Dosarul nr. 2-186/26
2-26014669-46-2-09022026

HOTĂRÎRE
În numele Legii

25 august 2026 mun. Soroca

Judecătoria Soroca (sediul Central)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Gh. Purici
Grefier A. Costîrschi
Cu participarea:
Avocatului reclamantei B. Onică
Avocatului pîrîtului D. Gherman

examinînd în şedinţă de judecată publică, în limba de stat, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Onică Boris, în interesele lui Leșan Mihaela, împotriva lui Leșan Nina, Leșan Mihail, reprezentat de avocatul Gherman Diomid, Curoșu Valentina, intervenient accesoriu Curoșu Vasili, privind constatarea nulității contractului de vînzare-cumpărare, decăderea din drepturi de coproprietari și recunoașterea valabilității contractului,

constată:

La 09 februarie 2026, avocatul Onică Boris, acționînd în interesele lui Leșan Mihaela, a depus în instanța de judecată cerere de chemare în judecată împotriva lui Leșan Nina, Leșan Mihail și Curoșu Valentina, privind constatarea nulității contractului de vînzare-cumpărare, decăderea din drepturi de coproprietari și recunoașterea valabilității contractului.

În motivarea cererii a indicat că, reclamanta Leșan Mihaela este fiica soților Leșan Nina și Leșan Mihail, căsătoriți la 29 august 1988. De mai mulți ani reclamanta se află la muncă în Statele Unite ale Americii, unde realizează un venit lunar stabil de peste 3000,00 dolari SUA. În cursul anului 2025, după acumularea mijloacelor financiare necesare, aceasta a hotărît să procure un apartament în municipiul Soroca.

Reclamanta, aflîndu-se în concediu în Republica Moldova, a avut cu mama sa, Leșan Nina, o înțelegere bazată pe raporturi de încredere familială, potrivit căreia aceasta urma să acționeze în calitate de mandatar, utilizînd exclusiv mijloacele bănești ale reclamantei pentru procurarea apartamentului. În acest scop, la 10 ianuarie 2025, reclamanta i-a eliberat lui Leșan Nina procura notarială nr. 2-128, autentificată de notarul

Radu Iulian, prin care a împuternicit-o pe Leșan Nina să cumpere și să primească în dar, pentru Leșan Mihaela și în numele ei, bunuri imobile situate în Republica Moldova, cu înregistrarea ulterioară a dreptului de proprietate la organele cadastrale, cu dreptul de a semna contractul la biroul notarial, de a depune cereri și de a achita taxe. Totodată, reclamanta i-a înmînat suma de 25000,00 dolari SUA.

La 17 februarie 2025, pîrîta Leșan Nina a procurat apartamentul nr. 10 din mun. Soroca, str. Alexei Mateevici nr. 17, cu numărul cadastral ***** și suprafața totală de 46,5 m.p., la prețul de 389436,00 lei, însă a înregistrat dreptul de proprietate pe numele său, fără consimțămîntul reclamantei și contrar voinței reale a acesteia. Astfel, odată cu înregistrarea contractului pe numele lui Leșan Nina, soțul acesteia, Leșan Mihail, a dobîndit automat, în temeiul art. 20 din Codul Familiei, dreptul de proprietate comună în devălmășie asupra apartamentului, deși nu a contribuit financiar la procurarea acestuia.

Pîrîtele Leșan Nina și Curoșu Valentina au intenționat să desființeze pe cale amiabilă contractul, însă pîrîtul Leșan Mihail refuză să se prezinte la notar pentru exprimarea acordului, ceea ce a impus adresarea în instanța de judecată.

În drept, cererea a fost întemeiată în baza prevederile art. 20 din Codul Familiei și art. 327, art. 330 și art. 331 din Codul Civil.

Solicită avocatul Onică Boris, în interesele lui Leșan Mihaela, constatarea nulității contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-195 din 17 februarie 2025, a apartamentului nr. 10 din mun. Soroca, str. Alexei Mateevici nr. 17, cu numărul cadastral ***** și suprafața totală de 46,5 m.p., încheiat între Curoșu Valentina și Leșan Nina, cu decăderea în continuare a lui Leșan Nina și Leșan Mihail din dreptul de coproprietari asupra apartamentului, precum și recunoașterea ca valabil a contractului de vînzare-cumpărare a aceluiași apartament, încheiat la 17 februarie 2025 între Leșan Mihaela și Curoșu Valentina.

Prin Încheierea Judecătoriei Soroca (sediul Central) din 07 iulie 2026, s-a dispus de a atrage în proces în calitate de intervenient accesoriu de partea pîrîților, cet. Curoșu Vasili.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei, avocatul Onică Boris, a susținut acțiunea înaintată pe motivele de drept și de fapt invocate, solicitînd admiterea integrală a acesteia, precum și compensarea cheltuielilor de judecată. A explicat că, probele administrate demonstrează că apartamentul litigios a fost procurat exclusiv din mijloacele financiare ale reclamantei, iar înregistrarea acestuia pe numele pîrîtei Leșan Nina s-a făcut contrar voinței reale a reclamantei și cu depășirea limitelor împuternicirilor acordate prin procură. A indicat că reclamanta din anul 2014 muncește în Statele Unite ale Americii și dispune de salariu în mărime de 3000,00 dolari SUA, fapt cunoscut de către toți participanții. Ultima a identificat apartamentul prin rețelele de socializare, s-a înțeles telefonic cu fiica proprietarei asupra prețului, iar la sfîrșitul anului 2024, fiind în concediu, a vizitat apartamentul împreună cu mama sa și fratele său, în prezența lui Curoșu Valentina, în aceeași zi fiind efectuate înregistrări video prezentate instanței. Nu dispune de probe care să demonstreze că banii au fost transferați de către Leșan Mihaela mamei sale Leșan Nina. A invocat că, potrivit art. 327, art. 330 și art. 331 din Codul Civil, actul juridic anulabil poate fi desființat atunci cînd nu corespunde voinței reale a

persoanei al cărei interes este ocrotit de lege, iar admiterea acțiunii nu ar crea un drept nou, ci ar restabili situația juridică urmărită inițial de părți.

Pîrîtul Leșan Mihail și reprezentantul acestuia, avocatul Gherman Diomid, în ședința de judecată nu au recunoscut acțiunea civilă înaintată de reclamanta Leșan Mihaela, și au solicitat respingerea acesteia ca neântemeiată.

Avocatul Gherman Diomid a explicat că, contractul de vînzare-cumpărare din 17 februarie 2025 a fost încheiat de către Leșan Nina în calitate de cumpărător, cu respectarea condițiilor de fond și de formă, iar dreptul dobîndit în timpul căsătoriei beneficiază de regimul juridic prevăzut de lege. Nu este de acord cu poziția reclamantei privind remiterea lui Leșan Nina a sumei de 25000 dolari SUA, arătînd că la dosar nu există niciun bon de transfer, recipisă sau alt înscris constatator al remiterii, iar înscrisul prezentat de reclamantă privind veniturile obținute în Statele Unite ale Americii atestă cel mult existența unei surse de venit, dar nu transmiterea efectivă a vreunei sume către Leșan Nina.

Pîrîtul Leșan Mihail a explicat că, cunoștea despre intenția soției Leșan Nina de a cumpăra apartament, precum și despre faptul că s-a înțeles cu proprietarii acestuia. Ulterior încheierii contractului de vînzare cumpărare a aflat că Leșan Nina a înregistrat apartamentul pe numele său. Nu susține faptul că Leșan Mihaela a transmis lui Leșan Nina bani în sumă de 25000,00 dolari SUA. Soția Leșan Nina a luat banii ce se aflau în casă și a cumpărat apartamentul. Banii au provenit din vînzarea casei părintești și a trei terenuri agricole.

Pîrîta Leșan Nina, în ședința de judecată a recunoscut acțiunea reclamantei Leșan Mihaela, solicitînd admiterea acesteia. A explicat că, nu a acționat conform procurii deoarece nu a dorit ca soțul lui Mihaela să obțină o cotă parte din apartament, deoarece anterior Mihaela a avut cu acesta conflicte. Astfel, pentru o siguranță mai bună pentru viitorul fiicei a înregistrat dreptul de proprietate în privința apartamentului pe numele său. Nu s-a așteptat că soțul o să refuze să dea acordul la înregistrarea dreptului de proprietate în privința apartamentului pe fiica Mihaela. La data de 7 sau 8 ianuarie 2025 a primit suma de 25000,00 dolari SUA de la fiica sa Mihaela în prezența feciorului Mihail și a soției acestuia. Nu ține minte dacă notarul i-a solicitat dovada proveniență surselor financiare. Soțul Leșan Mihail nu a cunoscut despre toate aceste circumstanțe.

Pîrîta Curoșu Valentina, în ședința de judecată a recunoscut acțiunea reclamantei, solicitînd admiterea acesteia, a explicat că fiica sa s-a înțeles cu Leșan Mihaela privitor la vînzarea apartamentului. Apartamentul la momentul vînzării era înregistrat cu drept de proprietate pe dînsa - Curoșu Valentina și soțul ei - Curoșu Vasili. Nu a întrebat-o pe Leșan Nina pe cine înregistrează apartamentul, ultima a semnat în contractul de vînzare-cumpărare. Leșan Mihail nu a fost prezent la încheierea și semnarea contractului. În luna ianuarie 2025 Leșan Mihaela, cu mama Leșan Nina și cu fratele ei, Leșan Mihail, a fost în apartament și l-au văzut. Tot atunci prin telefon Leșan Mihaela a negociat cu fiica ei condițiile de vînzare a apartamentului. Prețul de vînzare a apartamentului a fost de 20000,00 Euro. Banii i-au fost transmiși de Leșan Nina. Leșan Nina i-a spus că cumpără apartamentul pentru fiică. Nu s-a interesat cine este cumpărătorul concret al apartamentului.

Intervenientul accesoriu Curoșu Vasili, în ședința de judecată a explicat că a fost prezent la încheierea și semnarea contractului de vînzare-cumpărare a apartamentului. Cunoaște că fiica sa s-a înțeles cu fiica lui Leșan Nina privitor la vînzarea-cumpărarea apartamentului. Nu cunoaște cine a achitat prețul contractului. Nu ține minte dacă Leșan Mihaela a fost prezentă la notar. În calitate de cumpărător al apartamentului a fost Leșan Nina.

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului instanţa de judecată consideră că, cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Onică Boris, în interesele lui Leșan Mihaela, împotriva lui Leșan Nina, Leșan Mihail, reprezentat de avocatul Gherman Diomid, Curoșu Valentina, intervenient accesoriu Curoșu Vasili, privind constatarea nulității contractului de vînzare-cumpărare, decăderea din drepturi de coproprietari și recunoașterea valabilității contractului, urmează a fi respinsă, din motivele expuse în continuare.

Potrivit art. 239 Cod de Procedură Civilă, „*hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată*".

În conformitate cu art. 240 alin. (1) Cod de Procedură Civilă, „*la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii"*.

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

În conformitate cu art. 20 alin. (1) din Codul Familiei, „*bunurile dobîndite de către soți în timpul căsătoriei aparţin ambilor cu drept de proprietate în devălmășie, conform legislației"*.

Potrivit art. 327 alin. (2) Cod Civil, „*actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes particular (nulitate relativă)*".

Conform art. 330 alin. (1) Cod Civil, „*nulitatea relativă a actului juridic poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părţii ocrotite pe calea acţiunii oblice. Instanţa de judecată nu poate să o invoce din oficiu*", iar potrivit alin. (2), „*nulitatea relativă poate fi acoperită prin voinţa expresă sau tacită a persoanei în al cărei interes este stabilită nulitatea. Voinţa de a confirma actul juridic anulabil trebuie să fie certă şi evidentă și să fie exprimată la un moment când persoana cunoștea sau trebuia să cunoască temeiul nulității"*.

Potrivit art. 331 alin. (2) și (3) Cod Civil, „*actul juridic anulabil este valabil până la declararea acestei nulităţi de către instanța de judecată, însă, odată anulat, se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. Drepturile reale dobândite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobândite pe acest temei. Această dispoziție se aplică și*

drepturilor de creanță ori drepturilor asupra obiectului de proprietate intelectuală dobândite în temeiul actului juridic”.

Potrivit art. 362 alin. (1) și (2) Cod Civil, *„un act juridic poate fi încheiat personal sau prin reprezentant. Împuternicirile reprezentantului rezultă din lege, din act juridic sau din împrejurările în care acţionează. Actul juridic încheiat de o persoană (reprezentant) în numele unei alte persoane (reprezentat) în limitele împuternicirilor dă naştere, modifică sau stinge drepturile şi obligaţiile civile ale reprezentatului”*.

Potrivit art. 1472 alin. (1) Cod Civil, „*prin contractul de mandat o parte (mandant) împuternicește cealaltă parte (mandatar) de a o reprezenta la încheierea de acte juridice sau în alt mod de a afecta direct poziția juridică a mandantului în raport cu un terț, iar mandatarul, prin acceptarea mandatului, se obligă să acționeze în numele și pe contul mandantului*”.

Conform art. 1485 alin. (1) Cod Civil, „*mandantul are dreptul să dea indicații mandatarului, iar mandatarul este obligat să le îndeplinească*”.

În ședință de judecată s-a constatat că, reclamanta Leșan Mihaela, este fiica pîrîților Leșan Mihail și Leșan Nina, fapt ce se confirmă prin actele de stare civilă anexate la materialele cauzei (f. d. 8-9).

Potrivit procurii notariale nr. 2-128 din 10 ianuarie 2025, autentificată de notarul Radu Iulian, Leșan Mihaela a împuternicit-o pe Leșan Nina să o reprezinte în fața persoanelor fizice și juridice, a autorităților și instituțiilor competente din Republica Moldova, în vederea dobîndirii bunurilor imobile, inclusiv să cumpere și să primească în dar, pentru ea și în numele ei, bunuri imobile situate pe teritoriul Republicii Moldova, să negocieze și să stabilească condițiile actelor juridice ce urmau a fi încheiate, să semneze în numele mandantei contractele și actele necesare, să se prezinte în fața notarului, să depună și să semneze cereri, să prezinte și să primească documentele necesare, să achite taxele și plățile aferente, precum și să întreprindă demersurile necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile dobândite în Registrul bunurilor imobile pe numele lui Leșan Mihaela. Procura a fost eliberată pe un termen de trei ani, conferindu-i astfel lui Leșan Nina împuternicirea de a acționa, în limitele stabilite prin aceasta, în numele și în interesul lui Leșan Mihaela în vederea dobândirii și înregistrării bunurilor imobile (f. d. 11).

Potrivit contractului de vînzare-cumpărare a bunului imobil din 17 februarie 2025, autentificat de notarul Cebotarean Tatiana și înregistrat cu nr. 1-195, Curoșu Valentina și Curoșu Vasili, în calitate de vînzători, au vîndut, iar Leșan Nina, în calitate de cumpărător, a cumpărat apartamentul nr. 10, situat în mun. Soroca, str. Alexei Mateevici nr. 17, cu suprafața totală de 46,5 m.p., număr cadastral *****. Potrivit clauzelor contractuale, prețul de vînzare al bunului imobil a fost stabilit de părți în mărime de 20 000,00 Euro, echivalentul sumei de 389436,00 lei, fiind achitat integral de cumpărător vînzătorilor pînă la momentul semnării contractului, fapt confirmat de părți prin semnarea actului juridic (f. d. 10).

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor nr. 7801/26/32144 din 16 ianuarie 2026, dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, apartamentul nr. 10, situat în mun. Soroca, str. Alexei

Mateevici nr. 17, este înregistrat, în cotă-parte de 1,0, pe numele lui Leșan Nina. Drept temei al dobîndirii și înscrierii dreptului de proprietate este indicat contractul de vînzare-cumpărare nr. 1-195 din 17 februarie 2025, dreptul fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 21 februarie 2025 (f. d. 14).

La materialele cauzei a fost anexat suportul de stocare conținînd înregistrările video prezentate de reclamantă (f. d. 39), cercetate nemijlocit în ședința de judecată. Din conținutul acestora rezultă că înregistrările au fost efectuate în interiorul apartamentului nr. 10, situat în mun. Soroca, str. Alexei Mateevici nr. 17, fiind filmate încăperile locuinței și mobilierul aflat în acesta. În imagini apar reclamanta Leșan Mihaela, fratele acesteia, Leșan Mihail, mama sa, pîrîta Leșan Nina, și pîrîta Curoșu Valentina. Înregistrările surprind vizionarea apartamentului de către reclamantă, precum și o convorbire telefonică purtată de aceasta cu fiica pîrîtei Curoșu Valentina, în cadrul căreia au fost discutate condițiile achiziției apartamentului, inclusiv prețul și predarea bunului împreună cu mobilierul existent.

Instanța reține că, circumstanțele referitoare la eliberarea de către Leșan Mihaela, în beneficiul lui Leșan Nina, a procurii notariale nr. 2-128 din 10 ianuarie 2025, încheierea contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-195 din 17 februarie 2025, precum și înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului litigios pe numele lui Leșan Nina nu sînt contestate de participanții la proces. Obiectul divergențelor dintre părți îl constituie efectele juridice ale acestora și, în particular, dacă modalitatea în care Leșan Nina a procedat la procurarea și înregistrarea bunului imobil este de natură să atragă nulitatea contractului de vînzare-cumpărare contestat, înlăturarea drepturilor de proprietate rezultate din acesta și recunoașterea valabilității unui contract de vînzare-cumpărare în care Leșan Mihaela să figureze în calitate de cumpărător.

Din explicațiile pîrîtei Leșan Nina rezultă că aceasta cunoștea conținutul procurii nr. 2-128 din 10 ianuarie 2025 și a acționat cu bună știință contrar împuternicirilor primite, declarînd expres că nu a dorit ca soțul fiicei sale să obțină o cotă-parte din apartament și că, pentru o siguranță mai bună a viitorului acesteia, a înregistrat bunul pe numele său. Instanța constată, astfel, că abaterea de la indicațiile mandantei nu a fost rezultatul unei erori, al unei neînțelegeri ori al unei împrejurări obiective, ci al unei decizii deliberate a mandatarei, luate în cunoștință de cauză.

Din explicațiile pîrîtei Curoșu Valentina și ale intervenientului accesoriu Curoșu Vasili rezultă că aceștia au încheiat contractul cu Leșan Nina în calitate de cumpărător, că nu s-au interesat cine este cumpărătorul concret al apartamentului și că nu le-a fost prezentată procura eliberată de reclamantă. Curoșu Vasili a declarat că a fost prezent la încheierea și semnarea contractului, iar în calitate de cumpărător al apartamentului a figurat Leșan Nina. Prin urmare, consimțămîntul vînzătorilor a fost exprimat în mod liber și în deplină cunoștință de cauză cu privire la persoana cu care contractau.

Cu privire la proveniența mijloacelor financiare utilizate la achitarea prețului, instanța constată existența unor versiuni contradictorii. Reclamanta și pîrîta Leșan Nina au susținut că suma de 25 000,00 dolari SUA a fost transmisă la 07 sau 08 ianuarie 2025, în prezența fiului Leșan Mihail și a soției acestuia. Pîrîtul Leșan Mihail a declarat că nu a cunoscut despre transmiterea vreunei sume de către fiica sa și că banii utilizați proveneau

din vînzarea casei părintești și a trei terenuri agricole, fiind luați de soția sa din casă. Pîrîta Curoșu Valentina a declarat doar că banii i-au fost transmiși de Leșan Nina, fără a cunoaște proveniența acestora.

Instanța reține, totodată, că reprezentantul reclamantei, avocatul Onică Boris, a declarat în ședința de judecată că nu dispune de probe care să demonstreze că banii au fost transferați de Leșan Mihaela mamei sale, Leșan Nina. La materialele cauzei nu se regăsește niciun înscris constatator al remiterii sumei invocate – recipisă, contract, ordin de plată ori confirmare a unui transfer bănesc. Înscrisul prezentat privind veniturile realizate de reclamantă în Statele Unite ale Americii confirmă existența unei surse de venit și posibilitatea obiectivă a acesteia de a dispune de resurse financiare, însă nu probează transmiterea efectivă a unei sume determinate, cu o destinație determinată, la o dată determinată (f. d. 16-17).

În aceste condiții, potrivit art. 118 alin. (1) Cod de Procedură Civilă, potrivit căruia fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor sale, instanța constată că împrejurarea de fapt esențială pe care se sprijină întreaga construcție a acțiunii – finanțarea integrală a achiziției din mijloacele reclamantei – nu a fost dovedită prin probe obiective, ci se sprijină exclusiv pe declarațiile concordante ale reclamantei și ale mamei sale, nesusținute de pîrîtul Leșan Mihail.

Instanța subliniază însă că, chiar dacă această împrejurare ar fi fost pe deplin dovedită, ea nu ar fi condus la admiterea acțiunii, pentru considerentele expuse în continuare, proveniența mijloacelor financiare și valabilitatea titlului juridic de dobîndire constituind chestiuni juridice distincte.

Instanța apreciază înregistrarea video ca fiind pertinentă și veridică, conținutul ei fiind confirmat prin explicațiile pîrîtei Curoșu Valentina și necontestat de ceilalți participanți la proces. Prin acestea se dovedesc interesul personal al reclamantei în procurarea imobilului și implicarea sa nemijlocită în vizionarea și negocierea achiziției.

Aceste împrejurări nu susțin însă pretențiile deduse judecății, întrucît proba vizează exclusiv etapa precontractuală, anterioară perfectării actului. Negocierea condițiilor unei vînzări nu echivalează cu încheierea contractului și nu conferă persoanei care negociază calitatea de parte în actul autentic încheiat ulterior de o altă persoană. Cu atît mai mult cu cît discuția telefonică s-a purtat cu fiica pîrîtei Curoșu Valentina, care nu figura ca titular al dreptului de proprietate, calitatea de vînzători și coproprietari aparținînd soților Curoșu Valentina și Curoșu Vasili, singurii în drept să dispună de bun. Înțelegerea reflectată de înregistrări nu a fost, așadar, convenită cu persoanele îndreptățite să înstrăineze imobilul și nici exprimată în forma cerută de lege, neputînd constitui temei pentru recunoașterea existenței unui contract între reclamantă și soții Curoșu.

Înregistrarea confirmă totodată că pîrîta Curoșu Valentina cunoștea, încă din etapa negocierilor, că apartamentul se procura pentru Leșan Mihaela, ceea ce infirmă teza vicierii consimțămîntului vînzătorilor: cunoscînd această împrejurare, aceștia au consimțit totuși să contracteze cu Leșan Nina în calitate de cumpărător.

În sfîrșit, înregistrările nu conțin nicio informație privind transmiterea vreunei sume de bani de la reclamantă către pîrîta Leșan Nina, nesuplinind lipsa probelor sub aspectul proveniență mijloacelor financiare.

Cu privire la recunoașterea acțiunii de către pîrîtele Leșan Nina și Curoșu Valentina, instanța reține că, potrivit art. 212 alin. (5) Cod de Procedură Civilă, instanța judecătorească nu admite recunoașterea acțiunii de către pîrît dacă aceste acte contravin legii ori încalcă drepturile, libertățile și interesele legitime ale persoanei.

În speță, se impune o apreciere prudentă a acestor recunoașteri. Pîrîta Leșan Nina este mama reclamantei și a declarat expres că a acționat pentru a proteja interesele fiicei sale, iar pîrîta Curoșu Valentina, în calitate de vînzătoare care și-a primit integral prețul, nu are un interes patrimonial propriu în menținerea contractului. Singurul participant care se opune admiterii acțiunii este pîrîtul Leșan Mihail, ale cărui drepturi patrimoniale ar fi direct și definitiv afectate prin admiterea acesteia. În consecință, recunoașterea acțiunii de către cele două pîrîte nu poate fi acceptată de instanță și nu poate constitui, prin ea însăși, temei pentru desființarea unui act juridic autentic și pentru înlăturarea drepturilor unui participant care nu recunoaște acțiunea.

Cu privire la pretenția de constatare a nulității contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-195 din 17 februarie 2025, instanța reține următoarele.

Din contractul autentificat de notarul Cebotarean Tatiana rezultă fără echivoc că părțile actului juridic contestat sînt Curoșu Valentina și Curoșu Vasili, în calitate de vînzători, și Leșan Nina, în calitate de cumpărător. Reclamanta Leșan Mihaela nu figurează în acest act nici personal, nici prin reprezentant, iar procura nr. 2-128 din 10 ianuarie 2025 nu a fost invocată, prezentată ori menționată la autentificarea contractului.

Această constatare este determinantă. Nulitatea sancționează un viciu propriu al actului juridic, apreciat în raport cu părțile care l-au încheiat, iar nu în raport cu așteptările unei persoane străine de act. Reieșind din prevederile art. 330 alin. (1) Cod Civil, nulitatea relativă poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită, de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părții ocrotite pe calea acțiunii oblice, interesul ocrotit prin normele privind viciile de consimțămînt fiind acela al părții contractante al cărei consimțămînt a fost afectat la momentul încheierii actului. Reclamanta nu are niciuna dintre aceste calități în raport cu contractul contestat.

Instanța constată, în continuare, că nu a fost stabilit niciun viciu de consimțămînt al vreuneia dintre părțile actului. Pîrîta Leșan Nina nu a invocat și nu a probat că s-ar fi aflat în eroare, ci, dimpotrivă, a recunoscut că a acționat deliberat, cunoscînd conținutul procurii și scopul acesteia. Astfel, conduita conștientă exclude, prin definiție, eroarea, iar o parte nu își poate invoca în favoarea desființării actului propria conduită voluntară. Vînzătorii Curoșu Valentina și Curoșu Vasili nu au invocat nicio eroare, declarînd că nu s-au interesat de identitatea cumpărătorului final și că au contractat cu Leșan Nina, semnînd contractul în fața notarului, după citirea în glas a acestuia.

Conform art. 365 alin. (1) Cod Civil, „*la declararea nulităţii pentru viciu de consimțământ a actului juridic încheiat de reprezentant, se are în vedere doar consimțământul acestuia”*. Norma consacră regula potrivit căreia consimțămîntul

relevant pentru validitatea actului este cel exprimat la încheierea lui, iar nu voința internă a unei persoane care nu a participat la act.

Instanța reține totodată că, dispozițiile art. 362 alin. (1) și (2) Cod Civil nu sînt incidente actului contestat. Efectele juridice se produc nemijlocit în persoana reprezentatului numai în privința actului încheiat de reprezentant în numele reprezentatului. Or, Leșan Nina nu a contractat în numele reclamantei, ci exclusiv în nume propriu, fiind identificată în actul autentic prin propriul act de identitate și figurînd atît în contract, cît și în Registrul bunurilor imobile în calitate de cumpărător, respectiv proprietar. Prin urmare, raportul de mandat dintre Leșan Mihaela și Leșan Nina a rămas un raport intern, care produce efecte juridice exclusiv între mandantă și mandatară, terții contractanți dobîndind drepturi și obligații numai față de persoana cu care au contractat efectiv.

Prin urmare, faptul că Leșan Nina a cunoscut voința reclamantei și, în mod deliberat, a procedat diferit de indicațiile acesteia poate caracteriza executarea necorespunzătoare a mandatului, însă nu demonstrează existența unei erori esențiale sau a unui dol determinant în formarea consimțămîntului părților contractului de vînzare-cumpărare din 17 februarie 2025. Pentru anularea acestui contract trebuie demonstrat viciul de consimțămînt raportat la actul juridic contestat, iar nu doar încălcarea raportului juridic existent între reclamantă și mandatară.

Instanța constată că, Leșan Nina nu a executat mandatul în limitele indicațiilor primite de la Leșan Mihaela, întrucât, deși era împuternicită să procure bunul imobil pentru și în numele mandantei, a încheiat contractul de vînzare-cumpărare în nume propriu și a înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului pe numele său. O asemenea conduită este susceptibilă de a atrage consecințele juridice specifice raportului de mandat, inclusiv cele prevăzute de art. 1492 și 1493 Cod Civil. Totuși, nerespectarea de către mandatar a indicațiilor mandantului nu constituie, prin ea însăși, un temei de nulitate a actului juridic încheiat de mandatar în nume propriu cu un terț.

Nerespectarea de către Leșan Nina a indicațiilor mandantei, în sensul art. 1485 alin. (1) Cod Civil, atrage remediile proprii raportului de mandat, respectiv obligația de a remite mandantei tot ceea ce a dobîndit în executarea obligațiilor sale contractuale, prevăzută de art. 1492 Cod Civil, precum și consecințele folosirii bunurilor mandantei în avantaj propriu, reglementate de art. 1493 Cod Civil. Nicio dispoziție a Codului Civil nu sancționează însă cu nulitatea contractul încheiat de mandatar, în nume propriu, cu un terț, pentru motivul abaterii de la indicațiile mandantului.

O confirmare suplimentară a acestei concluzii rezultă din art. 1494 Cod Civil, potrivit căruia „*bunurile dobândite de către mandatar, în numele său dar pe contul mandantului, în cadrul executării obligaţiilor contractuale sau care i-au fost transmise de mandant pentru executarea mandatului sunt considerate, în raport cu creditorii mandatarului, bunuri ale mandantului*”. Legiuitorul a limitat expres această protecție la raportul cu creditorii mandatarului. Per a contrario, bunul dobîndit de mandatar în nume propriu nu devine, prin efectul legii, proprietatea mandantului, remediul pus la dispoziția acestuia avînd natură personală, iar nu reală.

În sfîrșit, instanța observă că remediul solicitat nu este apt să realizeze finalitatea urmărită de reclamantă. Potrivit art. 331 alin. (2) și (3) Cod Civil, anularea contractului ar avea drept consecință desființarea retroactivă a titlului de dobîndire și restituirea reciprocă a prestațiilor, apartamentul urmînd a reveni vînzătorilor Curoșu, iar prețul – cumpărătoarei Leșan Nina, reclamanta nedobîndind în acest mod niciun drept asupra imobilului.

Prin urmare, reclamanta nu a demonstrat existența temeiului juridic pentru declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-195 din 17 februarie 2025, acest capăt de cerere urmînd a fi respins ca neîntemeiat.

Cu privire la pretenția de decădere a lui Leșan Nina și Leșan Mihail din dreptul de coproprietari asupra apartamentului, instanța reține că aceasta are caracter subsecvent față de pretenția privind nulitatea titlului juridic. În lipsa constatării nulității contractului, nu există temei pentru înlăturarea ori radierea drepturilor reale dobîndite în baza acestuia.

Independent de aceasta, decăderea constituie o sancțiune care operează în cazurile expres prevăzute de lege și nu reprezintă un mijloc de desființare a dreptului de proprietate. Nicio normă legală nu permite instanței să pronunțe decăderea unei persoane din calitatea de coproprietar ca sancțiune pentru încălcarea obligațiilor izvorîte dintr-un raport de mandat la care aceasta nu a fost parte. Se reține, suplimentar, că din extrasul din Registrul bunurilor imobile din 16 ianuarie 2026 rezultă un singur titular înscris – Leșan Nina, cu cota-parte 1,0 – pîrîtul Leșan Mihail neavînd nicio înscriere în registru.

În consecință, și acest capăt de cerere urmează a fi respins.

Cu privire la pretenția de recunoaștere ca valabil a contractului de vînzare-cumpărare încheiat între Leșan Mihaela și Curoșu Valentina, instanța constată că un asemenea contract nu există.

La data de 17 februarie 2025 a fost încheiat un singur act juridic avînd ca obiect apartamentul litigios – cel autentificat sub nr. 1-195, în care figurează, în calitate de cumpărător, Leșan Nina. La materialele cauzei nu a fost prezentat niciun înscris din care să rezulte manifestarea de voință a vînzătorilor și a reclamantei, exprimată în forma cerută de lege pentru înstrăinarea bunurilor imobile, în sensul încheierii unei vînzări între acestea.

Acțiunea în constatare presupune, prin natura sa, existența raportului juridic a cărui recunoaștere se solicită. Instanța poate constata un drept preexistent, însă nu îl poate crea. A recunoaște valabilitatea unui act care nu a fost niciodată încheiat ar însemna substituirea judiciară a unei părți într-un act autentic și suplinirea consimțămîntului vînzătorilor față de o persoană cu care aceștia nu au contractat. Or, atît Curoșu Valentina, cît și Curoșu Vasili au declarat că nu s-au interesat de identitatea cumpărătorului final și că au contractat cu Leșan Nina, iar împrejurarea că știau că apartamentul se procură pentru fiica acesteia nu echivalează juridic cu exprimarea consimțămîntului de a contracta direct cu Leșan Mihaela în calitate de parte cumpărătoare.

Instanța reține, de asemenea, contradicția intrinsecă dintre cele două pretenții principale ale acțiunii. Reclamanta solicită, simultan, desființarea retroactivă a operațiunii din 17 februarie 2025 și recunoașterea aceleiași operațiuni ca valabilă, cu un alt cumpărător. Aceeași vînzare nu poate fi, în același timp, lipsită de orice efect juridic

și producătoare de efecte translative în favoarea altei persoane. Chiar dacă primul capăt de cerere ar fi fost admis, nulitatea actului încheiat cu Leșan Nina nu ar produce, prin ea însăși, efectul substituirii cumpărătorului cu Leșan Mihaela.

Prin urmare, și această pretenție urmează a fi respinsă.

Cu privire la limitele învestirii instanței, potrivit art. 240 alin. (3) Cod de Procedură Civilă, „*instanța judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant”*.

Instanța reține că, circumstanțele invocate de reclamantă caracterizează, în esență, raportul juridic dintre aceasta și pîrîta Leșan Nina și modul de executare a mandatului. Remediile corespunzătoare acestui raport, prevăzute de art. 1492 și art. 1493 Cod Civil, presupun însă pretenții cu un alt obiect decît cele deduse judecății în prezenta cauză, iar instanța nu poate substitui din oficiu remediul ales de reclamantă cu un alt remediu, fără a depăși limitele învestirii sale.

Generalizînd cele expuse, instanța constată că probele administrate nu demonstrează existența unui temei legal de nulitate a contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-195 din 17 februarie 2025, nu justifică decăderea pîrîților din drepturile asupra imobilului și nu permit recunoașterea unui contract distinct, cu Leșan Mihaela în calitate de cumpărător. Instanța nu a constatat existența unei erori esențiale ori a unui dol determinant asupra consimțămîntului părților actului contestat, iar nerespectarea de către mandatară a indicațiilor mandantei nu poate fi asimilată unui viciu al consimțămîntului părților contractului de vînzare-cumpărare.

În consecință, apreciind probele în ansamblul și interconexiunea lor și soluționînd fiecare pretenție în limitele învestirii sale, instanța constată că cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă integral, ca neîntemeiată.

Cheltuielile de judecată suportate de reclamantă rămîn în sarcina acesteia, potrivit art. 94 alin. (1) Cod de Procedură Civilă, acțiunea fiind respinsă.

Conducându-se de prevederile art. 238-241 CPC, instanţa de judecată,

hotărăşte:

Se respinge, ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Onică Boris, în interesele lui Leșan Mihaela, împotriva lui Leșan Nina, Leșan Mihail, reprezentat de avocatul Gherman Diomid, Curoșu Valentina, intervenient accesoriu Curoșu Vasili, privind constatarea nulității contractului de vînzare-cumpărare, decăderea din drepturi de coproprietari și recunoașterea valabilității contractului.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Soroca (sediul Central).

Preşedintele şedinţei,
Judecător **Ghenadie Purici**