Dosar nr. 2-1375/2024 /2-24133574-38-2-22112024/

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

10 septembrie 2025 **or. Rezina**

Judecătoria Orhei, sediul Rezina,
Instanța având în componență:
Președintele ședinței, judecător Dorina Cebanița
Grefieri Marta Negara, Natalia Cemîrtan
Cu participarea:
Avocatului reclamantului, Sorochin Iuri, în baza mandatului seria/nr. MA 2201409 din 21.11.2024;
În lipsa:
Reclamantului Prepelița Valeriu, a.n. *****, IDNP *****, domiciliat în *****, reprezentat de avocat în procesul civil;
Pârâtei Prepelița Varvara, a.n. *****, IDNP *****, domiciliată în *****, citată legal conform art. 108 Cod de procedură civilă;
Pârâtului Luca Valentin, a.n. *****, IDNP *****, domiciliat în *****, care a solicitat examinarea cauzei în lipsă;
Avocatului stagiar în interesele pârâtului Luca Valentin, Condrea Augustin, în baza mandatului seria/nr. MAS 098594 din 12.05.2025, care a solicitat examinarea cauzei în lipsă;
Intervenientului accesoriu, notarul Bloșenco Diana, care a solicitat examinarea cauzei în lipsă;
Intervenientului accesoriu, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, citat legal;

examinând în ședință de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Sorochin Iuri în interesele reclamantului Prepelița Valeriu împotriva pârâților Luca Valentin, Prepelița Varvara, intervenienți accesorii notarul public Bloșenco Diana și IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, constatarea dreptului de proprietate asupra bunurilor, obligarea IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” de a rectifica registrul, obligarea notarului de a efectua modificări corespunzătoare în baza hotărârii instanței de judecată, repararea prejudiciului și încasarea cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T:

Argumentele participanților la proces:

1. La 22.11.2024, la Judecătoria Orhei, sediul Rezina a fost înregistrată cauza civilă la cererea de chemare în judecata înaintată de avocatul Sorochin Iuri în interesele reclamantului Prepelița Valeriu împotriva pârâților Luca Valentin, Prepelița Varvara, intervenienți accesorii notarul public Bloșenco Diana și IP „Cadastrul

Bunurilor Imobile”, privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, constatarea dreptului de proprietate asupra bunurilor, obligarea IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” de a rectifica registrul, obligarea notarului de a efectua modificări corespunzătoare în baza hotărârii instanței de judecată, repararea prejudiciului și încasarea cheltuielilor de judecată.

1.1. În motivarea cererii de chemare în judecată s-a invocat că la 20.11.2003 Luca Valentin și Prepelița Valeriu s-au înțeles la vânzarea-cumpărarea bunurilor care sunt indicate în contractul din 09.08.2024, suma stabilită de comun acord era de 12 000 lei, o parte fiind achitată în Dolari SUA, iar restul în MDL, totodată 500 lei Luca Valentin a lăsat pentru întocmirea documentelor. La această tranzacție au participat și martori Prepelița Elena și Prepelița Alexei, or în casa acestor martori s-a petrecut tranzacția menționată.

În anul 2008 Prepelița Valeriu și Prepelița Varvara au încheiat căsătoria, la data de 01.07.2008, actul fiind înregistrat cu nr. 4, iar la data de 22.12.2023 a fost înregistrat divorțul între Prepelița Valeriu și Prepelița Varvara, actul fiind înregistrat cu nr. 242.

La data de 22.03.2024 de către Luca Valentin a fost întocmită o procură cu nr. 2-1558 la notarul Romanescu Mihail pe numele lui Prepelița Valeriu și/sau Dumitru Valeriu (avocatul lui Prepelița Varvara) unde a fost indicată sintagma „să vândă doar cet. Prepelița Varvara și cet. Prepelița Valeriu, terenul pentru construcții cu părțile componente, amplasat R. Moldova, *****, nr. cadastral *****, la prețul și condițiile stabilite de dumnealui și cele mai avantajoase pentru mine, inclusiv întocmirea actelor juridice cu sine contrapartida”.

La data de 24.05.2024 de către Luca Valentin a fost întocmită o altă procură cu nr. 2-899 autentificată de către notarul Pietraru Iurie cu sediul în or. Șoldănești, str. Izvoarelor 2, pe numele lui Prepelița Valeriu și Prepelița Varvara, însă fără mențiune cui să fie vândute bunurile litigioase.

La data 09.08.2024, la Biroul Notarului Bloșenco Diana a fost întocmit și autentificat contractul de vânzare-cumpărare cu nr. 1-363 încheiat între Luca Valentin prin procură fiind reprezentat de Prepelița Varvara în bază de procură din data de 24.05.2024 în calitate de vânzător cu Prepelița Varvara fiind indicată (starea civilă - necăsătorită) în calitate de cumpărător (contrapartida) prin care s-a vândut terenul pentru construcții cu suprafața de 0,2332 ha, situat în *****, Republica Moldova, numărul cadastral ***** și părțile componente: construcția - casa de locuit individuală cu suprafața de 61.1 m.p., numărul cadastral *****.01; construcția accesorie cu suprafața de 9,0 m.p., numărul cadastral *****.02 și construcția accesorie cu suprafața de 10,0 m.p., numărul cadastral *****.03.

În pct. 3 al contractului de vânzare-cumpărare al imobilelor indicate în punctul 1 este de 195 000 lei, preț stabilit de comun acord și achitat în numerar de către cumpărător vânzătorului pe deplin, până la semnarea prezentului contract. Se declară

că prețul de vânzare este prețul real, părțile asumându-și toate consecințele ce decurg din declarații false sau prezentarea datelor eronate.

Totodată, conform pct. 5 din contractul de vânzare-cumpărare reprezentantul vânzătorului (Prepelița Varvara) a declarat că imobilele indicate în punctul 1 al contractului nu au vicii materiale și de natură juridică, nu se află în litigiu sau sub sechestru, datorii neachitate la plățile obligatorii nu sunt și duce responsabilitate pentru informația prezentată. Vânzătorul garantează cumpărătorului împotriva evicțiunii.

Tot, în contractul de vânzare-cumpărare în pct. 6 părțile contractante au declarat pe propria răspundere, cunoscând consecințele falsului în declarații că: - se confirmă valabilitatea împuternicirilor acordate de către vânzător. - nu există împrejurări sau obligații asumate anterior semnării prezentului contract, care ar dezavantaja sub orice forma drepturile și interesele lor.

Consideră că contractul de vânzare-cumpărare din 09.08.2024 cu nr. 1-363 încheiat și autentificat la Biroul Notarului Bloșenco Diana între Luca Valentin, în numele căruia a acționat Prepelița Varvara cu Prepelița Varvara (contrapartida) este ilegal și lovit de nulitate absolută, prin faptul că:

a) bunurile indicate în contractul de vânzare-cumpărare au fost vândute de fapt pe 20 noiembrie anul 2003 ce se confirmă și prin carnet de plată pentru energia electrică, codul abonatului № 090087 eliberat în august 2004 de către „Red-Nord" Bălți pentru Prepelița V.A.;

b) conform declarațiilor efectuate de către Luca Valentin, ultimul a recunoscut că de fapt bunurile au fost vândute încă în anul 2003, în temeiul art. 123 alin. 6 CPC „Faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat";

c) conform certificatului eliberat de Primărie nr. 216 din 28.01.2008 semnat de primarul Guțan S., „Prin prezenta se confirmă că într-adevăr cet. Prepelița Valerii dispune de casă proprie în s. *****";

d) Luca Valentin când a vândut bunurile lui Prepelița Valeriu care fac obiectul litigiului menționat în momentul primirii sumelor de bani indicate mai sus (art. 213 al. 2 CC redacția din 2003) a transmis lui Prepelița Valeriu originale actelor ce confirmă dreptul de proprietate și anume: certificat de moștenitor testamentar nr. 1-1842 din 30.09.1997; extras din 28.11.1997; certificat (справка) de la Primăria Vadul-Rașcov nr. 561 din 28.11.1997. Aceste fapte denota că de fapt tranzacția a avut loc în anul 2003 și nicicum în anul 2024;

e) la data de 22.03.2024 de către Luca Valentin a fost eliberată o procură cu nr. 2-1558 la notarul Romanescu Mihail pe numele lui Prepelița Valeriu și/sau Dumitru Valeriu (avocatul lui Prepelița Varvara), tot Prepelița Varvara la data de 24.05.2024 a solicitat o procură repetată de la Luca Valentin (motivând că Prepelița Valeriu s-a dus peste hotare), care a întocmit o altă procură cu nr. 2-899 autentificată de către notarul Pietraru Iurie cu sediul în or. Șoldănești, str. Izvoarelor 2 pe numele lui Prepelița

Valeriu și Prepelița Varvara, însă având un alt text, care a dat posibilitate de a înstrăina bunurile litigioase numai lui Prepelița Varvara ultima deja având (starea civilă-necăsătorită), prin ce ea a înregistrat dreptul de proprietate după sine. Aceste circumstanțe urmează fi apreciate critic de către instanță, or Prepelița Varvara cunoscând despre procura eliberata pe numele Dumitru Valeriu (avocatul lui Prepelița Varvara) a dus în eroare pe Luca Valentin pentru a înscrie bunul litigios după sine, folosind cu rea-credință de drepturile sale, or anterior procura era eliberată de notar Romanescu Mihail;

f) în contractul de vânzare-cumpărare este indicat că prețul contractului este de 195 000 lei, prețul fiind stabilit de comun acord și achitat în numerar de către cumpărător vânzătorului deplin, până la semnarea prezentului contract. Însă Luca Valentin nu a primit acești bani, fapt confirmat de ultimul, iar Prepelița Varvara a decurs la declarații false și a prezentat notarului Bloșenco Diana date eronate, în consecință a afectat grav drepturile și interesele reclamantului Prepelița Valeriu în calitate de proprietar;

g) reprezentantul vânzătorului (Prepelița Varvara) nu a putut să declare ca imobilele indicate în punctul la contract că nu au vicii materiale și de natură juridică, sau evicțiunii, or acest imobil a fost vândut în anul 2003, iar Luca Valentin pentru bunuri imobile a primit bani. În asemenea circumstanțe Luca Valentin și Prepelița Varvara lezează drepturile lui Prepelița Valeriu și prin urmare, contractul este lovit de nulitate absolută reieșind din circumstanțele de fapt și temeiurile de drept relatate infra;

h) circumstanțele prezentate mai sus confirmă cu certitudine faptul că, de facto, prin contract se încalcă grav dreptul de proprietate al reclamantului, în asemenea circumstanțe contractul de vânzare-cumpărare încheiat la Bloșenco Diana este unul nul;

i) ceea ce ține de repararea a prejudiciului de la Prepelița Varvara în valoare de 100 000 lei, această sumă reiese din faptul că în punctul 5 al contractului de vânzare-cumpărare părțile duc responsabilitate deplină pentru veridicitatea informației prezentate și părțile garantează împotriva evecțiunii. Mai mult ca atât, punctul 6 al contractului prevede că părțile contractante pe proprie răspundere, cunoscând consecințele falsului în declarații că - nu există împrejurări sau obligații asumate anterior semnării prezentului contract, care ar dezavantaja sub orice forma drepturile și interesele lor.

În drept, reclamantul a făcut referire la prevederile art. art. 213, 316, 320 alin. (2) Cod civil (redacția a. 2003), art. art. 328, 333 Cod civil.

Prin demers a solicitat de audiat în calitate de martori pe Prepelița Elena cu adresa *****, Prepelița Alexei, primarul s. Vadul-Rașcov - S. Guțan cu adresa sat. Vadul-Rașcov, r-nul Șoldănești; de a solicita de la notarul Pietraru Iurie cu adresa or. Șoldănești, str. Izvoarelor 2, procura din 24.05.2024 cu nr. 2-899; de a solicita de la

notarul Bloșenco Diana toate documentele care au stat la baza întocmirii contractului de vânzare-cumpărare din 09.08.2024 cu nr. 1-363.

Avocatul Sorochin Iuri în interesele reclamantului Prepelița Valeriu în cererea de chemare în judecată solicită:

1.Admiterea cererii și a intenta procesul judiciar.

2.Aplicarea sechestrului în baza art. 174-177 CPC asupra bunurilor imobile situate în *****, Republica Moldova, numărul cadastral ***** și părțile componente construcția - casa de locuit individuală cu suprafața de 61.1 m.p., numărul cadastral *****.01; construcția accesorie cu suprafața de 9,0 m.p., numărul cadastral *****.02 și construcția accesorie cu suprafața de 10,0 m.p., numărul cadastral *****.03 și bunurilor mobile care se afla pe teren și în construcții (cu pătrunderea forțată) pentru a păstra echilibrul până la adoptarea soluției definitive și irevocabile pe dosarul menționat.

3. A dispune scutirea reclamantului, de plata taxei de stat și a taxei de timbru.

4. A constata/declara nulitatea absoluta a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-363 din data de 24.05.2024 întocmit și autentificat la Biroul Notarului Bloșenco Diana.

5. A constata dreptul de proprietate asupra tuturor bunurilor care se află pe terenul cu nr. cadastral ***** după Prepelița Valeriu.

6. A obliga IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” de a rectifica registrul și de a înregistra dreptul de proprietate asupra tuturor bunurilor care se află pe terenul cu nr. cadastral ***** după Prepelița Valeriu.

7. A obliga notarul Bloșenco Diana de a efectua modificări corespunzătoare în baza hotărârii instanței de judecată cu informarea tuturor persoanelor interesate.

8. Repararea prejudiciului (în cazul în care actul juridic este nul sau anulat) în valoare de 100 000 lei din contul lui Prepelița Varvara în contul lui Prepelița Valeriu.

9. Încasarea cheltuielilor de judecata de la pârâți în beneficiul reclamantului.

2. Prin încheierea din 26.11.2024, s-a respins cererea de scutire a plății taxei de stat și taxei de timbru pentru depunerea cererii de chemare în judecată sus-menționată. Nu s-a dat curs cererii, comunicându-i-se potențialului reclamant Prepelița Valeriu, prin intermediul avocatului Sorochin Iuri, despre necesitatea achitării taxei de stat, și taxei de timbru, cu anexarea bonurilor de plată în original, în termen de 7 /șapte/ zile din momentul primirii copiei de pe prezenta încheiere, care la 28.11.2024 au fost înlăturate de către avocatul Sorochin Iuri.

3. Prin încheierea din 03.12.2024, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Sorochin Iuri în interesele reclamantului Prepelița Valeriu împotriva pârâților Luca Valentin, Prepelița Varvara, intervenienți accesorii notarul public Bloșenco Diana și IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, constatarea dreptului de proprietate asupra bunurilor, obligarea IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” de a rectifica registrul, obligarea notarului de a efectua modificări corespunzătoare în baza hotărârii instanței

de judecată, repararea prejudiciului și încasarea cheltuielilor de judecată, a fost acceptată în procedură contencioasă.

4. Prin încheierea din 03.12.2024, s-a respins, ca neîntemeiată, cerința formulată de avocatul Sorochin Iuri în interesele reclamantului Prepelița Valeriu privind aplicarea măsurii de asigurare a acțiunii în pricina civilă la cererea de chemare în judecată sus-menționată, care a fost menținută prin decizia Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord din 24.03.2025.

5. La fel, prin încheierea din 03.12.2024, s-a respins, ca neîntemeiată, cererea înaintată de avocatul Sorochin Iuri privind restituirea supraplății achitate în calitate de taxă de stat la depunerea acțiunii în cauza civilă nominalizată.

6. La data de 16.01.2025, notarul Bloșenco Diana, a depus referință, solicitând examinarea cauzei în lipsa sa, anexând actele aferente contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-363 autentificat la 09.08.2024 la sediul biroului notarial.

7. La data de 14.05.2025, prin intermediul avocatului stagiar Condrea Augustin, în SEDP al instanței de judecată pârâtul Luca Valentin, a depus referință la cererea de chemare în judecată prin care a recunoscut acțiunea înaintată de Prepelița Valeriu, invocând că Prepelița Varvara l-a dus în eroare și din numele său făcea documentele pe casă. Confirmă că de la Prepelița Varvara nu a primit banii și despre 195 000 lei nici o dată nu a fost vorbă. A primit bani de la Prepelița Valeriu în anal 2003 în valoare de 12 000 lei (o parte în lei și o parte în dolari), însă Prepelița Valeriu nu a perfectat documentele pe teren, casă și alte construcții accesorii.

Poziția participanților la proces:

8. Reprezentantul reclamantului Prepelița Valeriu, avocatul Sorochin Iuri, în cadrul ședinței de judecată și a dezbaterilor judiciare, a susținut cererea de chemare în judecată înaintată cu toate motivele invocate, solicitând admiterea integrală a acesteia.

A declarat că prin referința care a fost depusă de către Luca Valentin în calitate de pârât, asistat de către avocat stagiar, s-a menționat că acesta recunoaște acțiunea înaintată de către Prepelița Valeriu. Totodată, s-a reținut că Prepelița Varvara l-ar fi dus în eroare pe reclamant și din numele dlui făcea documentele pe casă, dlui de la Prepelița Varvara nu a primit banii și despre 195 000 lei niciodată nu a fost vorba și că banii i-a primit la fel, de la Prepelița Valeriu în anul 2003 în valoare de 12 000 lei (o parte în lei o parte în dolari). Prepelița Valeriu nu a perfectat documentele pe teren, casă și alte construcții accesorii. Referința depusă constituie o probă confirmată prin audierile efectuate de avocatul Sorochin Iuri, la data de 22.11.2024, în temeiul art. 53 alin.(1) lit. g) Legea cu privire la avocatura nr. 1260/2002, fiind adresate un șir de întrebări. Din aceste audieri rezultă că atât Prepelița Alexei cât și Prepelița Elena au indicat sumele de bani și momentul efectuării tranzacției, răspunzând complet întrebărilor formulate de avocat. Au fost anexate la materialele dosarului originalele documentelor care confirmă dreptul de proprietate deținut anterior de Luca Valentin, asupra imobilului în litigiu. Ca reprezentant al reclamantului, ultimul i-a transmis

originalele acestor documente ca să fie depuse în instanța având în vedere că instanța de judecată urmează să rețină documentele în original, care urmează a fi substituite cu un alt document (cum este hotărârea instanței de judecată), în cazul în care instanța de judecată o să admită cererea de chemare în judecată.

Mai menționează faptul că, în cazul în care două părți, prin care o parte indică că o procurat și o indicat suma de bani, iar altă parte care este vânzător o indicat că a primit acești bani și tranzacția a fost efectuată. Legea permite că și prin instanța de judecată urmează această tranzacție, necătând la faptul că acest document nu a fost încheiat prin notar sau prin o altă formă, deoarece instanța de judecată este o unica instituție care poate constata faptele, poate să decurgă la analiza documentelor și poate să dea aprecierea documentelor care au fost prezentate. Consideră că, documentele care au fost prezentate, inclusiv carnetul de plată a energiei electrice, care tot dovedește faptul că dl Prepelița Valeriu de fapt a intrat în posesia și folosința acestor bunuri. Totodată, dreptul de proprietate înglobă în sine trei aspecte, posesie, folosința și dispoziția, dl Prepelița Valeriu numai nu avea dreptul de dispoziție prin acele documente care le-a prezentat în judecată. Mau mult ca atât, indică că reclamantul nu a perfectat aceste documente, deoarece dânsul nici nu se gândea să vândă această casă, deoarece acolo locuia și avea grijă de gospodărie. Menționează că, faptul tranzacției este stabilit de către persoanele atrase în acest proces. Consideră că toate cele invocate de către ei, încă o dată relevă faptul că, de fapt tranzacția de vânzare-cumpărare a avut loc în anul 2003, iar ceea ce ține de tranzacția care s-a efectuat în anul 2024 este lovită de nulitatea absolută și urmează a fi anulată de către instanța de judecată, iar prin hotărârea instanței de judecată Prepelița Valeriu urmează să primească dreptul de proprietate și să înregistreze în baza hotărârii instanței de judecată dreptul său.

La întrebările adresate a răspuns că conform Codului civil nou, legiuitorul a prevăzut așa art. 333 în redacția din 2024 pentru repararea prejudiciului în caz de nulitatea actului juridic. Ceea ce ține de actul juridic încheiat în anul 2024, consideră că Prepeliță Valeriu are dreptul să ceară această sumă de bani, totodată beneficiarul final al acestei tranzacții, necătând la faptul că dintr-o parte Prepelița Varvara s-a folosit de procură, care a fost eliberată de către Luca Valentin, ultima era de rea-credință având în vedere că d-nei cunoștea de fapt cui aparține acest imobil, iar notarul a prevăzut aceste momente, ceea ce ține de prezentarea unor declarații false sau mincinoase. Consideră că Prepelița Valeriu are dreptul la repararea prejudiciului din contul lui Prepelița Varvara. Totodată având în vedere că Luca Valentin nu s-a opus în oarecare măsură să spună că de fapt tranzacția nu a avut loc, ei nici nu au dreptul nici moral, nici juridic să solicite această sumă de bani de la Luca Valentin, deoarece dlui tot în oarecare măsură este persoana care a fost păgubită în sensul că, a fost folosit de către persoanele care de fapt au beneficiat de procură și au înscris dreptul de proprietate după sine. În acest context consideră că Prepelița Valeriu are

dreptul să solicite restituirea sumei de 100 000 lei pentru repararea prejudiciului în cazul în care instanța de judecată va anula actul juridic.

La momentul întocmirii procurilor nu cunoaște dacă clientul său a fost anunțat de către Luca Valentin despre procura respectivă. În primul rând, așa se petreceau tranzacțiile, nu în oraș, dar în sate, și cunoaște multiple situații unde oamenii pur și simplu dădeau cheile de la gospodărie, altă persoană transmitea bani și atât, și foarte multe tranzacții au avut loc anume așa. Însă în oraș oamenii sunt mai dezvoltați juridic, dar în sat toți între ei se cunosc și în cazul în care aici a fost vândut înseamnă că a fost vândut. Nu cunoaște când V. Luca a devenit proprietar oficial asupra gospodăriei respective și nici nu cunoaște dacă i-a fost comunicat clientului său despre înregistrarea lui Luca Valentin a dreptului de proprietate. Careva recipise între Luca Valentin și Prepelița Valeriu nu au fost întocmite. Nu poate să răspundă unde este născut Prepelița Valeriu, dar presupune că s-a născut în sat. Vadul-Rașcov. Clientul său nu a dispus și de alte case în sat. Vadul-Rașcov.

Pârâta Prepelița Varvara, fiind înștiințată legal, în conformitate cu art. 108 Cod de procedură civilă, despre data, ora și locul examinării cauzei, prin intermediul citației publice în revista „Monitorul Oficial” publicat la 30.05.2025 (f.d. 115), la ședința de judecată nu s-a prezentat, motiv din care, instanța de judecată, în corespundere cu art. 206 alin. (3) Cod de procedură civilă, a dispus examinarea cauzei în lipsa acesteia.

Pârâtul Luca Valentin și avocatul stagiar al acestuia Condrea Augustin, în ședința de judecată nu au fost prezenți, prin cererea din 14.05.2025 au solicitat examinarea cauzei în lipsă (f.d. 107), cât și intervenientul accesoriu, notarul Bloșenco Diana, în ședința de judecată nu a fost prezentă, prin cererea din 16.01.2025 a solicitat examinarea cauzei în lipsă (f.d. 81), motiv din care, instanța de judecată, în corespundere cu art. 206 alin. (1) Cod de procedură civilă, a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Intervenientului accesoriu, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, fiind înștiințat legal, despre data, ora și locul examinării cauzei, la ședința de judecată nu s-a prezentat, motiv din care, instanța de judecată, în corespundere cu art. 206 alin. (3) Cod de procedură civilă, a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului acestuia.

Aprecierea instanței de judecată:

9. Audiind participanții la proces, examinând probele administrate în totalitatea lor pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată reține acțiunea civilă înaintată de avocatul Sorochin Iuri în interesele reclamantului Prepelița Valeriu împotriva pârâților Luca Valentin, Prepelița Varvara, ca fiind neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă, reieșind din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul

stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

Articolul 6 Cod de procedură civilă statuează, că instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților și intereselor legitime prin somare la executarea unor obligații, prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.

Conform dispozițiilor art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. (3) Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Potrivit dispozițiilor art. 122 Cod de procedură civilă, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. (2) Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor. (3) Se consideră inadmisibile probele obținute cu încălcarea prevederilor legii, cum ar fi inducerea în eroare a participantului la proces, încheierea actului de către o persoană neîmputernicită, încheierea defectuoasă a actului procedural, alte acțiuni ilegale. (4) Se consideră inadmisibile probele ce nu au fost prezentate de participanții la proces până la data stabilită de judecător, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 204 şi art. 372 alin. (1).

În conformitate cu art. 130 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, astfel încât fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea cauzei.

Prevederile art. 166 alin. (1) Cod de procedură civilă, stipulează că oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenței sau inexistenței unui drept trebuie să depună în instanța competentă o cerere de chemare în judecată.

În conformitate cu dispozițiile art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Potrivit prevederilor art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

În conformitate cu art. 9 alin. (1), alin. (2) lit. a) Cod civil, (1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sânt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. (2) Drepturile și obligațiile civile apar: a) din contracte și din alte acte juridice.

Prin cererea de chemare în judecată, reclamantul Prepelița Valeriu a solicitat declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-363 din 09.08.2024, autentificat de notarul public Bloșenco Diana, invocând că actul este ilegal și lovit de nulitate absolută, fiind încheiat cu încălcarea dispozițiilor imperative ale legii.

În esență, reclamantul a susținut că bunurile imobile indicate în contract i-au fost vândute de fapt în anul 2003, iar încheierea contractului din 2024 s-a realizat prin folosirea cu rea-credință de către pârâta Prepelița Varvara a unei procuri, în scopul înscrierii dreptului de proprietate asupra sa.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța a constatat că, potrivit Extrasului din Registrul bunurilor imobile ***** (număr cadastral vechi *****), dreptul de proprietate asupra bunului imobil teren cu nr. cadastral ***** (număr cadastral vechi *****), cu suprafața de 0,2332 ha, pentru construcții, amplasat în *****, și construcțiilor: casa de locuit individuală cu suprafața de 61,1 m.p., nr. cadastral *****.01 (număr cadastral vechi *****.01), construcție accesorie cu suprafața de 9,0 m.p., cu nr. cadastral *****.02 (număr cadastral vechi *****.02), construcție accesorie cu suprafața de 10,0 m.p. cu nr. cadastral *****.03 (număr cadastral vechi *****.03) amplasate în *****, a fost înregistrat după Luca Valentin (*****), cod personal *****, în temeiul certificatului de moștenitor (duplicat nr. 2-930 din 30.05.2024) nr. 1-1842 din 30.09.1997 (8301/07/1998) și Deciziei Consiliului local Vadul-Rașcov (modificare la 14.05.2024) nr. 3/5 din 21.03.2024 (8301/24/6306), data înregistrării fiind 21.03.2007 (f.d. 84-85).

La data de 22.03.2024, Luca Valentin a eliberat procura nr. 2-1558, autentificată de notarul Romanescu Mihail, prin care i-a împuternicit pe Prepelița Valeriu și/sau Dumitru Valeriu „...să vândă doar cet. Prepelița Varvara și cet. Prepelița Valeriu, terenul pentru construcții cu părțile componente, amplasate în R. Moldova, *****, nr. cadastral *****, la prețul și condițiile stabilite de Dumnealui și cele mai avantajoase pentru mine, inclusiv întocmirea actelor juridice cu sine contrapartidă...”. (f.d. 12)

Ulterior, la data de 24.05.2024, tot Luca Valentin a eliberat o altă procură cu nr. 2-899 autentificată de notarul Pietraru Iurie, potrivit căreia acesta i-a încredințat lui Prepelița Varvara inclusiv dreptul *„...să înstrăineze bunul imobil cu numărul cadastral ***** cu părțile componente, situat în R. Moldova, r-nul Şoldăneşti, satul Vadul-Raşcov, la prețul cel mai avantajos și în condițiile stabilite de d-lor, cu/fără rezervarea dreptului de proprietate sau rezervarea dreptului de răscumpărare asupra bunurilor imobile…”*. Totodată, în înscrisul dat se indică că *„...Procura este valabilă pe un termen de 3 /trei/ ani, cu dreptul de a elibera procură ulterioară și transmite*

împuternicirile unei alte persoane o singură dată, de a încheia acte juridice cu sine însuşi (contrapartidă) şi cu drept de dublă reprezentare…" (f.d. 89-90).

Potrivit înscrisului respectiv, notarul Pietraru Iurie a confirmat faptul că în fața sa, la sediul biroului s-a prezentat cet. Luca Valentin, IDNP *****, care a cerut autentificarea procurii. Procura întocmită a fost prezentată solicitantului pentru a face cunoștință cu conținutul acestuia, apoi citită cu voce de către notar. Fiind cunoscut cu cuprinsul și efectele prezentei procuri, solicitantul a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele expuse în procură reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentei procuri și a semnat toate exemplarele ei.

În baza acestei procuri, la data de 09.08.2024, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-363, autentificat de notarul Bloșenco Diana, prin care, Luca Valentin denumit vânzător, în numele căruia acționează cet. Prepelița Varvara, în baza procurii înregistrate cu nr. 2-899 autentificată la 24.05.2024 de notarul Pietraru Iurie, de o parte, și Prepelița Varvara denumită cumpărător, pe de altă parte, au încheiat contractul privind următoarele: vânzătorul a vândut iar cumpărătorul a cumpărat - terenul pentru construcții, cu suprafața de 0,2332 ha, situat în *****, numărul cadastral ***** și părțile lui componente: construcția – casa de locuit individuală cu suprafața de 61,1 m.p., numărul cadastral *****.01, construcția accesorie cu suprafața de 9,0 m.p., numărul cadastral *****.02 și construcția accesorie cu suprafața de 10.0 m.p., numărul cadastral *****.03. Dreptul de proprietate a cet. Prepelița Varvara, a fost supus înregistrării la IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul cadastral teritorial Șoldănești, la 12.08.2024, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-363 din 09.08.2024. (f.d. 11, 130)

Potrivit art. 509 alin. (2) Cod civil, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credință.

Articolul 510 alin. (2) din Codul civil, reiterează că în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Reieșind din pretențiile formulate de către reclamant și temeiurile de drept invocate, instanța de judecată conchide că, raportul juridic litigios este aferent materiei răspunderii civile contractuale. Or, obiectul acțiunii este, inclusiv, nulitatea contractului de vânzare-cumpărare cu nr. 1-363 din 09.08.2024.

În speță, reține instanța că, conform prevederilor art. 992 Cod civil, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

Potrivit art. 1108 alin. (1), Cod civil, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească prețul convenit.

Iar în conformitate cu prevederile art. 308 Cod civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Totodată, potrivit art. 327 Codul civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută). Actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes particular (nulitate relativă). În cazul în care natura nulității nu este prevăzută expres și nici natura interesului ocrotit nu reiese în chip neîndoielnic, actul juridic este anulabil. Dacă prin lege nu se prevede altfel, nulitatea actului juridic bilateral sau multilateral poate fi constatată sau declarată și prin acordul părților. Prin acordul părților nu pot fi instituite și nici suprimate temeiuri de nulitate.

În acțiune, reprezentantul reclamantului a invocat nulitatea absolută a contractului menționat, făcând referire la prevederile art. 328 Cod civil, care stipulează că, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părțile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora. Atât acțiunea în constatare a nulității absolute, cât și excepția de nulitate absolută sânt imprescriptibile. Cu toate acestea, se prescriu în termen de 10 ani acțiunile privind aplicarea efectelor nulității absolute conform art. 331, indiferent dacă sunt introduse împreună cu acțiunea în constatare a nulității absolute sau după admiterea acestei acțiuni.

În conformitate cu prevederile art. 334 Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sânt nule. (2) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative sânt nule sau anulabile dacă această sancțiune este prevăzută expres de dispoziția legală încălcată (nulitatea expresă). (3) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative ce nu prevede expres sancțiunea nulității sânt nule sau anulabile dacă această sancțiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziției legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală). (4) Dispozițiile prezentului articol se aplică în măsura în care dispoziția legală încălcată nu stabilește o altă consecință a încălcării sale decât nulitatea actului juridic sau a clauzei. (5) Încălcarea dispoziției imperative a actului normativ subordonat legii poate fi invocată ca temei de nulitate a actului juridic doar în măsura în care dispoziția respectivă întrunește cerințele art. 1 alin. (2) şi ale art.4.

La fel, instanța remarcă, că condițiile esențiale pentru valabilitatea oricărui act juridic civil se împart în condiții de fond şi de formă. Cerințele cu privire la consimțământ, capacitate, obiect și cauză reprezintă condiții de fond, iar cele ce se referă la modalitatea de exteriorizare a manifestării de voință, cum este cerința autentificării, sunt condiții de formă.

Apreciind actele cauzei sub aspectul nevalabilității contractului de vânzare cumpărare, instanța de judecată atestă că acesta nu și-a găsit confirmare în prezenta speță, la caz nefiind constatat nici un motiv de nulitate absolută invocat de partea reclamantă.

În argumentarea acestei poziții, instanța de judecată reține că, nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic, iar în măsura în care un act juridic concret respectă aceste condiții, nu există temei de nulitate a acestuia, or, instanța constată că actul juridic supus contestării în speța dată, este întocmit în conformitatea voinței reale și rezultatului atins.

Totodată, potrivit art. 341 Cod civil, (1) Actul juridic a cărui încheiere a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al uneia din părţi poate fi declarat nul de instanța de judecată chiar şi în cazul în care autorul dolului estima că actul juridic este avantajos pentru cealaltă parte. (2) Dacă una dintre părţi trece sub tăcere anumite împrejurări la a căror dezvăluire cealaltă parte nu ar mai fi încheiat actul juridic, anularea actului juridic poate fi cerută numai în cazul în care, în baza principiului bunei-credinţe, se putea aștepta ca cealaltă parte să dezvăluie aceste împrejurări. (3) Actul juridic este anulabil și atunci când dolul provine de la reprezentantul, prepusul ori gerantul afacerilor celeilalte părți. (4) În cazul în care dolul este comis de un terţ, actul juridic poate fi anulat numai dacă se demonstrează că cealaltă parte a știut sau trebuia să știe despre dol.

Din conținutul normei reținute se desprinde că, dolul constă în inducerea în eroare a unei persoane prin mijloace dolosive sau viclene pentru a o determina să încheie un act juridic.

Instanța de judecată subliniază faptul că în cadrul ședinței de judecată reprezentantul reclamantului, avocat Sorochin Iuri, a solicitat declararea nulității contractului de vânzare cumpărare nr. 1-363 din 24.05.2024, data corectă fiind 09.08.2024, invocând inclusiv că, pârâta Prepelița Varvara l-a dus în eroare pe Luca Valentin, iar ca urmare acesta a eliberat pârâtei procura cu nr. 2-899 din 24.05.2024.

La acest capitol, instanța de judecată reține că potrivit prevederilor art. 312 Cod civil, (1) Consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. (2) Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice şi nu este viciat. (3) Intenția de a produce efecte juridice se determină din declarația sau comportamentul persoanei, așa cum ea a fost înțeleasă în mod rezonabil de către cealaltă parte a actului juridic sau, în cazul actelor juridice unilaterale, de către persoana căreia actul îi este destinat.

Conform art. 314 Cod civil, actul juridic se consideră neîncheiat în cazul în care esența consimțământului nu poate fi determinată cu certitudine nici din exprimarea exteriorizată și nici din alte circumstanțe ale încheierii sale.

În acest sens instanța de judecată reține că, reieșind din dispozițiile Codului civil, se constată că, una din condițiile de valabilitate a unui act juridic este consimțământul, care prin prisma art. 312 Codul civil, reprezintă manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic.

În raport cu aceste prevederi legale rezultă că, consimțământul este considerat un element esențial pentru valabilitatea contractului. Importanța consimțământului rezidă nu numai în decizia unei persoane de a se obliga juridic dar și în manifestarea acestei hotărâri. Consimțământul reprezintă o parte din structura voinței juridice, alături de cauza (scopul) încheierii actului, fiind un element al acestei voințe. Consimțământului, urmează să provină de la o persoană cu discernământ, decurge din caracterul conștient al actului juridic civil, precum și din însăși natura actului juridic de a fi o manifestare de voință făcută în mod conștient, cu reprezentarea urmărilor, de ordin juridic, ale unei atare manifestări de voință.

Prin urmare nu este suficient ca consimțământul să existe, dar se impune ca el să fie valabil, adică să fie neviciat. Aceasta presupune că autorul unui act juridic civil unilateral sau partea dintr-un act multilateral trebuie să aibă aptitudinea de a aprecia efectele juridice și consecințele ce se produc ca urmare a manifestării sale de voință. Astfel, numai o manifestare de voință conștientă va avea capacitatea de a conduce la încheierea unui act juridic civil valabil. Pentru a putea delibera în deplină cunoștință de cauză, persoana trebuie să aibă discernământ în momentul manifestării de voință, respectiv al exprimării consimțământului.

La caz, analizând conținutul contractului de vânzare cumpărare din 09.08.2024, instanța a constatat că, la încheierea acestuia, au fost respectate cu strictețe condițiile de validitate cerute de lege pentru încheierea unui astfel de contract.

Astfel, potrivit materialelor cauzei, înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare, încheiat între Luca Valentin (reprezentat de Prepelița Varvara) și Prepelița Varvara, Luca Valentin a exprimat consimțământul său la încheierea prezentului contract eliberând la data de 24.05.2024 pe numele lui Prepelița Varvara procura cu nr. 2-899, și împuternicind pe ultima să-i reprezinte interesele, cu toate drepturile și în toate instituțiile, privitor la restabilirea, înregistrarea și ridicarea actelor de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** /cu părțile componente/, situat în r. Șoldănești, sat. Vadul-Rașcov, și alte acte necesare. La fel, Luca Valentin i-a încredințat lui Prepelița Varvara și dreptul *„...să înstrăineze bunul imobil cu numărul cadastral ***** cu părțile componente, situat în R. Moldova, r-nul Șoldănești, satul Vadul-Rașcov, la prețul cel mai avantajos și în condițiile stabilite de d-lor, cu/fără rezervarea dreptului de proprietate sau rezervarea dreptului de răscumpărare asupra bunurilor imobile…”, „...de a încheia acte juridice cu sine însuși (contrapartidă) și cu drept de dublă reprezentare…”.*

În acest sens, instanța de judecată atestă că Luca Valentin, se prezumă ca fiind o persoană cu discernământ, până la proba contrară, și-a manifestat voința de a elibera pe numele lui Prepelița Varvara procura prin care a împuternicit-o să-i reprezinte

interesele, cu toate drepturile și în toate instituțiile în legătură cu bunul imobil asupra căruia avea înregistrat dreptul de proprietate, or, în cazul în care esenţa consimțământului nu ar fi fost determinată cu certitudine actul juridic nu s-ar fi încheiat.

La fel, în speță, instanța reține că potrivit prevederilor art. 374, alin. (1) și (2), Cod civil, procură este înscrisul întocmit pentru atestarea împuternicirilor conferite de reprezentat unui sau mai multor reprezentanți. Procura eliberată pentru încheierea de acte juridice în formă autentică trebuie să fie autentificată notarial.

Totodată, în conformitate cu art. 377, alin. (1), lit. b) Cod civil, valabilitatea procurii încetează în cazul: revocării de către persoana care a eliberat-o sau, dacă este eliberată de mai multe persoane, revocării de către oricare dintre ele.

În această ordine de idei instanța de judecată consideră neîntemeiat argumentul reprezentantului reclamantului precum și poziția lui Luca Valentin expusă în referință că, la eliberarea procurii din 24.05.2024 către Prepelița Varvara, a fost dus în eroare de către ultima, or pe de o parte faptul dat nu a fost probat de către reclamant și pârâtul Luca Valentin, iar pe de altă parte, potrivit girului procurii date, **notarul Pietraru Iurie a confirmat faptul că în fața sa, la sediul biroului s-a prezentat cet. Luca Valentin, IDNP *****, care a cerut autentificarea procurii**. **Procura întocmită a fost prezentată solicitantului pentru a face cunoștință cu conținutul acestuia, apoi citită cu voce de către notar. Fiind cunoscut cu cuprinsul și efectele prezentei procuri, solicitantul a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele expuse în procură reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentei procuri și a semnat toate exemplarele ei.**

Astfel, de către Luca Valentin nu poate fi invocat faptul că Prepelița Varvara l-a dus în eroare și din numele său făcea documentele pe casă, precum nici faptul că dânsul nu și-a exprimat consimțământul la încheierea de către Prepelița Varvara a contractului de vânzare cumpărare a imobilului cu numărul cadastral ***** cu părțile componente, inclusiv cu sine însuși (contrapartidă), or Luca Valentin, fiind cunoscut cu cuprinsul și efectele procurii, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele expuse în procură reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentei procuri și a semnat toate exemplarele ei. Mai mult ca atât, în situația în care Luca Valentin ar fi avut neclarități referitor la eliberarea procurii Varvarei Prepelița la data de 24.05.2024, a avut posibilitatea să-l anunțe de Prepelița Valeriu despre acest fapt, pentru a clarifica situația, or atât în referința depusă, Luca Valentin nu indică că despre solicitarea a celei de-a doua procuri de către Prepelița Varvara ar fi fost anunțat Prepelița Valeriu, precum nici avocatul Sorochin Iuri în ședința de judecată nu a confirmat că pârâtul ar fi anunțat reclamantul despre lucrul dat. Acest fapt, duce instanța la ideea că, la data de 24.05.2024, prin eliberarea celei de-a doua procuri Varvarei Prepelița, Luca Valentin și-a exprimat consimțământul anume la cele acțiuni expuse în textul procurii, împuternicind-o pentru aceasta anume pe Prepelița Varvara.

În susținerea acestei poziții instanța de judecată subliniază faptul că potrivit prevederilor art. 13 alin. (2) din Legea nr. 246 din 15.11.2018 privind procedura notarială, notarul verifică dacă solicitantul actului notarial poate să-şi exprime în mod expres consimțământul, să conștientizeze acțiunile sale, să le dirijeze, fiind în stare să aprecieze efectele juridice ale actului notarial solicitat și ale acțiunilor sale la momentul întocmirii actului.

De asemenea, potrivit prevederilor art. 20 din Legea nr. 246 din 15.11.2018 privind procedura notarială, actul juridic întocmit, înainte de a fi semnat, se prezintă părţilor pentru a face cunoștință cu conținutul acestuia. După aceasta notarul este obligat să dea citire în glas textul actului juridic. (2) După citirea actului, notarul întreabă părţile dacă cele cuprinse în acesta exprimă voința lor. Consimțământul părților se exteriorizează prin declarație și se confirmă prin semnătură.

Prin urmare, instanța de judecată remarcă faptul că procura eliberată de Luca Valentin pe numele lui Prepelița Varvara a fost înregistrată cu nr. 2-899 la 24.05.2024 confirmată prin semnătura persoanei care a solicitat întocmirea actului notarial, în cazul dat de cet. Luca Valentin.

Totodată, instanța de judecată relevă faptul că conținutul, sensul, importanța și efectele juridice ale actului notarial solicitat au fost explicate de către notar părților și de ei înțelese, fiind cunoscute cu conținutul și efectele acestuia. Procura a fost semnată și autentificată de notarul Pietraru Iurie.

Tot aici instanța menționează și faptul că valabilitatea unei procuri încetează în cazul revocării de către persoana care a eliberat-o, iar în speță instanței de judecată nu i-a fost prezentată dovada adresării lui Luca Valentin la notar sau la alte organe competente cu solicitarea revocării procurii ca fiind una întocmită contrar prevederilor legale.

În aceasta ordine de idei instanța de judecată reiterează că, una din trăsăturile definitorii a valabilității actului juridic este consimțământul, manifestat prin exteriorizarea voinței persoanei de a încheia un act juridic, acesta urmând a fi exprimat cu intenția de a produce efectele juridice expres prevăzute de actul juridic în privința încheierii căruia este manifestat consimțământul. Această condiție reiese din însăși esența actului juridic civil, care este o manifestare de voință, îndreptată spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligațiilor civile. Totodată, cauza (scopul) actului juridic este obiectivul urmărit la încheierea actului juridic civil, fiind acel interes pe care autorul (părţile) actului juridic caută să-l satisfacă. Cauza actului juridic poate fi imediată şi mediată.

Astfel, cauza contractului de vânzare-cumpărare din 09.08.2024 este valabilă și licită, or, bunul imobil ce a constituit obiect al contractului de vânzare cumpărare contestat a fost transmis în proprietate cumpărătorului, care şi-a înregistrat dreptul de proprietate în modul stabilit de legislația în vigoare în Registrul bunurilor imobile. De asemenea, acest contract a fost încheiat în corespundere cu voința părților, care fiind

prezente în fața notarului (la întocmirea procurii nr. 2-899 din 24.05.2024) au declarat că conștientizează acțiunile lor.

Un alt aspect invocat de reclamant în cererea de chemare în judecată este și faptul că prețul de 195 000 lei nu a fost efectiv plătit de către Prepelița Varvara lui Luca Valentin, mențiune făcută în referință și de către Luca Valentin. Aici, instanța reține că în pct. 3 din contract, se conține mențiunea expresă „Prețul de vânzare al imobilelor indicate în p.1 al prezentului contract este de 195 000 lei MDL, preț stabilit de comun acord și achitat în numerar de către cumpărător vânzătorului deplin, până la semnarea prezentului contract...", iar notarul a certificat identitatea părților și consimțământul lor liber și conștient, conform art. 1108 alin. (1) Cod civil. În lipsa unor dovezi contrare, instanța reține că reclamantul nu a demonstrat neplata prețului sau vre-o lipsă de consimțământ, iar actul autentic beneficiază de prezumția de legalitate și veridicitate.

Alt argument invocat de reclamantul Prepelița Valeriu în susținerea solicitării anulării contractului de vânzare cumpărare din 09.08.2024, este și faptul că vânzarea reală a bunului imobil cu numărul cadastral ***** cu părțile componente, ar fi avut loc în anul 2003, imobilul fiind de fapt cumpărat de el, Prepelița Valeriu, solicitând totodată și constatarea dreptului de proprietate asupra tuturor bunurilor care se află pe terenul cadastral *****, după el.

În susținerea acestei cerințe, Prepelița Valeriu a prezentat diverse înscrisuri și anume: carnetul de plată pentru energia electrică din anul 2004, certificatul eliberat de Primăria sat. Vadul-Rașcov, r-nul Șoldănești cu nr. 354 din 03.07.2003 și certificatul eliberat de Primăria sat. Vadul-Rașcov, r-nul Șoldănești cu nr. 216 din 28.01.2008, pentru a demonstra posesia și folosința bunului imobil în litigiu. (f.d. 23, 131, 132)

De asemenea, a susținut reprezentantul reclamantului în ședința de judecată că, însăși Luca Valentin a recunoscut prin referința depusă că bunul imobil a fost vândut reclamantului, în anul 2003, contra sumei de 12 000 lei, o parte în lei o parte în dolari, însă Prepelița Valeriu nu a perfectat actele pe teren, casă și construcțiile accesorii. Faptul procurării imobilului respectiv, se confirmă și prin declarațiile cet. Prepelița Elena, sora reclamantului, și soțului acesteia, Prepelița Alexei.

Această cerință, la fel, este considerată ca neîntemeiată și neprobată, urmând a fi respinsă, din următoarele considerente.

Instanța consideră că cerinței date îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în vigoare la momentul constituirii situației juridice, adică anul 2003.

Așa deci, conform prevederilor art. 679 alin. (1) și (2) Cod civil din 06.06.2002, în vigoare din 18.07.2003, contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale. Sânt esențiale clauzele care sânt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord.

Articolul 753 alin. (1) Cod civil (în vigoare la momentul constituirii situației juridice) prevedea că, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se

obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit. (2) Vânzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vânzare-cumpărare nu este prevăzut altfel. (3) Dacă preţul nu este indicat direct în contractul de vânzare-cumpărare, părţile pot conveni asupra modului de determinare a lui.

Potrivit art. 757 alin. (1) lit. a) Cod civil, vânzătorul trebuie să predea bunul, la data stabilită în contract sau la data care poate fi dedusă din contract.

În baza prevederilor art. 760 alin. (1) lit. a) Cod civil, obligaţia de predare a bunului se consideră executată în momentul, predării bunului către cumpărător sau către persoana indicată de el.

Potrivit prevederilor art. 208 alin. (2) Cod civil, forma este o condiție de valabilitate a actului juridic numai în cazurile expres prevăzute de lege.

Conform art. 211 alin. (1) Cod civil, nerespectarea formei scrise a actului juridic face să decadă părţile din dreptul de a cere, în caz de litigiu, proba cu martori pentru dovedirea actului juridic.

Potrivit art. 212 Cod civil în redacția în vigoare la momentul presupus încheierii contractului din 20.11.2003, forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazurile: stabilite de lege; prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică.

Așadar, Prepelița Valeriu invocă prevederile art. 123 alin. (6) Cod de procedură civilă, conform cărora faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

Totuși, instanța observă că simpla recunoaștere de către Luca Valentin a unei vânzări din 2003 nu are efecte juridice de transfer al proprietății către Prepelița Valeriu, în lipsa formei autentice cerute de lege, chiar și în situația în care Prepelița Valeriu dispune de unele acte în original pe numele lui Luca Valentin. Or, recunoașterea unei împrejurări de fapt care nu este acoperită de un act autentic nu poate substitui cerința legală privind forma actului juridic, pe când în speță, nu s-a dovedit existența unui contract valabil încheiat în anul 2003, între Prepelița Valeriu și Luca Valentin.

Cu referire la înscrisurile invocate de către reprezentantul reclamantului, instanța de judecată reține că, potrivit certificatului nr. 216 din 28.01.2008, semnat de Primarul S. Guțan, se confirmă că cet. Prepelița Valerii dispune de casă proprie în s. *****, baza fiind Registrul 6 contul 528. Aici instanța de judecată menționează că, la întrebarea adresată avocatului, unde s-a născut Prepelița Valeriu, acesta a răspuns că nu cunoaște, presupune că în sat. Vadul-Rașcov. Această întrebare a apărut în situația în care, din certificatul menționat supra, nicidecum nu rezultă că, la situația din anul 2008, casa de care dispunea Prepelița Valeriu, a aparținut lui Luca Valentin iar în anul 2003, ar fi fost vândută reclamantului, or Prepelița Valeriu într-adevăr putea dispune de propria casă în sat. Vadul-Rașcov. Nici copia carnetului de plată pentru energia

electrică pe numele lui Prepelița Valerii nu confirmă faptul că, în anul 2004, plata a fost achitată pentru deservirea imobilului care ar fi fost procurat de la Luca Valentin, or după cum s-a indicat supra, nu se exclude ca Prepelița Valeriu să fi dispus de propria casă în sat. Vadul-Rașcov, în situația în care acesta nu a prezentat instanței înscrisuri ce ar arăta dacă a avut sau are înregistrate pe numele său, careva bunuri imobile în drept de proprietate. La fel, din aceleași considerente, nici certificatul nr. 354 din 03.07.2023 semnat de Primarul Guțan Sergiu (f.d. 132), precum că Prepelița Valeriu prelucrează în grădina sa de lângă casa din ***** pe 1,5 ari de pământ (seră) roșii, castraveți și ardei pentru realizare, nu confirmă că imobilul ar fi fost procurat de la Luca Valentin.

Instanța de judecată stipulează că, avocatul reclamantului nu a răspuns clar, totuși ce i-a împiedicat pe Prepelița Valeriu și Luca Valentin, ca pe parcursul a 21 ani, să ducă presupusa tranzacție de vânzare-cumpărare din 2003 la bun sfârșit, cu înregistrarea bunului imobil cu nr. cadastral ***** și părțile componente pe numele reclamantului, indicând doar faptul că, *pe vremuri, în sate așa se vindeau casele, vânzătorului i se transmiteau banii iar cumpărătorului cheile de la casă, iar în sat acest lucru era cunoscut de toți.* Totodată avocatul a confirmat că careva recipise, în anul 2003, referitor la imobilul vizat, din numele lui Prepelița Valeriu sau Luca Valentin, nu au fost întocmite. La fel, avocatul nu a putut răspunde dacă reclamantul cunoaște în care an Luca Valentin a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. *****, fapt ce arată dezinteres din partea lui Prepelița Valeriu în perfectarea actelor de proprietate în privința bunului dat.

Referitor la audierile cet. Prepelița Elena și Prepelița Alexei (f.d. 122, 123), prezentate instanței de judecată de către avocatul Sorochin Iuri, instanța de judecată menționează că, conform art. 117 Cod de procedură civilă, (1) Probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile părților, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei. (2) În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților şi ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților. (3) Probele obținute cu încălcarea legii nu au putere de probațiune şi nu pot fi puse de instanță în temeiul hotărârii.

Potrivit art. 215 alin. (1) Cod de procedură civilă, înainte de a audia martorul, președintele ședinței de judecată stabilește identitatea acestuia, îi explică drepturile şi obligațiile, îl somează asupra răspunderii penale pe care o atrage refuzul de a depune mărturie şi depunerea cu bună ştiinţă a unor mărturii mincinoase. Martorul semnează declaraţia privind cunoaşterea obligațiilor şi răspunderii lui. Declaraţia semnată se anexează la materialele dosarului.

Conform art. 216 alin. (1^1) Cod de procedură civilă, *audierea martorului are loc în sala de ședințe.* În cazul imposibilității de a se prezenta în ședință, la cererea

participanților, a martorului sau din oficiu, instanța poate dispune audierea martorului prin intermediul videoconferinței. Audierea prin intermediul videoconferinței a martorului aflat peste hotarele Republicii Moldova are loc la sediul misiunii diplomatice sau al oficiului consular al Republicii Moldova, a martorului aflat pe teritoriul Republicii Moldova – la biroul notarial, la sediul organului de probațiune sau biroul executorului judecătoresc, a martorului care execută pedeapsa în penitenciarele din Republica Moldova – la instituția penitenciară în care execută pedeapsa, a martorului internat într-o instituție medicală care nu se poate deplasa pentru a participa la ședințele de judecată – la sediul instituției medicale, dacă acestea dispun de mijloace tehnice corespunzătoare și verifică identitatea martorului. Martorul semnează declarația privind cunoașterea obligațiilor și răspunderii lui, care va fi expediată instanței de judecată prin intermediul poștei electronice.

Articolul 221 Cod de procedură civilă, stipulează că, depozițiilor martorilor, obținute în modul prevăzut la art. 125, 127, 136 alin.(1) și la art. 209, li se dă citire în ședință de judecată. După aceasta, participanții la proces pot da explicații asupra lor.

Prezentând instanței audierea cet. Prepelița Elena și Prepelița Alexei, avocatul Sorochin Iuri a invocat art. 53 alin. (1) lit. g) din Legea nr. 1260 din 19.07.2002 cu privire la avocatură, care menționează că avocatul are dreptul să citeze și să audieze persoane, să dispună efectuarea expertizelor extrajudiciare în calitate de ordonator, să investigheze teritoriile, localurile, bunurile, cu acordul și participarea proprietarului sau a reprezentantului acestuia, precum și să efectueze alte acțiuni procedurale necesare pentru asigurarea asistenței juridice.

Rezultă din norma legală expusă supra că, avocatul, în virtutea Legii are dreptul să citeze și să audieze persoane, însă instanța menționează că, procedura de audiere a martorilor în cadrul examinării cauzelor civile, este strict prevăzută de Codul de procedură civilă. Ca urmare, declarațiile cet. Prepelița Elena și Prepelița Alexei, prezentate instanței ca audieri efectuate de avocatul Sorochin Iuri, nu pot fi reținute de instanță drept probe prin prisma art. 117 Cod de procedură civilă, or audierea martorilor are loc în sala de ședințe, după ce se stabilește identitatea acestora, fiind somați asupra răspunderii penale pe care o atrage refuzul de a depune mărturie şi depunerea cu bună știință a unor mărturii mincinoase. Este de menționat și faptul că inițial, prin cererea de chemare în judecată, avocatul a solicitat audierea cet. Prepelița Elena, Prepelița Alexei și primarului S. Guțan, în calitate de martori, iar după prezentarea audierilor în scris a cet. Prepelița Elena, Prepelița Alexei, avocatul a renunțat la această cerere. Mai mult, conform art. 211 alin. (1) Cod civil (redacția a. 2002) , *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*.

Instanța reține că potrivit art. 510 alin. (1,2) Cod civil, (1) Dreptul de proprietate este transmis dobânditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. (2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se

dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Conform art. 523 alin. (1) Cod civil, (1) Dobânditorul de bună-credinţă dobândește dreptul înregistrat în folosul său, în temeiul unui act juridic, în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, și în cazul în care cel care a dispus de drept nu era adevăratul său titular, nu avea împuterniciri de a dispune de drept sau actul juridic de dispoziție este ineficient pe alt temei. Buna-credinţă trebuie să subziste până în momentul depunerii cererii de înregistrare a dreptului.

Articolul 11 Cod civil, statuează că (1) Buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic. (2) În special, este contrar bunei-credinţe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

Articolul 525 Cod civil stipulează, (1) În sensul art. 524, dobânditor de bună-credință se consideră persoana înregistrată sau înregistrată provizoriu în registru ca titular al unui drept dacă, la data depunerii cererii de înregistrare sau înregistrare provizorie a dreptului în folosul său, sânt îndeplinite următoarele condiţii: a) în registru nu era notată nici o acţiune care ulterior se va admite printr-o hotărâre judecătorească recunoscută de lege ca fiind opozabilă dobânditorului; nu era notat niciun drept, act juridic sau fapt juridic care întemeiază o asemenea acțiune ulterioară; b) din informaţiile neradiate cuprinse în registru nu rezulta niciun temei care să fi justificat rectificarea acestuia în favoarea altei persoane; c) dobânditorul nu a cunoscut, pe altă cale, inexactitatea informațiilor neradiate cuprinse în registru; şi d) dacă este cazul, dobânditorul nu a cunoscut şi nici nu trebuia să cunoască motivul din care este nul, anulabil sau ineficient temeiul pe baza căruia el dobândește dreptul înregistrat sau pe baza căruia a dobândit dreptul înregistrat autorul nemijlocit al dobânditorului. (2) Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.

Conform art. 38 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 statuează că, (1) Rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declarației, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile. În cazul unei autorităţi publice, consimțământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislației, pentru rectificare este necesar şi acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă. (2) Dacă acțiunea în rectificare sau acţiunea în înregistrare a fost notată în registrul bunurilor imobile, în

temeiul hotărârii judecătorești irevocabile prin care s-a admis acțiunea, toate celelalte drepturi înregistrate sau notate după notarea acțiunii se vor radia sau se vor modifica la cererea persoanei interesate odată cu dreptul autorului lor, nefiind necesar consimțământul titularilor lor. (3) Rectificarea registrului prin înregistrarea dreptului de proprietate în devălmășie, dacă dreptul a fost înregistrat doar în folosul unuia dintre soţi, se va putea face la cererea soțului, cu prezentarea consimțământului autentificat notarial sau exprimat în declarația, semnată în faţa registratorului, a soțului al cărui drept este înregistrat. Registratorul va decide rectificarea dacă din conţinutul certificatului de căsătorie, corelat cu situaţia juridică a dreptului, rezultă că dreptul de proprietate s-a dobândit în timpul căsătoriei, iar, conform legii, nu urmează a fi atribuit la categoria bunurilor personale ale soțului indicat în actul justificativ. (4) În cazul în care, la cererea persoanei interesate, prin hotărâre judecătorească, sau stabilit cotele-părți în bunul comun, modificarea înscrierilor se va putea face, la cererea persoanei interesate, în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile prin care s-au stabilit cotele-părţi. (5) În cazul în care a fost notat antecontractul, iar ulterior se încheie contractul definitiv, beneficiarul antecontractului poate cere rectificarea registrului bunurilor imobile prin înregistrarea dreptului său şi radierea drepturilor înregistrate după notarea antecontractului ale terţilor persoane, care nu puteau înregistra dreptul fără consimțământul beneficiarului dacă acesta deţinea dreptul său la data înregistrării lor. (6) În afară de cazurile în care legea prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu, rectificarea notării se va face în temeiul declarației, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat sau în temeiul hotărârii judecătorești definitive. (7) Dacă dreptul se stinge în urma rezoluțiunii unilaterale a contractului sau în urma revocării, radierea înregistrării sau notării se va face în temeiul acordului titularului dreptului înscris ce urmează a fi radiat sau în temeiul hotărârii judecătorești care dispune rectificarea. (8) Nu constituie rectificare modificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile referitoare la datele despre bunul imobil, cum ar fi: modificarea numărului cadastral, modificarea adresei, modificarea destinației, modificarea suprafeței bunului imobil şi a altor date înscrise în subcapitolul I al registrului bunurilor imobile, precum şi a celor referitoare la datele despre drept care nu afectează existența acestuia, cum ar fi: modificarea denumirii titularului persoană juridică sau modificarea numelui, prenumelui titularului persoană fizică. Modificarea înscrierilor se face în temeiul actelor justificative, la cerere sau din oficiu, după cum este prevăzut de legislație. (9) Erori materiale constituie orice inexactitate în înscrierile din registrul bunurilor imobile, în raport cu actele în al căror temei s-a efectuat înscrierea, orice inexactitate care nu influențează existența sau opozabilitatea dreptului, faptului sau raportului juridic înscris (ca greșeli de litere, omisiuni de cuvinte, cifre, greșeli în calculele aritmetice etc.). Erorile materiale se corectează la cerere sau din oficiu, în temeiul deciziei registratorului.

Așa deci, solicitarea reclamantului de a constata dreptul de proprietate asupra tuturor bunurilor care se află pe terenul cu nr. cadastral ***** și efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile, prin înregistrarea dreptului de proprietate asupra tuturor bunurilor care se află pe terenul cu nr. cadastral ***** după Prepelița Valeriu, instanța de judecată consideră necesar de a le respinge. Or, în speță nu s-au constatat temeiul de nulitate absolută invocat de reclamant prin intermediul avocatului și cerința de nulitate a contractului de vânzare-cumpărare a fost respinsă, iar alte temeiuri de transmitere a dreptului de proprietate în privința bunurilor imobile din speță, de rectificare a registrului bunurilor imobile fără anularea contractului de vânzare cumpărare sau recunoașterea bunului ca proprietate comună nu se atestă.

Or, conform art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenţia pentru apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute delege şi de principiile generale ale dreptului internațional. Iar potrivit art.46 al Constituției R. Moldova, dreptul la proprietate este garantat.

Drept consecință a respingerii pretenției reclamantului Prepelița Valeriu cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, ca fiind neîntemeiată, se impune respingerea inclusiv și a celorlalte pretenții subsecvente, formulate prin cererea de chemare în judecată, și anume, obligarea notarului de a efectua modificări corespunzătoare în baza hotărârii instanței de judecată și repararea prejudiciului de la Prepelița Varvara în valoare de 100 000 lei.

Cheltuielile de judecată:

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

Dat fiind că, acțiunea depusă de Prepelița Valeriu este respinsă, instanța de judecată consideră necesar de a respinge și capătul de cerere cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată.

11.În conformitate cu prevederile art. 236-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E:

Cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Sorochin Iuri în interesele reclamantului Prepelița Valeriu împotriva pârâților Luca Valentin, Prepelița Varvara, intervenienți accesorii notarul public Bloșenco Diana și IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, constatarea dreptului de proprietate asupra bunurilor, obligarea IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”

de a rectifica registrul, obligarea notarului de a efectua modificări corespunzătoare în baza hotărârii instanței de judecată, repararea prejudiciului și încasarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

Se explică părților că, instanța de judecată va redacta hotărârea integrală dacă, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, participanții la proces vor solicita în mod expres acest lucru sau dacă în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, vor depune cerere de apel. Termenul de 30 zile este un termen de decădere.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Orhei, sediul Rezina.

Președintele ședinței,
judecător **Dorina Cebanița**