acte se încheie cu scopul de a

ocoli unele dispoziţii legale imperative, inclusiv, fraudarea fiscului sau a creditorilor, ascunderea faţă de public a anumitor operaţii juridice, etc.

Totodată, condiţiile esenţiale pentru valabilitatea oricărui act juridic civil se împart în condiţii de fond şi de formă. Cerinţele cu privire la consimţământ, capacitate, obiect şi cauză reprezintă condiţii de fond, iar cele ce se referă la modalitatea de exteriorizare a manifestării de voinţă, cum este cerinţa autentificării, sunt condiţii de formă. În conformitate cu prevederile legale ale Codului civil, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză fală sau ilicită nu poate avea nici un efect. Este ilicită cauza care contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri. Prin cauza (scopul) actului juridic se înţelege obiectivul urmărit la încheierea acestuia. În structura cauzei actului juridic civil intră două elemente, anume scopul imediat şi scopul mediat. Scopul imediat este reprezentarea mintală a contraprestaţiei contractului (în contractele sinalagmatice cu titlu oneros), iar scopul mediat este motivul determinant al încheierii actului juridic civil.

Mai indică că, potrivit art.315 CC alin.(1) şi (2) al RM, obiect al actului juridic este obligaţia persoanei care a încheiat actul juridic. Obiectul actului juridic trebuie să fie ilicit, să se afle în circuit civil şi să fie determinat sau determinabil cel puţin în specia sa.

Obiect al actului juridic sânt acele acţiuni sau inacţiuni, la care se obligă persoana în virtutea actului juridic încheiat. Obligaţia poate consta în a da, a face ori a nu face. Deoarece obiectul şi cauza sunt elemente constitutive ale actului juridic fără de care acesta nu poate exista, inexistenţa cauzei trebuie sancţionată cu nulitatea absolută.

Cauza falsă este strâns legată de eroare - viciu de consimţământ. Uneori cauza falsă este echivalentă cu absenţa cauzei: cocontractantul credea în existenţa cauzei atunci când ea nu exista.

Or, ca atare, cauza trebuie să existe, să fie reală şi licită astfel încât, în raporturile sus-indicate s-a făcut dovada inexistenţei cauzei atât a contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18.12.2014 cât şi a contractului de vânzare - cumpărare nr. 11418 din 11.11.2015, întrucât nu a operat transferul adevărat, real a dreptului de proprietate în privinţa bunurilor imobile litigioase, şi astfel este cert că ambele contracte sunt fictive şi corespunzător, lovite de nulitate absolută, inclusiv în condiţiile în care lipsa scopului imediat al actului juridic se răsfrânge şi asupra scopului mediat, lăsându-l fără suport juridic.

Respectiv, la caz, actele juridice şi anume contractul de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18.12.2014 şi contractul de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11.11.2015 au fost încheiate fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) şi astfel este lovit de nulitate absolută, deoarece lipseşte unul din elementele definitorii ale actului juridic şi anume intenţia de a da naştere, modifica, sau stinge drepturi şi obligaţii civile. Manifestarea de voinţă în cazul actului juridic fictiv este

falsă şi are ca scop inducerea în eroare a altor persoane (amăgirea terţilor), creând aparenţa existenţei actului juridic în realitate. Actele juridice fictive au menirea să creeze o aparenţă juridică pentru terţi şi implică o neconcordanţă intenţionată între voinţa reală şi voinţa declarată, care are ca scop amăgirea terţilor.

Raportând ansamblu de prevederi legale notate supra, cu siguranţă se ajunge la concluzia că contractul de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18.12.2014 şi contractul de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11.11.2015 sunt lovite de nulitate absolută. Contractul de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18.12.2014 şi contractul de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11.11.2015 au fost încheiate fără a fi respectate condiţiile de valabilitate prevăzute de lege şi prevederile la care s-a făcut referire supra. Totodată aceste contracte contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri (art.334 alin.(1) Cod Civil).

Întocmirea acestor contracte precum şi înscriirile/modificările ilegale efectuate de către registratorul Gojineţchi Djema din acadrul ASP (anterior ÎSC), reprezintă o schemă pentru a deposeda în mod ilegal de proprietate mai mulţi cetăţeni inclusiv şi Baeșu Valeriu, iar în urma acestei scheme, registratorul Gojineţchi Djema, precum şi SRL „Crown”, SRL „Eco-Mondial”, SC „Girosol-Agro” SRL, SRL „Favoris-Grup” au obţinut venituri ilegale, faptul dat în mod clar reiese din certificatul eliberat de ASP.

Referitor la rectificarea (radierea) din registrul bunurilor immobile, indică că, în urma celor invocate supra, menţionează că, cet. Baeșu Valeriu, la momentul actual este deposedat în mod ilegal de proprietatea sa.

Reiterează făptul că, s-a adresat către Agenţia Servicii Publice cu cerere prin care a solicitat rectificarea (radierea) din registrul bunurilor imobile a greşelei care a fost comisă de către registratorul Gojineţchi Djema, la fel a solicitat şi întreprinderea altor măsuri în vederea soluţionării prezentului litigiu pe cale amiabilă (se anexează). Cu toate aceste până la momentul actual nu am primit nici un răspuns.

Respectiv, susţine faptul că, urmează a fi radiate din Registrul Bunurilor Imobile înscrierile efectuate la Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil (nr. cadastral *****):

-pct. 2.4 (temeiul înscrieirii încheierea nr. 151-44/2014 din 03.12.2014 (1401/14/24335), înregistrat la 08.12.2014 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni);

-pct. 2.5 (temeiul înscrieirii contractul de vânzare-cumpăre nr. 10238 din 18.12.2014 (1401/15/3421), înregistrat la 26.02.2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni);

-pct. 2.6 (temeiul înscrieirii contractul de vânzare-cumpăre nr. 11418 din 11.11.2015 (1401/15/19644), înregistrat la 17.11.2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni).

Referitor la cheltuielile de judecată suportate de către reclamant - Baeşu Valeriu, sub formă de achitarea taxei de stat, aceasta urmează a fi compensată în mod solidar din contul pârâţilor în felul următor: taxa de stat 100 (una sută) lei MD, concretizată prin cererea de concretizare din data de 22.05.2024 (f.d. 83-87 Vol. II).

Deci, reclamantul este nevoit să suporte cheltuieli suplimentare de judecată în cadrul examinării prezentului litigiu, compuse din achitarea taxei de stat, care urmează a fi recuperate din contul pârâţilor prin prisma art.94 CPC RM.

Recuperarea cheltuielilor judiciare este o practică obişnuită pentru majoritatea legislaţiilor naţionale şi lipsa unui mecanism real de asigurare a recuperării cheltuielilor de judecată este un factor ce diminuează autoritatea actului de justiţie care urmează a soluţiona corect şi uniform problema atribuirii cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Edineț, sediul Central, din data de 07 iunie 2024 s-a dispus conexarea la cauza civilă după cererea de chemare în judecată a lui *Şerşun Iulia* către SC ”Girosol-Agro” SRL, SRL ”Crown”, SRL ”Flavoris-Grup”, SRL ”Eco-Mondial”, intervenientul accesoriu - Agenția Servicii Publice, privind constatarea nulităţii absolute a contractelor de vînzare-cumpărare în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, radierea din registrul bunurilor imobile, asigurarea acţiunii şi încasarea cheltuielilor de judecată, înregistrată la Judecătoria Edineț, sediul Central, sub nr. 2-350/24 și nr.electronic 2-23171902-28-2-26042024, cauza civilă după cererea de chemare în judecată a lui *Baeşu Valeriu* către SC ”Girosol-Agro” SRL, SRL ”Crown”, SRL ”Flavoris-Grup”, SRL ”Eco-Mondial”, intervenientul accesoriu - Agenția Servicii Publice, privind constatarea nulităţii absolute a contractelor de vînzare-cumpărare în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, radierea din registrul bunurilor imobile, asigurarea acţiunii şi încasarea cheltuielilor de judecată, înregistrată la Judecătoria Edineț, sediul Central, sub nr. 2-417/24 și nr.electronic 23171849-28-2-16052024, într-o singură procedură, iar dosarului conexat de conferit numărul de înregistrare de bază manual 2-350/24 și nr. electronic în PIGD 2-23171902-28-2-26042024 (f.d. 120-121 Vol.I, și f.d. 138-139 Vol.II).

În şedinţa de judecată *reprezentantul reclamanţilor Şerşun Iulia și Baeşu Valeriu – avocatul Botnari Vitalia* cererile de chemare în judecată și cererile de concretizare a susținut-o pe deplin, declarînd suplimentar că, inițial între Șerșun Iulia și Hadîrco Liudmila a fost încheiat un contract de vînzare-cumpărare a terenului agricol cu nr. cadastral. *****. Ulterior a urmat ca, Șerșun Iulia să înregistreze dreptul său de proprietate asupra acestui teren la Serviciul Cadastral. La fel și între Baeșu Valeriu și Ogorodmic Alla a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare a terenului agricol cu nr. cadastral *****, care la fel urma a fi înregistrat la Servicul cadastral. La data de 26.09.2011 contractele de vînzare-

cumpărate sus-menționate au fost înregistrate de către Registratorul Gojinețchi Djema din cadrul Serviciului Cadastral Briceni. Reeșind din baza de date a Serviciului Cadastral rezultă că, registratorul a înregistrat greșit dreptul de proprietate asupra acestor tetenuri după SRL ”Flavoris-Grup”. Ca consecință pe cauza dată a fost pornită o cauză penală și la data de 27.06.2018 de către procurorul Procuraturii Anticorupţie dl Iulian Diaconu a fost emisă o ordonanță prin care s-a constat faptul că, registratorul, încălcînd prevederile legale, a omis de a o înregistra pe Șerșun Iulia și Baeșu Valeriu ca proprietari ai acestor terenuri și a înregistrat pe SRL ”Favoris-Grup”. După ce a registratorul a înregistrat greșit dreptul de proprietate asupra acestor terenuri după SRL ”Favoris-Grup”, acestea au fost vîndute ilegal și abuziv deja altor persoane, iar reclamanții fiind deposedați de dreptul de proprietate asupra acestor terenuri. Potrivit bazei de date a Serviciului Cadastral dreptul de proprietate asupra acestor terenuri a fost dobândit ulterior de SRL „Crown”, în temeiul Încheierii executorului judecătoresc nr. 151-44/2014 din 03.12.2014. Ulterior dreptul de proprietate asupra acestor terenuri a fost dobîndit de SRL ”Eco-Mondial”, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18.12.2014. Ca urmare, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 dir 11.11.2015, proprietar asupra terenurilor în cauză fiind înregistrat după SC „Girosol-Agro” SRL. La materialele cauzei este anexat și certificatul de la Primăriei com.*****, r-nul *****, prin care se adevereşte faptul că Şerşur Iulia, este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral *****, prelucrează aceste teren de una singură din septembrie 2011 şi achită impozitele pe acest teren. La fel la materialele cauzei este anexată și Decizia Curții de Apel Bălți din 14.06.2024 potrivit căreia aceasta a constatat că, Beșu Valeriu și Șerșun Iulia sunt proprietari ai terenului în litigiu în temeiul contractului de vînzare-cumpărare initial menționate, care, din cauza persoanei stabilite în cadrul urmării penale, au fost înregistrate greșit. Astfel prin acțiunea înaintată solicită nulitatea contractului nr. 11418 din 11.11.2014 și nr. 10238 din 18.12.2015 în partea ce ține aceste 2 terenuri. A mai comunicat că, în conținutul cererilor de chemare în judecată a făcut referire la prevederile legale referitoare la nulitatea absolută. Astfel, consideră că, contractile date de vînzare-cumpărare sunt încheiate fără a fi respectate condițiile de valabilitate prevăzute de lege și la care s-a făcut referire în cerereile de chemare în judecată. Totodată prin cererea de chemare în judecată pe lîngă nulitatea acestor contracte se solicită și radierea din Registrul Bunurilor Imobile a înscrisurilor efectuate în cazul terenului agricol cu nr. cadastral ***** și anume:

- pct. 2.4 (temeiul înscrieirii încheierea nr. 151-44/2014 din 03.12.2014 (1401/14/24337), înregistrat la 08.12.2014 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni);

-pct. 2.5 (temeiul înscrieirii contractul de vânzare-cumpăre nr. 10238 din 18.12.2015 (1401/15/3423), înregistrat la 26.02.2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni);

- pct. 2.6 (temeiul înscrieirii contractul de vânzare-cumpăre nr.11418 din 11.11.2015 (1401/15/19646), înregistrat la 17.11.2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni).

Și la fel radierea din Registrul Bunurilor Imobile a înscrisurilor efectuate în cazul terenului agricol cu nr. cadastral ***** și anume:

- pct. 2.4 (temeiul înscrieirii încheierea nr. 151-44/2014 din 03.12.2014 (1401/14/24335), înregistrat la 08.12.2014 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni);

- pct. 2.5 (temeiul înscrieirii contractul de vânzare-cumpăre nr. 10238 din 18.12.2015 (1401/15/3421), înregistrat la 26.02.2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni);

-pct. 2.6 (temeiul înscrieirii contractul de vânzare-cumpăre nr.11418 din 11.11.2015 (1401/15/19644), înregistrat la 17.11.2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni).

A mai comunicat că, la fel în cadrul procesului de judecată reclamanții au suportat cheltuieli de judecată și anume Șerșun Iulia a suportat cheltuieli de asistență juridică în sumă de 6000 lei, bonul original fiind anexat la materialele cauzei. Totdată comunicînd că, cheltuielile au fost reale, și necesare și solicită încasarea acestora din contul pîrîților în beneficiul lui Șerșun Iulia. La fel a mai comunicat că, Șerșun Iulia pe parcursul procesului dat a mai suportat cheltuieli achitate sub forma taxei de stat în sumă totală de 2732,68 bani. Baeșu Valeriu la fel a suportat cheltuieli de judecată sub forma taxei de stat în sumă totală de 2566,56 lei, care la fel urmează a fi încasate de la pîrîți în beneficiul lui Baeșu Valeriu.

Referitor la SRL ”Favoris-Group” indicat în calitate de pîrît a comunicat că, inițial terenurile date nu au fost înregistrate după Baeșu V. și Șerșun I., dar de către registratorul Serviciului cadastral Briceni, drept proprietar al terenurilor date a fost înregistrat SRL ”Favoris-Group”. Totodată comunicînd că, în ordonanța procurorului din 27.06.2018 anexată este menționat că, inițial proprietar al terenurilor date a fost înregistrat SRL ”Favoris-Group”, iar ulterior au fost făcute modificări și au fost înregistrate pe reclamanți, la faptul dat fiind făcută trimitere și în ordonanța procurorului din 26.06.2018. Drept temei al nulității abcolute a contractelor date fiind faptul că nu au fost respectate condițiile de valabilitate ale contractelor date. A mai comunicat că, însăși faptul că reclamanții au fost deposedați ilegal de către terenurile sale, constituie temei de nulitate. Avînd în vedere faptul că, inițial nu fost înregistrat dreptul de proprietate a reclamanților, ulterior toate operațiunile care au fost efectuate juridic, sunt lovite de nulitate. A mai comunicat că, temeiurile de declarare a nulității contractelor date sunt

menționate în cererea de chemare în judecată. Referitor la SRL ”Crown” a comunicat că, acesta a devenit proprietar al terenurilor date în temeiul încheierii executorului judecătoresc din 03.12.2014. La momentul de față încheierea dată nu este anulată, dar este contestată. Totodată comunicînd că avînd în vedere că, se solicită nulitatea absolută a contractelor de vînzare-cumpărare, solictă și radierea înscrierilor din RBI. A mai comunicat că, reclamanții au încercat soluționarea litigiului pe cale amiabilă, și au primit un răspuns de la ASP. Totodată a mai comunicat că, ea nu cunoșate dacă reclamanții au solicitat careva compensații în temeiul art. 49-50 al Legii nr. 1543/1998.

În şedinţa de judecată *reprezentantul intervenientului accesoriu – Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile” SCT Briceni – Gojinețchi Djema,* a declarat că, bunurile imobile în litigu au fost înregistrate în RBI atît după Băeșu Valeriu, cît și după Șerșun Iulia, la momentul depunerii cererii, în temeiul contractelor de vînzare-cumpărare prin care reclamanții au cumpărat terenurile în litigiu. Mențiunea dată a fost în Registrul bunurilor imobile pînă la apariția încheierii executorului judecătoresc V.Gurițanu nr. 151-44/2014 03.12.2024 prin care unele bunuri imobile – terenuri agricole au fost transmise de la SRL ”Favoris Grup” către SRL ”Crown”. În legătură cu faptul că, la acel moment la Serviciul Cadastral Briceni activa un registrator stagiar, ultimul efectuiază tranzacția nu de pe numele SRL ”Favoris Grup” ci de pe persoană fizică- reclamanții și anume s-a înregistrat dreptul de prorpeitate pe numele SRL ”Crown”, adică greșit a fost efectuată înregistrarea după SRL ”Crown”. Totodată comunicînd că, încheierea executorului judecătoresc a fost perfectată în baza informației din RBI greșit, adică fără a fi solicitate extrasele din registrul bunuirlor imboilee, precum și copiile la actele ce confirmă dreptul de proprietate asupra acestor bunuri. Serviciul Cadastral a executat încheierea executorului judecătoresc. La ziua de astăzi încheierea executorului judecătoresc nu este anulată. A mai comunicat că, executorul judecătoresc urma să verifice conform extraselor din Registrul bunurilor imobile toate circumstanțele înainte de a emite încheierea dată. A mai comunicat că, a fost pornită cauză penală pe acest fapt privința sa, dar nu s-a confirmat faptul că anume ea a greșit și ca urmare ea a fost scoasă de sub urmărirea penală. A mai comunicat că, cunoaște despre faptul că ulterior terenurile date au fost vîndute la alți proprietari. Totodată comunicînd că, pe ternurile date sunt aplicate și grevări de către părți. A mai comunicat că, înscrierea în pct.2.4. din RBI este făcută în temeiul încheirii executorului judecătoresc nr. 151-44/2014 din 03.12.2024, care la moment nu este anulată, respectiv la ziua de astăzi nu este temei de radiere a acestei însrieri. A mai comunicat că, ea nu cunoaște despre răspunsul ASP dat reclamanților. A mai comunicat că, în baza încherii executorului judecătoresc greșit a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra terenurilor date după SRL ”Crown”, și, respectiv, în baza încheierii executorului judecătoresc au mers

tranzacțiile mai departe și anume SRL ”Crown” a vîndut terenurile date lui SRL ”Eco-Mondial” care ulterior le-a vîndut lui SRL ”Girosol”. Totodată a mai comunicat că, în certificatele privind înscrierile în Registrul bunurilor imobile se văd toate înscrierile și radierile făcute, în aceste certificate se văd toate mișcările făcute în legătură cu terenurile date. A mai comunicat că, terenurile au fost înregistrate după SRL ”Crown” în baza încherii executorului judecătoresc, care s-a bazat doar pe informația băncii de date, care nu este completă și poate fi incorectă.

În şedinţa de judecată *reprezentantul pîrîtului SC ”Girosol-Agro” SRL,* fiind citat legal (f.d. 119 Vol.I și f.d. 176, 201, 223 Vol.II) nu s-a prezentat, instanța considerînd posibilă examinarea cauzei în lipsa acestuia.

În şedinţa de judecată *reprezentantul pîrîtului SRL ”Crown” – avocatul Tinca Bodiu,* fiind citat legal (f.d. 117 Vol.I și f.d. 114, 142, 143, 144, 202, 225 Vol.II), nu s-a prezentat, dar de nenumărate ori a solicitat amînarea examinării cauzei, iar ultima cerer fiind respinsă, instanța considerînd posibilă examinarea cauzei în lipsa acestuia.

În şedinţa de judecată *reprezentantul pîrîtului SRL ”Favoris-Grup”,* fiind citat legal (f.d. 232-234 Vol.II), nu s-a prezentat, instanța considerînd posibilă examinarea cauzei în lipsa acestuia.

În şedinţa de judecată *reprezentantul pîrîtului SRL ”Eco-Mondial”,* fiind citat legal, (f.d. 118 Vol.I și f.d. 153, 176, 203, 222 Vol.II) nu s-a prezentat, instanța considerînd posibilă examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Astfel, constatînd că, procedura de citare legală a fost respectată, părțile fiind citate, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa părților absente, or, potrivit prevederilor art.102 alin. (4[1]) CPC, *Participanţii la proces înştiinţaţi în mod legal o dată nu pot invoca necitarea lor pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară.*

Conform alin. 5 al art. 105 Codul de Procedură Civilă, *Citaţia sau înştiinţarea adresată persoanei fizice se înmînează personal contra semnătură pe cotor. Citaţia sau înştiinţarea adresată unei organizaţii se înmînează persoanei cu funcţie de răspundere respective contra semnătură pe cotor sau, în cazul absenţei acesteia, se înmînează în acelaşi mod unui alt angajat, considerîndu-se recepţionată de organizaţie.* ***Dacă părţile şi alţi participanţi la proces sînt reprezentaţi de avocaţi, citaţiile şi înştiinţările se expediază la sediul avocaţilor, recepţionarea înlăturînd orice viciu de citare a participanţilor. Citaţiile şi înştiinţările expediate reprezentanţilor la adresa electronică înregistrată în Programul integrat de gestionare a dosarelor se consideră recepţionate de către părţi şi alţi participanţi la proces***.

La caz, instanţa de judecată reţine că potrivit art.205 alin. (1) şi (4) Cod de procedură civilă, *participanţii la proces sînt obligaţi să comunice din timp instanţei judecătoreşti motivul imposibilităţii de a se prezenta în şedinţă de*

judecată şi să prezinte probele care dovedesc motivul. Dacă instanţei judecătoreşti nu i s-a comunicat motivul neprezentării în şedinţă de judecată a participantului la proces citat legal sau dacă instanţa consideră neîntemeiat motivul neprezentării, cauza se examinează în absenţa acestuia.

Tot în acest sens se invocă şi prevederile art.206 alin.(3) Cod de procedură civilă, potrivit cărora, *dacă pîrîtul, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanţă ca fiind neîntemeiate, sau dacă pîrîtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanţa o examinează în lipsa acestuia*.

Având în vedere normele enunţate mai sus, reieșind din faptul că instanța de judecată a întreprins măsuri de înștiințare a participanților la proces pentru desfășurarea normală a procesului, prin intermediul scrisorilor cu aviz recomandat, email și citare publică prin intermedul ziarului ”Dreptul”, instanţa a dispus examinarea cauzei în lipsa pîrîților citați legal, în baza înscrisurilor anexate la dosar.

Audiind participanții la proces, examinînd probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportîndu-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spețа, instanța de judecată consideră cererile înaintate de Șerșun Iulia și Baeșu Valeriu neîntemeiate și urmează a fi respinse din următoarele considerente:

În conformitate cu art. 6 al.3 al Legii nr.1125 din 13.06.2002 ”Cu privire la punerea în aplicare a Codului Civil”, *dispozițiile Codului Civil în redacția antereoară intrării în vigoare a Legii nr.133/2018 se vor interpreta autonom, fără a se putea invoca intervenirea modificărilor la Codul Civil operate prin Legea nr.133/2018.*

În conformitate cu art. 7 al.1 al Legii nr.1125 din 13.06.2002 ”Cu privire la punerea în aplicare a Codului Civil”, *modificările la Codul Civil operate prin Legea nr.133/2018 intră în vigoare la 01 martie 2019.*

Potrivit art. 7 Cod Civil (în vigoare după 01.03.2019), *legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.*

Astfel, dat fiind faptul că, obiectul prezentei cauze civile constituie verificarea legalității contractului de vînzare-cumpărare nr. 10238 din 18.12.2014 încheiat între SRL „Crown” şi SRL „Eco-Mondial”, precum și a contractului de vînzare-cumpărare nr. 11418 din 11.11.2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial” şi SC

„Girosol-Agro” SRL, autentificat de notarul Morea Galina, cu referiee la normele legale discrise supra, instanța va aolica la caz prevederile Cdului civil în vigoare pînă la 01.03.2019.

Potrivit art.8 alin. 1) Cod Civil *(în vigoare pînă la 01.03.2019), drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile*.

Conform prevederilor art. 9 alin. (1) Cod civil *(în vigoare pînă la 01.03.2019), Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.*

Conform prevederilor art. 216 alin. (1) Cod civil *(în vigoare pînă la 01.03.2019), Actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).*

Conform prevederilor art. 217 alin. (1) și (3) Cod civil *(în vigoare pînă la 01.03.2019), Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.*

Conform prevederilor art. 328 alin. (1) Cod civil *(în vigoare după 01.03.2019), 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*.

Conform prevederilor art. 753 alin. (1) Cod civil *(în vigoare pînă la 01.03.2019), 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.*

Potrivit art.94 alin. 1), 2) și 3) Cod de Procedură Civilă, *Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.*

În cazul mai multor reclamanţi sau pîrîţi, aceştia sînt obligaţi să compenseze cheltuielile de judecată în mod egal, proporţional sau solidar, în funcţie de interesul fiecăruia ori de caracterul litigiului dintre ei. Dacă unul dintre coparticipanţi a utilizat mijloace speciale de apărare judiciară, ceilalţi nu sînt responsabili de cheltuielile lui.

Prevederile alin.(1) şi (2) se aplică şi la repartizarea între părţi a cheltuielilor de judecată în instanţă de apel, în instanţă de recurs şi în cadrul revizuirii.

În conformitate cu art.96 alin.1) și alin.1[1] Cod de Procedură Civilă, *Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*

În conformitate cu prevederile art.117 alin.(1) CPC, *probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.*

Potrivit art.118 alin.(1) – (3) CPC – *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Partea care nu a exercitat pe deplin obligaţia de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanţei judecătoreşti un demers prin care solicită audierea părţii adverse în privinţa acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanţe pe care instanţa le consideră dovedite. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanţa de 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*.

Conform art.119 alin.(1) CPC, *probele se adună şi se prezintă de către părţi şi de alţi participanţi la proces. Dacă în procesul de adunare a probelor apar dificultăţi, instanţa poate contribui, la solicitarea părţilor şi altor prticipanţi la proces, la adunarea şi prezentarea probelor necesare*.

În conformitate cu art.121 Codul de procedură civilă RM, *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*.

Potrivit art. 130 al. (1) şi al. (3) CPC, *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. 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 pricinii.*

Conform art. 239 CPC, *Hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

Potrivit art. 240 al. 1) și 3) Cod de Procedură Civilă RM, *la deliberarea hotărîrii, 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. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.*

În ședința judiciară, din conținutul contractului de vînzare-cumpărare nr. 12571 din 22.09.2011, înregistrat de notarul Guzun Aliona, s-a stabilit că, reclamanta Șerșun Iulia a procurat de la Hadîrco Ludmila terenul agricol cu nr. cadastral ***** (f.d.10-11 Vol.I).

La fel în cadrul ședinței de judecată, potrivit certificatului nr. 161 din 31.05.2023, eliberat de Primăria com.*****, r-nul *****, s-a stabilit că, Şerşun Iulia, este proprietarul bunului imobil cu nr.cadastral *****, ultima prelucrează aceste teren de una singură din septembrie 2011 şi achită impozitele pe acest teren (f.d. 27 Vol.I).

Potrivit Certificatului din Registrul Bunurilor imobile pe terenul cu nr. cadastral ***** din 05.06.2023, s-a stabilit că, la pct. 2.3. este indicat ca fiind înregistrat la data de 26.09.2011 dreptul de proprietate a lui Șerșun Iulia, în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr. 12571 din 22.09.2011 (la moment stins), ulterior la pct. 2.4. este înscrierea dreptului de proprietate a SRL ”Crown”, înregistrat la 08.12.2014, în temeiul Încheierii executorului judecătoresc nr. 151-44/2014 din 03.12.2014 (la moment stins), iar la pct.2.5. este înscrierea dreptului de proprietate a SRL ”Eco-Mondial”, înregistrat la 26.02.2015, în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr.1023 din 18.12.2015 (la moment stins), și la pct. 2.6. este înscrierea dreptului de proprietate a SRL ”Girosol-Agro”, înregistrat la 17.11.2015, în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr. 11418 din 11.11.2015.

Astfel instanța constată că, la momentul actual dreptul real de proprietate asupra terenului agricol cu nr. cadastral *****, aparține SRL ”Girosol-Agro” (f.d. 12-13 Vol.I).

La fel în ședința judiciară, din conținutul contractului de vînzare-cumpărare nr. 11114 din 22.09.2011, înregistrat de notarul Morea Galina, s-a stabilit că, reclamantul Baeșu Valeriu a procurat de la Ogorodnic Alla terenul agricol cu nr. cadastral ***** (f.d.10 Vol.II).

Potrivit Certificatului din Registrul Bunurilor imobile pe terenul cu nr.cadastral *****, s-a satbilit că, la pct. 2.3. este indicat ca fiind înregistrat la data de 26.09.2011 dreptul de proprietate a lui Baeșu Valeriu, în temeiul contractului de

vînzare-cumpărare nr. 11114 din 22.09.2011 (la moment stins), ulterior la pct. 2.4. este înscrierea dreptului de proprietate a SRL ”Crown”, înregistrat la 08.12.2014, în temeiul Încheierii executorului judecătoresc nr. 151-44/2014 din 03.12.2014 (la moment stins), la pct.2.5. este înscrierea dreptului de proprietate a SRL”Eco-Mondial”, înregistrat la 26.02.2015, în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr.1023 din 18.12.2015 (la moment stins), iar la pct. 2.6. este înscrierea dreptului de proprietate a SRL ”Girosol-Agro”, înregistrat la 17.11.2015, în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr. 11418 din 11.11.2015.

Astfel, instanța constată că, la momentul actual dreptul real de proprietate asupra terenului agricol cu nr. cadastral *****, aparține SRL ”Girosol-Agro” (f.d. 11-12 Vol.II).

Întru verificarea temeiului reînregistrării dreptului de proprietate de pe numele reclamanților Șerșun și Baeșu pe numele SRL ”Crown” la 08.12.2014, instanța a stabilit că, prin încheierea executorului judecătoresc Guriținu Viorica cu nr. 151-44/2014 din 03.12.2024, s-a dispus transmiterea creditorului SRL ”Crown" bunurile imobile – terenuri agricole, care aparţin cu drept de proprietate debitorului SRL ”Favoris-Grup" în contul achitării datoriei de 4768392,25 lei, la preţul total de 4429006 lei, inclusiv și terenurile agricole cu nr. cadastral ***** și ***** (f.d. 22-23, 103-105 Vol.I și f.d. 19-20, 99-101 Vol.II).

Din conținutul încheierii respective rezutlă că, ultima a fost adoptată cu referire la prevederile art. 139 al.3 Cod de executare.

În conformitate cu art. 139 al.3 Cod de executare, *în cazul în care s-a declarat că licitaţia nu a avut loc din motivele indicate la alin.(1) lit.a)–c) din prezentul articol, creditorul este în drept să preia bunurile la preţul stabilit la licitaţie. Creditorul gajist are dreptul preferenţial de a primi bunul gajat. Creditorul care a solicitat primirea bunului în contul achitării datoriei este obligat să restituie suma ce depăşeşt.*

Potrivit art. 140 al. 9) Cod de Executare, *Transmiterea bunului se dispune prin încheiere a executorului judecătoresc. În cazul transmiterii în contul achitării datoriei a bunurilor dreptul de proprietate asupra cărora este supus înregistrării de stat, încheierea executorului judecătoresc de transmitere a bunului se confirmă de instanţa de judecată, conform procedurii stabilite la art.136 din prezentul cod. Încheierea instanţei de judecată prin care se constată legalitatea transmiterii bunului serveşte temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele creditorului care a preluat bunul în contul achitării creanţei.*

Astfel materialele cauzei denotă că, încheierea executorului judecătoresc Guriținu din 03.12.2014 conține unele date eronate în privința oportunității indicării în aceasta a mențiunii privind transmiterea de la debitorul SRL ”Favoris-Grup" creditorului SRL ”Crown" bunurile imobile – terenuri agricole, în contul achitării datoriei de 4768392,25 lei, la preţul total de 4429006 lei, inclusiv și

terenurile agricole cu nr. nr. cadastrale ***** și *****, or, datele din Registrul bunurilor imobile denotă cert faptul că, debitorului – pârâtului SRL ”Favoris-Grup" SRL nu-i aparţineau cu drept de proprietate aceste terenuri agricole, fapt ce necesitat a fi elucidat de către registratorulu din cadrul SCT Briceni la înregistrarea acestei încheirei în Registrul bunurlor imobile, în ordinea art. 140 al.9 Cod de executare.

Faptul acțiunile ilegale defectuoase ale registratorului respectiv, este confirmat și din conținutul ordonanței de clasare a procesului penal cu scoaterea persoanei de sub urmărirea penală din 27.06.2018, prin s-a dispus scoaterea de sub urmărirea penală pe prezenta cauză penală a registratorului din cadrul SCT Briceni Gojineţchi Djema Vasile, din motiv că fapta acesteia nu întruneşte elementele infracţiunii prevăzută de art.329 alin.(1) Cod penal, cu clasarea procesului-penal doar din motivul lipsei unui component al infrciunii prevăzute de art. 329 Cod penal (latura obiectică), dar totodată constatând faptul înregistrării incorecte de către registratorul respective în Registrul electronic al bunurilor mobile a dreptului de proprietate a SRL ”Crown” (f.d. 14-18 Vol.I, f.d.13-17 Vol.II).

La fel s-a stabilit că, ordonanța respectivă a devenit definitivă.

La fel s-a stabilit că, și încheierea executorului judecătoresc Gurițanu Viorica cu nr. 151-44/2014 din 03.12.2024 a devenit definitivă, or, la materialele cauzei nu au fost administrate careva probe ce ar demonstra contrariul.

În asemenea circumstanțe, instanța reține că, la moment instanța nu dispune de premise întru anularea înscrierii a dreptului de proprietate a SRL ”Crown” asupra terenurilor în litigiu, şi restabilirea dreptului de proprietate al cet. Şerşun Iulia și Baeșu Valeriu, or, această rectificare poate avea loc doar prin prisma prevederilor art. 438 şi 439 din Codul civil. În corespundere cu prevederile legale relatate când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declaraţie dată în forma cerută de lege, ori **dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia**, prin care s-a admis acțiunea în fond. Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează să fie radiat sau modificat, fie în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă care dispune rectificarea.

În atare circumstanțe, atît timp cît încheierea executorului judecătoresc Gurițanu Viorica cu nr. 151-44/2014 din 03.12.2024 a devenit definitivă, nefiind nici obiect la examinării în prezenta cauză civilă, la moment instanța constată lipsa temeiurilor în rectificarea înscrierii efectuată în pct. 2.4. din Registrul bunurilor imobile asupra tereburilor în litigiu a dreptului de proprietate a SRL ”Crown”,

înregistrat la 08.12.2014, în temeiul Încheierii executorului judecătoresc nr. 151-44/2014 din 03.12.2014 (la moment stins), fapt ce atrage după sine netemeinicia cerinței respective a ambilor reclamanți.

În același sens instanța reține și conținutul răspunsul ASP, adresat avocatului reclamanților Odobescu Ghenadie din 25.08.2023, prin care ultima comunică reclamanților că, ***citez:***

„Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice" a examinat cererea acestuia, depusă în interesele cet. Şerşun Iulia, prin care solicită în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 12571 din 22.09.2011, restabilirea dreptului de proprietate al cet. Şerşun Iulia asupra terenului din extravilanul sat. *****, raionul *****, identificat cu numărul cadastral ***** şi în limita competenţei comunică următoarele:

Ca rezultat al examinării datelor din cadastrul bunurilor imobile s-a stabilit, că la 08.12.2014 dreptul de proprietate asupra terenului menţionat *supra* s-a înregistrat în registrul bunurilor imobile după SRL „Crown", în temeiul încheierii executorului judecătoresc nr. 151-44/2014 din 03.12.2014, *prin care s-a transmis creditorului SRL „ Crown " în contul achitării datoriei, imobilele ce aparţin cu drept de proprietate debitorului SRL „Favoris Grup",* inclusiv terenul cu numărul cadastral *****, dreptul de proprietate asupra căruia în registrul bunurilor imobile era înregistrat după Şerşun Iulia, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 12571 din 22.09.2011.

Ulterior, terenul a fost înstrăinat consecutiv terţelor persoane, în temeiul actelor autentificate notarial.

Astfel, în lipsa consimţământului titularului al cărui drept se solicită a fi radiat exprimat prin declaraţia în forma cerută de lege sau a unei hotărâri judecătorești irevocabile emise în acest sens, registratorul Serviciului cadastral teritorial Briceni în a cărei competenţă conform art. 12 alin.(8) lit. b) al Legii cadastrului bunurilor imobile, este de *a decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective,* va fi în imposibilitate de a satisface cerinţa înaintată

Ca urmare a obţinerii documentelor ce servesc temei pentru rectificarea solicitată, în registrul bunurilor imobile se va înregistra/restabili dreptul de proprietate al cet. Şerşun Iulia asupra terenului cu numărul cadastral *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 12571 din 22.09.2011.

Suplimentar informează, că în cazul în care bunul imobil nu poate fi recuperat, legea prevede că titularul de drepturi căruia i-a fost cauzat un prejudiciu ca urmare a înscrierii sau modificării incorecte în registrul bunurilor imobile, săvîrşite cu vinovăţie de către registrator, beneficiază de o compensaţie. Plata compensaţiei pentru prejudiciu cauzat se efectuează din Fondul de garanţie,

potrivit art. 49 şi 50 din Legea nr. 1543/1998. Menţionză că, plata compensaţiei se efectuează în temeiul hotărîrii judecătoreşti prin care s-a dispus achitarea compensaţiei din Fondul de garanţie (f.d. 19-20 Vol. I și f.d. 27-29 Vol.II).

Astfel instanța constată că, autoritățile statului – Republica Moldova, în persoana ASP, ca urmare a constatării unor abateri din partea registratorului din cadrul SCT Briceni, a propus un remediu juridic de protejare a dreptului de proprietate lezat al reclamanților, prin utilizarea dispozițiilor Legii nr. 1543/1998, însă ultimii nu au făcut uz de această recomandare.

Tot în ședința judiciară s-a stabilit că, prin contractul de vînzare-cumpărare nr. 10238 din 18.12.2014, înregistrat și autentificat de notarul Morea Galina, SRL ”Eco-Mondial” a procurat de la SRL ”Crown” terenurile agricole în litigiu cu nr. cadastrale ***** și ***** (f.d.156-158 Vol.II).

Din conținutul contractului de vînzare-cumpărare nr. 11418 din 11.11.2015, înregistrat de notarul Morea Galina, s-a stabilit că, SC ”Girosol-Agro” SRL a procurat de la SRL ”Eco-Mondial” terenurile agricole în litigiu cu nr. cadastrale ***** și ***** (f.d.28-30 Vol.I și f.d. 24-26 Vol.II).

Prin cererile de chemare în judecată formulate la 01.12.2023 reclamanții au solicitat constatarea nulității absolute și relative (ca contracte fictive) a acestor două contracte, iar de drept invocând prevederile art. 327, 328, 331 și 334 al Codului civil, în redacția de după 01.03.2019, fapt inadmisibil, în viziunea instanței, prin prisma prevederilor art. 7 al.1 al Legii nr.1125 din 13.06.2002 ”Cu privire la punerea în aplicare a Codului Civil”, și a art. 7 Cod Civil (în vigoare după 01.03.2019), expuse supra, or, în speță urmează a fi aplicate prevederile Codului civil (în vigoare pînă la 01.03.2019).

În această privință instanța, va face trimitere la normele similare ale art. 334 al Codului civil, în redacția de după 01.03.2019, și anume la art. 220 Cod civil (în vigoare pînă la 01.03.2019), care stipulează că, (*1) Actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel. (2) Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. (3) Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat şi în lipsa clauzei declarate nulă.*

Tot aici instanța va reitera că, în conformitate cu art. 221 al. 1 și al. 3 Cod civil (în vigoare pînă la 01.03.2019), *(1) Actul juridic încheiat fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul. (3) În cazul trecerii bunului dobîndit în baza unui act juridic fictiv la un terţ de bună-credinţă, se consideră că trecerea a avut loc în baza unui temei juridic valabil.*

În cadrul ședinței de judecată s-a stabilit că, solicitarea reclamanților de constatare a nulității absolute a acestor două contracte a fost motivată exlusiv prin faptul că, anterior la 08.12.2014 a fost înregistrată eronat dreptul de proprietate a

SRL ”Crown”, asupra terenurilor în litigiu, în temeiul Încheierii executorului judecătoresc nr. 151-44/2014 din 03.12.2014.

Totodată având în vedere concluzile instanței expuse supra, privitor la faptul că, la moment nu sunt temeiuri de a reține că, încheierea executorului judecătoresc nr. 151-44/2014 din 03.12.2014 a fost anulată, și respectiv, de a anula înregistrarea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a SRL ”Crown” asupa acestor bunuri efectuată la 08.12.2014, instanța la moment constată netemeinicia afirmațiilor reclamanților privitor la nulitatea absolută a acestor două contracte pe acest temei.

În acest sens instanța va invoca și prevederile art. 496 al.1 Cod civil (în redacția de pîmă la 01.03.2019) *În registrul bunurilor imobile sînt descrise imobilele şi sînt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri*, ale art. 497 Cod civil (în redacția de pîmă la 01.03.2019) *(1) Înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice şi complete pînă la proba contrară. (2) Conţinutul registrului este considerat autentic în favoarea celui care a dobîndit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul era înscris în registru în numele persoanei. Această dispoziţie nu se aplică atunci cînd s-a notat o contestare asupra autenticităţii sau atunci cînd neautenticitatea era cunoscută dobînditorului*, precum și ale art. 499 al. (1) Cod Civil (în redacția de pîmă la 01.03.2019) *Drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobîndi atît între părţi, cît şi faţă de terţi numai prin înscrierea în registrul bunurilor imobile a constituirii sau strămutării lor în temeiul acordului de voinţă dintre părţi.*

Respectiv instanța reține că, normele legale expuse supra și circumstanțele cauzei, denotă că, proprietarul înregistrat al terenurilor agricole în litigiu cu nr. cadastrale ***** și ***** - SRL ”Crown” la 18.12.2014 era în drept de a le înstrăina SRL ”Eco-Mondial”, iar ultima, la fel ca proprietar înregistrat, la 11.11.2015 de a le vinde SC ”Girosol-Agro” SRL.

Prin urmare instanța reține că, la momentul de față nu există temeiuri legale de a declara nulitatea absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18.12.2014 încheiat între SRL „Crown” şi SRL „Eco-Mondial”, în partea bunului imobil cu nr. cadastral ***** și *****, precum și nici careva temeiuri pentru declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11.11.2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial” şi SC „Girosol-Agro” SRL, autentificat de notarul Morea Galina, în partea bunului imobil cu nr. cadastral ***** și *****.

Cît privește solicitarea reclamanților de constatare a nulității relative a acestor două contracte (ca fiind fictive), instanța reține că, reclamanții nu au administrat careva probe întru constatarea fictivității acestor contracte, ba mai mult ca atît, instanța reține că, nu s-a demonstrat faptul că, aceste contracte au fost

încheiate fără intenția de produce efecte juridice, or, s-a stabilit că, efectele juridice au urmat prin faptul că, ambele contracte au fost înregistrate în registrul bunurilor imobile, iar la moment proprietarul înregistrat al acestora, încă din 17.11.2015, este pârâtul SRL ”Girosol-Agro”, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11.11.2015.

La fel instanța reține că, la caz sunt aplicabile și prevederile art. 221 al. 3 Cod civil (în vigoare pînă la 01.03.2019), citat supra, or, reclamanții nu au administrat careva probe ce ar demonstra că, atât SRL ”Eco-Mondial”, cât și SRL ”Girosol-Agro”, la procurarea terenurilor în litigiu, ar fi acționat cu rea-credință față de vînzătorii acestor terenuri. Mai mult ca atât se reține lipsa probelor ce ar indica asupra afectării consimțământului părților la semnarea contractelor în litigiu, fapt ce la fel nu constituie temei întru constatarea nulității relative a acestor contracte.

Prin urmare instanța constată că, cerința reclamanților Șerșun Iulia și Baeșu Valeriu privind declararea nulității absolute și relative a contractului de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18.12.2014 încheiat între SRL „Crown” şi SRL „Eco-Mondial”, în partea bunului imobil cu nr. cadastral 1439102,007 și *****, precum și declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11.11.2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial” şi SC „Girosol-Agro” SRL, autentificat de notarul Morea Galina, în partea bunului imobil cu nr. cadastral ***** și *****, la momentul de față sunt neîntemeiate și necesită a fi respinse.

Dat fiind faptul că, instanța a reținut drept neîntemeiate cerințele de bază ale lui Șerșun Iulia și Baeșu Valeriu privind nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18.12.2014 încheiat între SRL „Crown” şi SRL „Eco-Mondial”, în partea bunului imobil cu nr. cadastral ***** și *****, precum și a contractului de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11.11.2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial” şi SC „Girosol-Agro” SRL, autentificat de notarul Morea Galina, în partea bunului imobil cu nr. cadastral ***** și *****, se reținen că și cerințele acestora privind radierea din Registrul Bunurilor Imobile a înscrierilor efectuate la Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil (nr. cadastral ***** și *****) și anume la pct. 2.4, pct. 2.5 și pct. 2.6, precum și cerințele privind încasarea de la pîrîți a cheltuielior de judecată, urmează a fi calificate neîntemeiate și urmează a fi respinse.

Tot aici mai reține că, și în ceia ce privește solicitarea reclamanților de constatare a nulității acestor două contracte și a anulării înregistrării acestora în Registrul bunurilor imobile, instanța la fel constată că, autoritățile statului – Republica Moldova, în persoana ASP, ca urmare a constatării unor abateri din partea registratorului din cadrul SCT Briceni, a propus un remediu juridic de protejare a dreptului de proprietate lezat al reclamanților, prin utilizarea

dispozițiilor Legii nr. 1543/1998, însă ultimii nu au făcut uz de această recomandare.

În conformitate cu art.art. 238-242 CPC RM, instanţa de judecată, a –

HOTĂRÎT:

Cererile de chemare în judecată a lui Șerșun Iulia și Baeșu Valeriu către SC „Girosol-Agro" SRL, SRL „Crown", SRL „Favoris-Grup", SRL „Eco-Mondial", intervenientul accesoriu – Instituția Publică "Cadastrul Bunurilor Imobile" SCT Briceni, privind constatarea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare în partea bunurilor imobile cu nr. cadastral ***** și nr. cadastral *****, radierea înscrisurilor din registrul bunurilor imobile şi încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiate, a respinge.

Hotărîrea cu drept de apel în Curtea de Apel Bălţi în termen de 30 zile.

Judecător