dosarul nr. 2-356/2019 /38-2-2124-07032019/

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

27 iulie 2023 mun. Orhei

Judecătoria Orhei, sediul Central
Instanța de judecată în componența:
Preşedintele şedinţei, judecător Alexandra Romanaș
Grefier Oxana Savin, Silvia Vanc, Daniela Filip, Doina Cotruță

Cu participarea: reprezentantului reclamantei Sîrbu Feodora, avocatul Paciurca Iulian, împuternicit în baza mandatului nr. 1328886 din 03.04.2019;

Reprezentantul pîrîtei Șaptefrați Adela, avocatul Postolachi Gheorghe, împuternicit în baza mandatului nr. 1463054 din 18.09.2019;

Reprezentantul Consiliului local Olișcani r-nul Șoldănești, împuternicit în baza mandatului nr. 1294542 din 04.01.2020;

În lipsa: reclamantei Sîrbu Feodora, născută la ***** domiciliată în r. ***** *****, IDNP *****,

Pîrîtei Șaptefrați Adela, domiciliată în r. ***** *****, IDNP *****;

Primăriei Olișcani r-nul Șoldănești.

Procedura de citare legală a fost îndeplinită.

Examinînd în şedinţă de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Sîrbu Feodora împotriva Adelei Șaptefrați și Primăria Olișcani intervenient accesoriu Consiliul local Olișcani privind constatarea nulității absolute a actului juridic și revendicarea bunului.
Dosar nr.2-625/2023 /2-23035781-38-2-10032023/

A c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces,

La data de 01 martie 2019, Sîrbu Feodora s-a adresat cu cerere de chemare în judecată, împotriva pârâtei Șaptefrați Adela, Primăria Olișcani r-nul Șoldănești, intervenient accesoriu Consiliul local sat. Olișcani r-nul Șoldănești

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat, că pârâta Şaptefraţi Adela actualmente se află în litigiu judiciar cu Sîrbu Feodora solicitând anularea deciziei Consiliului local Olișcani, r. Şoldâneşti nr. 6/1 din 18 decembrie 2008, cu privire la discutarea cererii Sîrbu Feodora; anularea contractului de vânzare-apărare a terenului aferent nr. 7336 din 26 decembrie 2008, încheiat între Primăria *****, r. Șoldănești şi Sîrbu Feodora; anularea certificatului de urbanism nr. 6 din 12 august 2008, eliberat pe numele Sîrbu Feodora; precum şi anularea autorizației de construcție nr. 08 din 18 octombrie 2008, eliberată pe numele lui Sîrbu Feodora.

Susține că în motivarea acțiunii, Şaptefraţi Adela invocă precum că, actele administrative contestate urmează a fi anulate de instanța de judecată deoarece sunt adoptate/încheiate/emise cu încălcarea procedurii prevăzute de legislație, în acest sens făcând trimitere la normele Legii privind administrația publică locală, Legii privind preţul normativ şi modul de vânzare cumpărare a pământului, Regulamentul cu privire la vânzarea - cumpărarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23.10.1996, Legii privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor, Codul civil şi Legea contenciosului administrativ.

Astfel, Şaptefraţi Adela consideră precum că, decizia Consiliului local Olişcani, r-nul Şoldăneşti nr. 6/1 din 18 decembrie 2008, cu privire la discutarea cererii Sîrbu Feodora, este ilegală deoarece fiind proprietară a terenului adiacent, deţinut actualmente de Sîrbu Feodora, nu a fost informată de Primarul *****, r. Șoldănești despre inițierea procedurii de înstrăinare, fapt care precum că, denotă admiterea unor vicii de procedură.

Mai indică că, oponenta consideră precum că, contractul de vânzare cumpărare a terenului aferent nr. 7336 din 26 decembrie 2008, încheiat între Primăria *****, Şoldăneşti şi Sîrbu Feodora, fiind subsecvent deciziei Consiliului local Olişcani, r-nul Șoldănești nr. 6/1 din 18 decembrie 2008,

pretinsă a fi ilegală, pe cale de consecință, urmează a fi anulat, în acest temei.

Totodată, ultima pretinde şi anularea certificatului de urbanism nr. 6 din 12 august 2008, eliberat pe numele Sîrbu Feodora şi autorizaţiei de construcție nr. 08 din 18 octombrie 2008, invocând contradictorialitatea destinației obiectului invocat în actele administrative, respectiv eroarea calității substanțiale ale obiectului.

Examinând circumstanțele cauzei, cu ansamblul de probe acumulate în scopul formării strategiei de apărare cu înaintarea obiecțiilor faţă de pretențiile nejustificate a oponentului, s-a constatat că, Şaptefraţi Adela, într-adevăr deține cu drept de proprietate privată o suprafață de teren în r. *****, *****, cu suprafața de 0,02 ha, nr. cadastral *****, în vecinătate cu reclamanta Sîrbu Feodora, care este înstrăinat cu încălcări esențiale ale normelor imperative ale egistaţiei.

Întru susținerea acestei poziții, afirmă că, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 939 din 22.04.2004, încheiat între Primăria *****, r. Şoldăneşti şi Şaptefrați Adela, bunul imobil din vecinătatea reclamantei Sîrbu Feodora, a fost procurat ca teren aferent construcției, însă din informația prezentată de Serviciul Cadastral Teritorial Şoldăneşti, rezultă că, pe terenul în cauză nu este amplasată o careva construcție înregistrată cu titlu de bun imobil, fapt ce denotă o încălcare a ordinii de drept stabilită de legiuitor la procurarea bunului proprietate publică, pasibilă de răspundere juridică, atât în ramura de drept civil, cît şi penal sau contravențional.

Susține că conform art. 84, alin. 3 din Legea privind administrația publică locală nr. 123 din 18.03.2003, în vigoare la acel moment, înstrăinarea bunurilor proprietate publică a unităților administrativ teritoriale se face prin licitație publică, în condițiile legii.

Relevă că potrivit cazului respectiv, terenul din vecinătatea reclamantei Sîrbu Feodora, deținut de Şaptefraţi Adela, a fost înstrăinat ca teren aferent în mod ilicit, deoarece ce fapt bunul era liber de careva construcții.

Este de părerea că în consecință, s-a încălcat dreptul de proprietate publică al Autorităților Publice Olişcani din r. Şoldăneşti, exprimat prin

neîncasarea surselor financiare pentru vânzarea terenului la licitație publică, startat cu valoarea prețului normativ, bonitatea şi pasul de 10%, ceea ce constituie 13244,45 lei, dar nicidecum 204,75 lei, precum a fost procurat de pîrîta Şaptefraţi Adela.

La fel, prin înstrăinarea ilegală a terenului deținut actualmente de Şaptefraţi Adela, s-a încălcat şi dreptul altor persoane, inclusiv Sîrbu Feodora, de procura bunul în cadrul unei competiții sub forma licitației publice prevăzute de legiuitor.

Rezultă că, odată ce terenul deținut de Şaptefraţi Adela, este înstrăinat ilegal, Administrația Publică Locală Olişcani, r. Şoldăneşti urmează să-şi restabilească dreptul de proprietate publică încălcat la acel moment de Autoritățile Publice şi pârâta.

Prin urmare, afirmaţia pîrîtei, cu privire la încălcarea dreptului de proprietate/vecinătate şi interesul pretins, este supus unei critici ale justiţiei şi urmează a fi verificat în circumstanțele contestării contractului de vânzare cumpărare nr. 939 din 22.04.2004, cu restituirea imprescriptibilă a bunului în proprietatea unității administrativ teritoriale s. Olişcani, r. *****.

Solicită, admiterea cererii de chemare în judecată, constatarea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare nr. 539 din 22.04.2004, încheiat între Primăria Olişcani, r. ***** şi Şaptefraţi Adela, asupra terenului cu suprafața de 0,02 ha, nr. cadastral *****. Obligarea pârâtei Şaptefraţi Adela să revendice bunul imobil terenului cu suprafața de 0,02 ha, nr. cadastral *****, în proprietatea publică a Unităţii Administrativ Teritoriale Olişcani, r. *****, prin semnarea actului de predare primire.

Ulterior, la data de 28 martie 2023, reprezentantul reclamantei – avocatul Paciurca Iulian a depus o cerere privind concretizarea cerințelor, solicitând admiterea cererii, constatarea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare nr. 539 din 22.04.2004, încheiat între Primăria Olişcani, r. ***** şi Şaptefraţi Adela, asupra terenului cu suprafața de 0,02 ha, nr. cadastral *****. Obligarea pârâtei Şaptefraţi Adela să reîntoarcă în proprietatea publică a Unității Administrativ Teritoriale Olișcani r-nul ***** bunul imobil terenului cu suprafața de 0,02 ha, nr. cadastral *****. (f. d. 244 Vol. I)

În cererea dată a mai indicat că, toate probele acumulate pe caz, confirmă faptul că, Şaptefraţ Adela, într-adevăr deţine cu drept de proprietate privată terenul cu suprafața de 0,02 ha, nr. cadastral *****, în vecinătate cu reclamanta Sîrbu Fedora, înstrăinare care s-a efectuat cu grave încălcări ale legislaţiei.

Susține că bunul a fost procurat ca teren aferent construcţiei, însă din informația prezentată de Serviciul cadastral Teritorial Şoldăneşti şi probele administrate de Procuratura Anticorupţie Nord, se constată că, la momentul înstrăinării pe terenul respectiv nu este amplasată vreo construcție înregistrată cu titlu de bun imobil, fapt ce denotă o încălcare flagrantă a ordinii de drept stabilită de legiuitor la procurarea bunului proprietate publică, pasibilă de răspundere juridică, care duce la nulitatea actului juridic.

Declară că, atribuirea neveridică a calității de teren aferent construcției a fost făcută doar cu scopul de a eluda prevederile legale care ar fi operat pentru ca vânzarea-cumpărarea terenului sus numit să se vândă în urma organizării licitației publice, aşa cum prevăd normele juridice.

Precizează că, terenul aflat în litigiu, care este în vecinătatea reclamantei Sîrbu Fedora, deţinut de Şaptefraţ Adela, a fost înstrăinat ca teren aferent în mod ilicit, deoarece de fapt bunul era liber de careva construcţii.

în cazul respectiv, contractul contestat a fost încheiat cu nerespectarea legii care reglementează înstrăinarea terenului prin licitaţie, precum şi contrar competenței, or, în lipsa unei decizii legale de scoatere la licitaţie a terenului public adoptată de Consiliului local Olişcani, primarul era limitat în dreptul de a vinde bunul ce constituie obiect al contractului în cauză.

Mai relatează că, contractul contestat a fost încheiat cu nerespectarea legii care reglementează înstrăinarea terenului prin licitaţie, precum şi contrar competenței, or, în lipsa unei decizii legale de scoatere la licitație a terenului public adoptată de Consiliului local Olişcani, primarul era limitat în dreptul de a vinde bunul ce constituie obiect al contractului în cauză.

Consideră că, în asemenea condiții, încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața de 0,02 ha, nr. cadastral ***** din 21.04.2004, a fost unul ilegal.

Mai explică că circumstanţele cu privire la înstrăinarea ilegală a terenului în cauză, se confirmă prin Ordonanţa Procuraturii Anticorupţie Nord din 28 martie 2019, care a constatat în acțiunile fostului primar al Primăriei Olişcani r. Şoldăneşti - Ţurcan Valeriu, la înstrăinarea terenului proprietate publică în raport cu alin. 1 din Codul Penal. Procesul penal pe caz, a fost încetat în legătură cu intervenirea decesului făptuitorului, fapt care nu reabilitează persoana vinovată şi denotă ilegalitatea tranzacției de înstrăinare a patrimoniului public.

Este de opinia că, s-a încălcat dreptul de proprietate publică al Autorității Publice Locale Olişcani r. Şoldăneşti, exprimat prin neîncasarea surselor financiare pentru vânzarea terenului la licitație publică, startat cu valoarea preţului normativ, bonitatea şi pasul de 10%, ceea ce constituie 13044 lei, dar nicidecum 204,75 lei, precum a fost procurat de Şaptefraţ Adela.

Consideră că prin contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafaţa de 0,02 ha, nr. cadastral *****, încheiat între Primăria ***** r. ***** şi Şaptefraţ Adela pe data de 21.04.2004, a fost afectat dreptul reclamantei Sîrbu Fedora prin faptul că a fost lipsită de dreptul de a participa în mod legal la licitaţia publică de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafaţa de 0,02 ha, nr. cadastral ***** din 21.04.2004.

Declară că din aceste considerente, actul de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafaţa de 0,02 ha, nr. cadastral *****, încheiat între Primăria ***** r. ***** şi Şaptefraţ Adela la data de 21.04.2004 este lovit de nulitate absolută.

În cadrul ședinței de judecată, reclamanta Sîrbu Feodora nu a fost prezentă, dar interesele și drepturile acesteia au fost reprezentate de avocatul Iulian Paciurca, care a pledat pentru admiterea acțiunii în temeiul motivelor de fapt și de drept invocate.

Nici pârâta Șaptefrați Adela, nu a fost prezentă în cadrul ședințelor de judecată, acesta fiind reprezentată de – avocatul Postolachi Gheorghe care a solicitat respingerea acțiunii. Apreciază argumentele reclamantei ca fiind nefondate. Susține că reclamanta nu a arătat și nu a indicat care drepturi ale sale au fost lezate prin actul juridic contestat. A mai declarat că, nu există și nici nu a existat o careva solicitare din numele reclamantei Sîrbu

Feodora adresată Consiliului local Olișcani sau Primăriei Olișcani prin care să ceară atribuirea sau înstrăinarea terenului cu nr. cadastral ***** iar ca urmare consideră că, nu există nici un drept sau interes a ultimei asupra bunului imobil dat, și nici nu poate fi încălcat un drept inexistent.

A mai explica că, Şaptefraţi Adela împreună cu soţul Şaptefraţ Gherghe locuiau la domiciliul tatălui acestuia și având nevoie de un lot de teren pentru construcția casei, au adresat Primăriei ***** r-nul ***** o solicitare cu privire la atribuirea unui teren în acest sens.

Ca urmare, în baza deciziei Consiliului local Olişcani nr. 6 din 17,06.1998, s-a dispus atribuirea în proprietate a unui lot de teren cu o suprafață de 40,0 m2 amplasat în centrul s. Olişcani.

Dispunând de lotul de teren respectiv, a iniţiat construcţia unei clădiri cu destinație locuit - casă individuală. Astfel, a construit doar temelia clădirii, unde la scurt timp a hotărât să schimbe destinația construcției din locuibilă în comercială, cu instalarea unei gherete pe temelia construită, pentru comercializarea produselor alimentare, unde ulterior a iniţiat desfășurarea activității în domeniul respectiv.

Indică că instalarea gheretei a fost coordonată cu serviciile respective din teritoriu, unde a primit acordul în acest sens. Lotul de teren suprafața de 40,0 m2, ea nu l-a înregistrat la oficiul cadastral teritorial, deoarece nu dispunea de titlul de autentificare a deținătorului de teren.

Titlul respectiv l-a solicitat de la Primăria Olişcani de nenumărate ori, însă a primit doar promisiuni că îi va fi eliberat, ceia ce nu s-a mai întâmplat.

A mai relatat că, în continuare, începând activitatea de comerţ la ghereta dată, a concluzionat că are nevoie de o suprafață mai mare de teren din jurul gheretei cu scopul de a-şi extinde afacerea, din acest motiv, la data de 11.08.2002, s-a adresat către Primăria ***** cu o cerere prin care a solicitat să i se atribuie în proprietate teren cu suprafața de 0,02 ha, adică teren aferent construcției nefinalizate menționate aşa cum personal l-a considerat.

Suprafața de 0,02 ha reprezintă suprafaţa totală de teren cu care personal dorea să-şi extindă suprafaţa de teren deja aflată proprietatea sa, care era situată împrejurul terenului pe care era amplasată ghereta dată.

Mai indică că în rezultatul examinării cererii sale, în temeiul deciziei nr. 4/8 din 19.08.2002 Consiliul local Olişcani a dispus vânzarea în proprietate a suprafeței 0,02 ha de teren pentru construcția unei gherete de vânzare.

Astfel, în temeiul deciziei respective, la data de 21.04.2004, Primăria *****, a încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu Șaptefrați Adela personal, contract înregistrat notarial cu nr. 939 la 22.04.2004. Preţul terenului constituia suma de 204, 75 lei. Atât contractul de vânzare- cumpărare cât şi borderoul calcul a prețului terenului înstrăinat ei au fost întocmite de către angajații responsabili a Primăriei.

A mai precizat că, suprafața de teren de 40 m2 primită de la Primărie ca loc de casă, se include în suprafața de 0.02 ha cumpărată de către ea de la Primăria Olişcani în baza contractului înregistrat notarial cu nr. 939, în temeiul contractului - vânzare-cumpărare nr. 939 şi a deciziei Consiliului local nr. 4/8 din 19.08.2002, înregistrat la oficiul cadastral teritorial cu nr *****.

Consideră că neclaritățile din Primăria şi Consiliul ***** nu pot fi imputate pentru Şaptefraţi Adela deoarece aceasta nu are nici o vină sau nu a întreprins careva acțiuni ilegale care pot duce la nulitatea contractului, or ceia ce se dorește în acțiune este echivalent cu deproprietărirea şi încălcarea dreptului la proprietate.

Mai apreciază acţiunea ca fiind neîntemeiată și pe motiv că contractul de vânzare-cumpărare din 22.04.2004 a fost încheiat în baza Deciziei nr. 4/8 din 19.08.2002, act administrativ care nu a fost contestat şi nici anulat, iar o eventuală admitere a cerinţei de anulare a contractului de vânzare-cumpărare din 22.04.2004 nu ar duce la soluţionarea litigiului, deoarece terenul rămâne a fi alocat pârâtei Şaptefraţ Adela unde este legal înregistrată o construcție care este la fel imobil proprietate a lui Adela Şaptefraţi şi această construcție este legal construită şi nimeni nu a contestestat proprietatea ei.

Consideră că, anularea dreptului de proprietate asupra lotului ocupat de imobilul proprietate privată a lui Şaptefraţi Adela ar constituie o ingerință în exercitarea dreptului de proprietate.

Reprezentantul Primăriei ***** r-nul ***** și a Consiliului local Olișcani – avocatul Dudulica Liubomir, de asemenea a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată. În susținerea poziției a declarat că, Sîrbu Feodora niciodată nu a adresat către Consiliul local Olișcani sau Primăriei Olișcani cerere prin care să ceară atribuirea sau înstrăinarea terenului cu nr. cadastral *****. Consideră că la caz, nu există nici un drept sau interes a reclamantei asupra bunului imobil dat, respectiv nu poate fi încălcat un drept inexistent. A mai subliniat că, contractul de vânzare cumpărare din 22 aprilie 2004 a fost încheiat în baza Deciziei nr. 4/8 din 19 august 2002, act care nu a fost contestat și nici anulat.

Aprecierea instanţei,

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului, apreciind în conformitate cu art. 130 Cod de procedură civilă, probele administrate, instanţa de judecată ajunge la concluzia că acțiunea înaintată de Sîrbu Feodora împotriva Adelei Șaptefrați și Primăria Olișcani intervenient accesoriu Consiliul local Olișcani privind constatarea nulității absolute a actului juridic și revendicarea bunului, urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod 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 şi 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 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. (…….). Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sînt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.*

Articolul 130 al Cod de procedură civilă, prevede că *instanța 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, astfel încît fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluționarea pricinii.*

Potrivit prevederilor art.166 alin. (1) același cod, *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, *hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea 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 hotărîrii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii, iar în conformitate cu exigențele alineatului (3) același articol, instanța judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant și în numele legii, în corespundere cu prevederile art. 241 alin.(1) Cod de procedură civilă.*

Potrivit art. 7 din Codul civil modernizat, în vigoare la data pronunțării hotărârii: *(1) 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.*

Respectiv, în speță sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția până la 01 martie 2019, în vigoare la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 939 din 22 aprilie 2004.

Potrivit art. 195 din Codul civil (în vigoare la data producerii faptului juridic), *act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a*

voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Totodată, la caz, prezintă relevanță și prevederile art. 196 alin. (3) Cod civil, care prevede că, *actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi. (4) Actul juridic multilateral este manifestarea de voinţă a trei sau a mai multe părţi.*

Articolul 199 Cod civil prevede că, *(1) Consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. (2) Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.*

Conform art. 200 Cod civil, (*1) Manifestarea de voinţă care trebuie recepţionată de cealaltă parte produce efecte în momentul în care parvine acesteia, indiferent de faptul dacă a luat sau nu cunoştinţă de conţinutul ei.*

Articolul 201 Cod Civil, *actul juridic se consideră neîncheiat în cazul în care esenţa consimţământului nu poate fi determinată cu certitudine nici din exprimarea exteriorizată şi nici din alte circumstanţe ale încheierii sale.*

Conform art. 212 din Codul civil (în vigoare la data producerii faptului juridic), *forma autentică a actului juridic este obligatorie: dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege; în cazurile prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică; în alte cazuri stabilite de lege.*

Conform art. 213 alin. (1) din Codul civil (în vigoare la data producerii faptului juridic), *nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.*

Potrivit prevederilor art. 227 alin. (1) CC, *actul juridic încheiat în baza unei erori considerabile poate fi declarat nul de instanţa de judecată. Norma cuprinsă în alin. (2) al aceluiaşi articol, stipulează că, eroarea este considerabilă dacă la încheiere a existat o falsă reprezentare referitor la: a) natura actului juridic; b) calităţile substanţiale ale obiectului actului juridic; c) părţile actului juridic (partenerul sau beneficiarul), în cazul în care identitatea acestora este motivul determinant al încheierii actului juridic.*

În conformitate cu art. 320 alin. (2) Cod Civil al RM (în vigoare la data producerii faptului juridic), *dreptul de proprietate se poate dobândi, în condiţiile*

legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când este translativă de proprietate.

În temeiul art. 321 alin. (1) și (2) Cod Civil al RM (în vigoare la data producerii faptului juridic), *dreptul de proprietate este transmis dobânditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.*

Art. 666 alin. (1) și (2) din Codul civil (în vigoare la data producerii faptului juridic), *prevede că, 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.*

Conform art. 679 alin. (3) din Codul civil (în vigoare la data producerii faptului juridic), *prin contract se poate naște obligația de a se încheia un contract. Forma stabilită pentru contract se aplică şi pentru antecontract.*

Conform art. 680 din Codul civil (în vigoare la data producerii faptului juridic), *dacă pentru valabilitatea contractului legea stabilește o anumită formă sau dacă părțile au prevăzut o anumită formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiției de formă.*

Iar, art. 753 alin. (1) Codul Civil al RM (în vigoare la data producerii faptului juridic), *stabilește că prin contractul de vânzare - cumpărare, 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.*

În contextul celor expuse, instanţa de judecată menţionează că nulitatea este sancțiunea care se aplică în cazul în care, la încheierea actului juridic civil, nu se respectă condiţiile de valabilitate.

Contractul de vânzare - cumpărare se consideră valabil încheiat din momentul în care părţile contractante au realizat un acord de voinţă în privinţa tuturor condiţiilor esențiale ale contractului, iar potrivit art. 670 alin. (2) CC al RM., sunt esenţiale clauzele ca atare din lege, care rezultă din natura contractului asupra cărora, la cererea unei dintre părţi trebuie realizat un acord. Condiţiile esenţiale ale vânzării cumpărării sunt condiţiile referitoare la obiectul obligaţiei şi preţul acestuia.

Conform art. 4 alin. (2) și (3) lit. a) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, *obiecte ale înregistrării sunt bunurile*

imobile, dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra lor. La bunurile imobile ce se înregistrează în registrul bunurilor imobile se raportă: a) terenurile; b) clădirile şi construcţiile legate solid de pământ; c) apartamentele şi alte încăperi izolate.

În fapt, instanța de judecată constată cu certitudine că, la data de 11 august 2002, pârâta Șaptefrați Adela a înaintat Primăriei Olișcani r-nul Șoldănești cerere prin care a solicitat să i se elibereze 0,02 ha de pământ, unde avea o gheretă pentru construcția magazinului. (f. d. 221 Vol. I)

Ulterior, prin Decizia Consiliului sătesc Olișcani r-nul Șoldănești, nr. 4/8 din 19 august 2002, "Cu privire la alocarea terenului public a Primăriei Olișcani cu o suprafață de teren 0,02 ha de pământ pentru construcția unui magazin". (f. d. 220 Vol. I)

La data de 21 aprilie 2004, Primăria sat. Olișcani r-nul Șoldănești în persoana primarului Țurcan Valeriu ca vânzător pe de o parte și Șaptefrați Adela în calitatea sa de cumpărător, au încheiat Contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent înregistrat notarial cu nr. 939.

Potrivit pct. 2 din Contract, Vânzătorul - Primăria sat. Olișcani r-nul Șoldănești a vândut iar cumpărătorul - Șaptefrați Adela a cumpărat terenul cu o suprafață totală de 0,02 ha situat în Republica Moldova r-nul Șoldănești sat. Olișcani, cu un preț de 204,75 lei

Conform pct. 3 din Contract, rezultă că, terenul aferent este destinat constricției comerciale.

La data de 23 aprilie 2004, cumpărătorul Șaptefrați Adela și-a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile

Prin acțiunea formulată de reclamanta Sârbu Feodora, împotriva pârâtei Șaptefrați Adela și Primăria Olișcani r-nul *****, se pretinde la constatarea nulității Contractului de vânzare-cumpărare nr. 939 din 21 aprilie 2004, încheiat între Primăria ***** r-nul ***** și Șaptefrați Adela.

Drept temei de constatare a nulității contractului de vânzare-cumpărare, reclamanta invocă faptul că, deși bunul imobil – terenul cu suprafața de 0,02 ha, care constituie obiect al acestui contract, se indică că este teren aferent, în realitate pe acest teren nu se afla nici un imobil, acest fapt în viziunea reclamantei a generat cauzarea unui prejudiciu bugetul

local deoarece prețul bunului a fost calculat ca teren aferent pe când acesta fiind un teren liber de careva construcții urma a fi vândut la un alt tarif.

De asemenea, mai susține reclamanta că vânzarea-cumpărarea terenului a avut loc fără organizarea și desfășurarea licitației publice.

Instanța de judecată va menționa că, argumentele invocate de reclamanta în susținerea acțiunii sale, cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, poartă un caracter incert, neîntemeiat și lipsit de probe.

În debut, instanța de judecată v-a reține prevederile art. 5 alin. (1) CPC, care prevede că, *(1) 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****.*

Articolul 6 CPC prevede că, *Instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligaţii, prin declararea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalităţi, prevăzute de lege.*

Având ca reper aceste prevederi, instanța de judecată constată că reclamanta, nu a demonstrat cu certitudine care drepturi, libertăți sau interese legitime i-au fost încălcate prin tranzacția de vânzare-cumpărare dintre Primăria sat. Olișcani r-nul Șoldănești și pârâtă Șaptefrați Adela. Or, cel puțin la data când a fost realizat și autentificat acest contract, reclamanta Sîrbu Feodora nu și-a manifestat interesul său față de terenul care a format obiectul contractului de vânzare cumpărare, pe care l-a contestat după aproximativ 15 ani.

Aici, instanța de judecată va menționa că pretenția cu privire la retrocedarea de către pârâtă a suprafeței de teren, care a constituit obiectul contractului de vânzare cumpărare, nu poate fi admisă, or această solicitare poate fi invocată de titularul de drept a acestui teren, nu și terții.

Cu referire la argumentul precum că, vânzarea-cumpărarea terenului a fost organizată fără a fi organizată licitație publică, instanța va explica că, acestă competență îi revine exclusiv Consiliului local.

Astfel, în cazurile de expunere la vânzare a bunurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale supuse privatizării, autoritatea

administrației publice locale, prin decizie, instituie Comisia de licitație din reprezentanții ai consiliului şi primăriei unității administrativ-teritoriale, precum şi ai subdiviziunilor abilitate ale acestora.

Faptul omiterii organizării acestei proceduri de către Consiliul local, nu poate fi imputată pârâtei, ori acesta se consideră ca fiind un cumpărător de bună credință, până la proba contară, care însă nu a fost adusă.

Totodată, este de menționat că legalitatea Deciziei nr. 4/8 din 19 august 2002 al Consiliului sătesc Olișcani (f. d. 220 Vol. I), care a stat la baza contractului de vânzare-cumpărare, nu a fost contestată sau anulată, respectiv acest act a și generat încheierea ulterioară contractului de vânzare-cumpărare dintre Primăria sat. Olișcani și pârâta Șaptefrați Adela.

Cât privește referirea reclamantei la faptul că înstrăinarea a fost una ilegală, făcând referire la ordonanța Procuraturii Anticorupție Nord din 28 martie 2019, instanța va menționa că din conținutul acesteia, rezultă că, au fost examinate în cadrul urmăririi penale pretinsele acțiuni ilicite ale unor persoane publice din cadrul Primăriei Olișcani r-nul Șoldănești. Ca urmare, la data de 28 martie 2019 a fost refuzată urmărirea penală și clasată procesul penal, în temeiul art. 275 pct. 5) Cod procedură penală. Ordonanță care nu a fost contestată de nici o parte vizată.

Or, art. 123 alin. (3) CPC prevede că, *(3) Sentinţa pronunţată de instanţa judecătorească într-o cauză penală, rămasă irevocabilă, este obligatorie pentru instanţa chemată să se pronunţe asupra efectelor juridice civile ale actelor persoanei împotriva căreia s-a pronunţat sentinţa numai dacă aceste acte au avut loc şi numai în măsura în care au fost săvîrşite de persoana în cauză.*

Astfel, ordonanța sus menționată, nu are suficientă putere juridică în măsura în care ar justifica și confirma alegațiile reclamantei vis-a-vis de acțiunile pârâtei și pretinsa anulare a unui contract de vânzare cumpărare încheiat legal.

Raportând la caz prevederile enunțate în coroborare cu relatările stabilite instanța de judecată reține că Șaptefrați Adela în calitatea sa de cumpărător și Primăria sat. Olișcani r-nul Șoldănești ca vânzător au respectat condițiile legale de valabilitatea a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, condiții de formă, obligatorii impuse de legislator.

Prin urmare, instanța de judecată apreciază că contractul încheiat de părţi corespunde tuturor condițiilor de valabilitate, iar faptul că acest act juridic este viciat și lovit de nulitate, este lipsit de suport probator, ceia ce generează respingerea acțiunii înaintată de Sîrbu Feodora ca neîntemeiată.

În conformitate cu art. 236-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E

Cererea de chemare în judecată depusă de Sîrbu Feodora împotriva Adelei Șaptefrați și Primăria Olișcani intervenient accesoriu Consiliul local Olișcani privind constatarea nulității absolute a actului juridic și revendicarea bunului, se respinge ca fiind neîntemeiată.

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

Preşedintele şedinţei, judecătorul /semnătura/ Alexandra Romanaș

Copia corespunde originalului Alexandra Romanaș