Dosar nr.2-728/2025
PIGD nr.2-25020605-09-2-17022025

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

21 martie 2025
mun.Bălți

Judecătoria Bălți, sediul Central
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Eduard Balan
Grefier Cristina Lîsenco

în sediul instanței, în ședință publică a judecat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Boldov Lilian către Șciurovschi Ion, intervenient accesoriu Instituţia Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată,

C O N S T A T Ă :

Argumentele participanților la proces:

1. Reclamantul Boldov Lilian, prin intermediul avocatului Ciubara Mariana, la data de 17.02.2025 a depus cerere de chemare în judecată către Șciurovschi Ion, intervenient accesoriu Instituţia Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, în anul 2017 a procurat de la Șciurovschi Ion casa de locuit din ***** lotul de teren cu suprafața de 0,3000 ha, numărul cadastral ***** și lotul de teren cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral *****, situate în *****, achitând suma de bani în mărime de 12 500 euro în acest sens fiind întocmită o recipisă de către soția lui Șciurovschi Ion, Șciurovschi Tatiana, drept dovadă a primirii de către cumpărător a mijloacelor bănești.

3. Indică reclamantul că, a mers la notar împreună cu Șciurovschi Ion și au întocmit contractul de vânzare-cumpărare asupra casei de locuit de pe**********, însă din cauza lipsei surselor financiare nu a fost întocmit contractul de vânzare-cumpărare pe lotul de teren cu suprafața de 0,3000 ha, numărul cadastral *****2 și lotul de teren cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral ***** Părțile au convenit între ele și ca urmare Șciurovschi Ion a întocmit procură ce oferea dreptul de înstrăinare a bunurilor pe numele reclamantului pentru ca ulterior să perfecteze contractul de vânzare-cumpărare pe terenurile menționate. Procura a fost întocmită la data de 10.12.2017 pe un termen de 1 an iar din motiv că situația financiară a reclamantului nu s-a schimbat, dânsul a omis termenul împuternicirii din procură și nu a perfectat contractul de vânzare-cumpărare. Ulterior Boldov Lilian s-a adresat cu rugămintea

față de Șciurovschi Ion pentru a merge la notar în vederea întocmirii contractului de vânzare-cumpărare a loturilor de teren la ce ultimul a căzut de acord însă de fiecare dată găsea scuze și nu venea la notar la data și ora stabilită de comun acord.

4. Menționează că, la data de 07.03.2024 a depus o plângere la IP Bălți al IGP pe motiv că Șciurovschi Ion refuză să perfecteze actele necesare pentru înregistrarea lotului de pământ procurat. În urma examinării plângerii, a fost audiată soția pârâtului Șciurovschi Tatiana care a comunicat că la moment soțul acesteia este plecat peste hotarele RM dar totodată a comunicat că în anul 2017 soțul a vândut casa din satul Sadovoe și loturile de teren lui Boldov Lilian însă noii proprietari nu au reușit să perfecteze actele pe terenurile de pământ. La data de 30.12.2024 în adresa pârâtului a fost expediată o somație de soluționare a litigiului pe cale amiabilă care a fost ignorată.

5. Mai indică că, faptul că tranzacția de vânzare-cumpărare între părți a avut loc, se confirmă prin recipisa scrisă de soția pârâtului Șciurovschi Tatiana care a indicat că soțul a vândut casa de locuit de pe str.***** și loturile de teren în urma cărui fapt a primit suma de bani în mărime de 12 500 euro. La fel cele invocate se confirmă prin materialul acumulat de către Inspectoratul de Poliție Bălți la plângerea depusă de reclamant unde în urma controlului petrecut s-a stabilit că între părți persistă relații civile ce țin de competența instanței de judecată. Totodată, drept dovadă a înstrăinării loturilor de teren de către pârât servesc și actele pregătite de ultimul pentru întocmirea de către notar a contractului de vânzare-cumpărare a loturilor de teren și anume extrasul din registrul bunurilor imobile datat cu 19.12.2017, certificat privind valoarea bunului imobil din 19.12.2017.

6. Mai mult, reclamantul menționează că deține în posesie și folosință terenurile în cauză, achită impozitul funciar pentru acestea. Din anul 2017 când a avut loc tranzacția, pârâtul nu a pretins transmiterea dreptului de folosință asupra acestor loturi de teren, a acceptat posesia acestora de către reclamant care s-a folosit cu bună-credință de aceste terenuri. Astfel, între părți au fost respectate cerințele actului juridic și anume condițiile de valabilitate ale contractului de vânzare-cumpărare.

7. Solicită reclamantul Boldov Lilian, recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a lotului de teren cu suprafața de 0,3000 ha, numărul cadastral ***** și lotului de teren cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral *****, situate în *****recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și anume a lotului de teren cu suprafața de 0,3000 ha, numărul cadastral *****2 și lotului de teren cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral 4839204.041, situate în *****, încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată pentru taxa de stat în sumă de 250 lei, taxa de timbru în sumă de 200 lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 15 000 lei.

8. La data de 17.02.2025 prezenta cauză civilă a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Eduard Balan, care prin încheierea din 18.02.2025 a fost acceptată spre examinare în procedură contencioasă (f.d.1,42).

9. Intervenientul accesoriu Instituţia Publică Cadastrul Bunurilor Imobile la data de 28.02.2025 a depus

depus ***referință*** pe marginea acțiunii formulate de către reclamant, în care a indicat că conform registrului bunurilor imobile cu nr.cadastral *****, bunul imobil, teren cu suprafața de 0,15 ha, modul de folosință grădină, este înregistrat cu drept de proprietate privată după Șciurovschi Ion Vasile în baza certificatului de moștenitor legal nr.1130 din 13.03.2006 și bunul imobil teren cu suprafața de 0,3 ha, modul de folosință – grădină, este înregistrat cu drept de proprietate privată după după Șciurovschi Ion Vasile în baza contractului de donație nr.1155 din 15.03.2006. Ca

urmare, în situația când înregistrarea bunurilor imobile nu corespunde situației juridice reale și în conformitate cu art.439 alin.(1) lit.d) Cod civil, aprobat prin Legea nr.133 din 15.11.2018, înscrierile urmează a fi rectificate (f.d.49).

În cadrul ședinței de judecată pentru dezbateri judiciare:

10. Reprezentantul reclamantului Boldov Lilian, avocatul Ciubara Mariana, în ședința de judecată a susținut acțiunea pe motivele de fapt și de drept invocate, și a cerut admiterea acesteia cu recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a lotului de teren cu suprafața de 0,3000 ha, numărul cadastral ***** și lotului de teren cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral *****1, situate în *****recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și anume a lotului de teren cu suprafața de 0,3000 ha, numărul cadastral *****și lotului de teren cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral *****, situate în *****, încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată pentru taxa de stat în sumă de 250 lei, taxa de timbru în sumă de 200 lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 15 000 lei.

11. Pârâtul Șiurovschi Ion, în ședința de judecată, nu s-a prezentat, fiind citat legal.

12. Reprezentantul intervenientului accesoriu Instituţia Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, în ședința de judecată nu s-a prezentat, în referința depusă a solicitat examinarea cauzei în lipsa reprezentantului (f.d.49).

13. Martorul Șciurovscaia Tatiana, în ședința de judecată, a declarat că, este soția pârâtului Șciurovschi Ion. În anul 2017 soțul a vândut lui Boldov Lilian casa de locuit împreună cu loturile de teren și a primit banii pentru acestea dar în prezent refuză să meargă la notar în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Totodată, din 2017 până în prezent de terenurile în cauză se folosește și achită impozitele reclamantul Boldov Lilian.

Aprecierea instanței:

14. Audiind participanții la proces, martorul, studiind materialele dosarului, instanţa de judecată consideră că cererea de chemare în judecată este urmează de respinsă, din următoarele considerente.

15. Potrivit dispozițiilor art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

16. Norma consacrată la art.239 Codul de procedură civilă reglementează că, *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.*

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

18. În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța de judecată reține că în conformitate cu prevederile art.5 Cod de procedură civilă, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.*

19. Instanța statuează că, prin prisma imineței respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 din Convenția Europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăților fundamentale, pornind de la necesitatea asigurării dreptului părților la o hotărâre motivată, instanța de judecată își va motiva concluziile în prezenta speță, prin prisma analizei

argumentelor prezentate de către părți, raportate la materialele cauzei civile și la cadrul legal incident.

20. În ședința de judecată s-a constatat că, potrivit certificatelor din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil teren, modul de folosință grădină cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral *****1, cota-parte 1.0 precum și bunul imobil teren, modul de folosință grădină cu suprafața de 0,3 ha, numărul cadastral *****, cota-parte 1.0, amplasate în *****sunt înregistrate cu drept de proprietate după Șciurovschi Ion, temeiul înscrierii fiind certificat de moștenitor nr.1130 din 13.03.2006 și contract de donație nr.1155 din 15.03.2006, data înregistrării 15.03.2006 (f.d.38,39).

21. Potrivit procurii nr.1024 din 10.12.2017, autentificată de notarul Jernovaia Tatiana, Șciurovschi Ion l-a împuternicit pe Boldov Lilian să înstrăineze sub orice formă (vânzare, donație, schimb), cui va crede de cuviință, inclusiv sie însuși, lotul de teren cu suprafața de 0,3000 ha, numărul cadastral *****2 și lotul de teren cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral *****, situat în *****, la prețul și condițiile stabilite de Dlui. În acest scop reprezentantul său are dreptul unde va fi nevoie să facă dovada proprietății sale asupra bunului imobil specificat mai sus, să obțină de la autoritățile competente toate actele, prevăzute de lege, necesare înstrăinării, inclusiv de la Serviciul Cadastral Teritorial Bălți, Departamentul Cadastru ÎP „Agenția Servicii Publice”, Autoritățile publice locale, Inspectoratul Fiscal de Stat Teritorial, la necesitate, să ridice de la autoritățile competente duplicatele actelor de proprietate pierdute, să se prezinte în fața notarului pentru încheierea contractului respectiv, la prețul și condițiile stabilite de Dlui, pe care îl va semna în numele său, având dreptul să semneze contractul inclusiv cu sine însuși, în nume propriu și în calitate de reprezentant al unui terț având dreptul să semneze contracte de arvună, avans și antecontracte, cu dreptul de a primi banii cuveniți. În procura în cauză s-a menționat că aceasta este valabilă pe un termen de 1 an, începând cu data autentificării ei (f.d.16).

22. Potrivit recipisei fără dată, Șciurovschii Ivan a vândut lui Boldov Lilian casa de locuit de pe**********, precum și terenurile cu suprafața de 0,3000 ha și 0,15 ha, a primit banii în mărime de 12 500 euro obligându-se să-i elibereze acestuia toate actele necesare indicând că careva pretenții nu are (f.d.15).

23. Actele cauzei atestă că, la data de 07.03.2024, Boldov Lilian s-a adresat cu o plângere către Inspectoratul de Poliție Bălți, prin care a solicitat organelor de poliție să întreprindă măsuri în privința lui Șciurovschi Ivan care în anul 2017 i-a vândut 0,45 ha teren amplasat în ***** pentru ce i-a eliberat o procură valabilă pe un termen de 1 an, cu dreptul de a înregistra terenul pe numele său, fără participarea sa. În prezent dânsul nu a reușit să înregistreze terenul pe numele său iar termenul procurii a expirat, astfel Șciurovschii Ivan refuză să elibereze o nouă procură pentru ca dânsul să poată înregistra terenul pe numele său (f.d.23).

24. În urma examinării plângerii, Inspectoratul de Poliție Bălți a constatat că între părți persistă relații civile ce țin de competență spre examinare în instanța de judecată (f.d.22), despre care fapt Boldov Lilian a fost informat prin scrisoarea din 31.01.2025 (f.d.20).

25. La data de 30.12.2024 Boldov Lilian, reprezentat de avocatul Ciubara Mariana, a expediat în adresa pârâtului Șciurovschi Ivan o somație prin care i-a comunicat ultimului că are intenția de a perfecta contractul de vânzare-cumpărare a lotului de teren cu suprafața de 0,3000 ha, numărul cadastral ***** și lotul de teren cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral *****1, situate în *****Reieșind din faptul că Boldov Lilian a achitat suma pentru terenul menționat, a solicitat prezentarea la data de 13.01.2025, ora 11.00, la Biroul Notarial Jernovaia Tatiana situat în mun.Bălți, str.Mihai Viteazul nr.50/3, pentru înregistrarea

contractului de vânzare-cumpărare (f.d.11). Somația în cauză nu a fost recepționată de pârât, fiind restituită cu mențiunea „nereclamat” (f.d.12-13).

26. La data de 17.02.2025 reclamantul Boldov Lilian a formulat prezenta cerere de chemare în judecată către Șciurovschi Ion, intervenient accesoriu Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, prin care solicită recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a lotului de teren cu suprafața de 0,3000 ha, numărul cadastral *****și lotului de teren cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral *****, situate în *****, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și anume a lotului de teren cu suprafața de 0,3000 ha, numărul cadastral ***** și lotului de teren cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral *****1, situate în *****încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată pentru taxa de stat în sumă de 250 lei, taxa de timbru în sumă de 200 lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 15 000 lei.

27. Reclamantul invocă că, în anul 2017 a procurat de la Șciurovschi Ion casa de locuit din *****, str.*****, lotul de teren cu suprafața de 0,3000 ha, numărul cadastral *****și lotul de teren cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral *****, situate în *****achitând suma de bani în mărime de 12 500 euro. Din cauza lipsei surselor financiare nu a fost întocmit contractul de vânzare-cumpărare pentru loturile de teren în cauză și ca urmare Șciurovschi Ion la 10.12.2017 a întocmit procură pe un an ce oferea dreptul de înstrăinare a bunurilor pe numele reclamantului. Din motiv că situația financiară a reclamantului nu s-a schimbat, dânsul a omis termenul împuternicirii din procură și nu a perfectat contractul de vânzare-cumpărare iar la rugămintea față de Șciurovschi Ion pentru a merge la notar în vederea întocmirii contractului de vânzare-cumpărare aasupra loturilor de teren, ultimul a căzut de acord însă de fiecare dată găsea scuze și nu venea la notar la data și ora stabilită de comun acord.

28. Primar, instanța reține că, conform art.7 alin.(1) şi alin.(4) Codul civil, *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. În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel*.

29. Instanța reține că, litigiului dedus judecăţii îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția Legii nr.1107-XV din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019, în condiţiile în care acesta a luat naștere în anul 2017, până la data intrării în vigoare a noii legi civile.

30. Conform art.753 alin.(1) Codul civil (în vigoare până 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.*

31. De menţionat că contractul de vânzare-cumpărare este un contract sinalagmatic, deoarece creează obligaţii reciproce şi interdependente, părţile având şi drepturi şi obligaţii.

32. Din analiza prevederilor art.753 alin.(1) citat supra, se reține că Codul civil nu conţine prevederi speciale cu privire la forma contractului de vânzare-cumpărare, urmând a fi aplicate prevederile generale cu privire la forma convenţiei, prevăzute de art.208-210 din Codul civil.

33. Aşadar, conform art.208 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), *actul juridic poate fi încheiat verbal, în scris sau în formă autentică.* Alin.(2) *Forma este o condiţie de valabilitate a actului juridic numai în cazurile expres prevăzute de lege.*

34. Potrivit art.209 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), *actul juridic pentru care legea sau acordul părţilor nu stabileşte formă scrisă sau autentică poate fi încheiat verbal*. Alin.(2) *Actul juridic care se execută chiar la încheierea lui poate fi încheiat verbal. Excepţie fac actele juridice pentru care se cere formă autentică sau actele juridice pentru care forma scrisă este cerută pentru valabilitate.*

35. Dispozițiile art.210 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), stabilesc că*, trebuie să fie încheiate în scris actele juridice dintre persoanele juridice, dintre persoanele juridice şi persoanele fizice şi dintre persoanele fizice dacă valoarea obiectului actului juridic depăşeşte 1000 de lei, iar în cazurile prevăzute de lege, indiferent de valoarea obiectului.* Alin.(2) *În cazul în care, conform legii sau învoielii între părţi, actul juridic trebuie încheiat în scris, el poate fi încheiat atît prin întocmirea unui singur înscris, semnat de părţi, cît şi printr-un schimb de scrisori, telegrame, telefonograme, altele asemenea, semnate de partea care le-a expediat.*

36. Potrivit art.320 alin.(2) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), *dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.*

37. Potrivit prevederilor art.212 Cod civil (în vigoare până la 01.03.2019), *forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazurile: a) stabilite de lege; b) prevăzute prin acordul părţilor, chiar dacă legea nu cere formă autentică.*

38. Potrivit prevederilor art.213 alin.(2) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), *dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.*

39. Conform art.214 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), *actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează să fie înregistrat în modul stabilit prin lege.* Alin.(2) *Poate fi stabilită prin lege condiţia înregistrării unor alte acte juridice.*

40. În temeiul art.215 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), *Dacă actul juridic ce urma să fie înregistrat este încheiat în forma cerută de lege, însă partea obligată se eschivează de la înregistrarea acestuia sau dacă a expirat termenul stabilit de lege pentru înregistrare, instanţa de judecată, la cererea părţii interesate, este în drept să dispună prin hotărîre înregistrarea actului juridic. În cazul acesta, actul juridic se înregistrează în baza hotărîrii instanţei de judecată.*

41. La caz, obiectul litigiului se referă la dobândirea dreptului de proprietate prin act juridic. Astfel, Codul civil impune părților obligația de a întocmi un contract de vânzare-cumpărare a unui imobil, care trebuie autentificat notarial și înregistrat în registrul bunurilor imobile.

42. Raportând prevederile legale sus-enunţate instanța statuează că la încheierea tranzacției de vânzare-cumpărare a terenului nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,3000 ha și lotului de teren nr.cadastral *****1 cu suprafața de 0,15 ha, amplasate în *****, între părți nu a fost respectată forma autentică a actului juridic, care la moment ar putea fi declarat ca existent şi generator de drepturi şi obligaţii.

43. Instituirea prin lege a formei autentice obligatorii pentru unele acte juridice civile are scopul de a atenționa părțile asupra importanței actului juridic, asigurarea libertății și certitudinii consimțământului și exercitarea unui control de către autorități asupra actelor ce reprezintă o importanță juridică generală.

44. În conformitate cu art.195 Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), *act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.*

45. Pentru a putea beneficia de consecințele așteptate de la actul juridic încheiat, legislația civilă instituie anumite cerințe legale cu privire la forma acestuia, și, care, în cazul neconformării lor, sunt capabile să influențeze efectele actului juridic încheiat.

46. Potrivit legislației civile, este expres solicitată forma scrisă pentru încheierea actelor juridice, or, legislația civilă a instituit regula conform căreia nerespectarea formei scrise a actului juridic face să decadă părțile din dreptul de a cere, în caz de litigiu, proba cu martori pentru dovedirea actului juridic.

47. În aceeași ordine de idei instanța statuiază la faptul inexistenţei contractului de vânzare-cumpărare potrivit căruia reclamantul Boldov Lilian solicită recunoașterea dreptului său de proprietate asupra terenului nr.cadastral *****cu suprafața de 0,3000 ha și terenului nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,15 ha, amplasate în *****

48. Referitor la recipisa care nu conține data întocmirii, anexată la materialele dosarului, în care pârâtul Șciurovschii Ion a indicat că a vândut lui Boldov Lilian casa de locuit din********** și terenurile cu suprafața de 0,30 și 0,15 ha, aceasta nu poate echivala cu un contract de vânzare-cumpărare. Or, în esență recipisa este un act accesoriu care derivă din contractul de vânzare-cumpărare sub forma actului juridic bilateral încheiat între vânzător și cumpărător cu privire la clauzele esențiale ale tranzacției, prețul, bunul (adresa deplină, numărul cadastral), identitatea şi semnăturile părților (nume/prenume deplin, data nașterii, codul personal). La caz, recipisa prezentată este în principiu incompatibilă cu contractul de vânzare-cumpărare fiindcă nu conține elemente obligatorii menționate.

49. În conformitate cu art.240 alin.(3) Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.*

50. Prin urmare instanța ajunge la concluzia de a respinge pretenția reclamantului Boldov Lilian cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a lotului de teren cu suprafața de 0,3000 ha, numărul cadastral ***** și lotului de teren cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral *****1, situat în *****.

51. Referitor la pretenția din acțiune cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate a lui Boldov Lilian asupra bunului imobil și anume a lotului de teren cu suprafața de 0,3000 ha, numărul cadastral *****și lotului de teren cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral *****, situat în *****instanța la fel o va respinge, reieșind din faptul că este o pretenție subsecventă în raport cu pretenția principală cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a lotului de teren cu suprafața de 0,3000 ha, numărul cadastral ***** și lotului de teren cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral *****1, situat în *****, în privința căreia instanța a ajuns la concluzia că nu este întemeiată.

52. În raport cu cererea privind încasarea cheltuielilor de judecată, judecătorul denotă că, potrivit art.82 Codul de procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.*

53. În conformitate cu prevederile art.94 alin.(1) Codul 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.

54. Potrivit art.96 alin.(1) Codul 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*. Alin.(1^1) *Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*

55. Astfel, la materialele cauzei reclamantul a prezentat confirmarea de achitare a taxei de stat nr.A 00 4983 2525 9951 din 14.02.2025 în sumă de 250 lei (f.d.4), confirmarea de achitare a taxei de timbru nr.A 00 2633 2525 6334 din 14.02.2025 în sumă de 200 lei (f.d.3), precum și bonul de plată seria DAA nr.51438631 din 03.02.2025 pentru asistența juridică în sumă de 15 000 lei (f.d.18), cheltuieli care se pretind a fi încasate din contul pârâtului.

56. În această ordine de idei, instanța reiterează regula potrivit căreia, dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

57. Totodată, instanța de judecată la determinarea cuantumului cheltuielilor de judecată ține cont în această materie de practica Curţii Europene a Drepturilor Omului.

58. Potrivit acesteia partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea şi caracterul lor rezonabil (cauzele Costin împotriva României, Străin împotriva României, Stere şi alţii împotriva României, Raicu împotriva României).

59. În ordinea celor relatate, instanța relevă că, cheltuielile de judecată, pentru a fi încasate de către instanţa de judecată, din contul părţii care a pierdut procesul în beneficiul părţii care a obținut câștig de cauză, acestea trebuie raportate la o serie de criterii, şi anume: criteriul necesităţii, caracterul de realmente suportate şi criteriul de rezonabilitate în raport cu cuantumul cheltuielilor de judecată solicitate de a fi compensate.

60. Necesitatea și rezonabilitatea suportării cheltuielilor de judecată de către reclamant rezultă nemijlocit din necesitatea realizării, apărării dreptului/interesului încălcat/contestat al reclamantului, or, suntem în prezența unui litigiu cu caracter patrimonial, examinarea căruia este afectată de condiția achitării taxei de stat la înaintarea acțiunii.

61. În raport cu criteriul efectivității/realității suportării cheltuielilor de judecată pentru dovada cheltuielilor suportate, se evidențiază necesitatea prezentării, de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a unor acte confirmative cum ar fi copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonuri le de plată.

62. Raportând normele vizate la caz, reieșind din soluția adoptată asupra fondului cauzei, instanța consideră necesar de a respinge cererea reclamantului Boldov Lilian cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată.

63. În conformitate cu art.121 Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.*

64. În conformitate cu art.130 alin.(1) Codul de procedură civilă, *iinstanţa 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.

65. În consecință, având în susținere dispoziţiile legale menţionate mai sus, analizând toate probele în ansamblu, din punct de vedere al veridicităţii şi pertinenţei acestora, instanța ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Boldov Lilian către Șciurovschi Ion, intervenient accesoriu Instituţia Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată.

66. În conformitate cu art.238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Boldov Lilian către Șciurovschi Ion, intervenient accesoriu Instituţia Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălţi, sediul Central.

Președintele ședinței,
Judecător **Eduard Balan**