Partea introductivă.
Dosarul nr.2-373/24 /2-19051274-32-2-18042024-2/
Dispozitiv pronunțat public la 24 iunie 2026.
Cererea de apel înaintată la 29 iunie 2026.
Hotărîrea integrală întocmită la 04 septembrie 2026.

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

24 iunie 2026 mun. Hîncești

Judecătoria Hîncești, sediul Central
în componența:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Mihaela Angheluță
Grefier Parascovia Nița, Andreia Cobzac

cu participarea reprezentantului reclamantului, avocat - Paşcan Octavian, a reprezentantului pârâtului, Movileanu Andrei - avocat, Ilie Gîlcă, a reprezentantului pârâtului, instituţia publică „ Cadastrul Bunurilor Imobile„ - D*****isie Arbuz,

termenul de examinare 12 februarie 2018 - 24 iunie 2026.

Repartizat în procedura judecătorului, Mihaela Angheluţă la 04 decembrie 2024.

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria ********** către instituţia publică „ Cadastrul bunurilor imobile „„ Movileanu Andrei cu privire la nulitatea titlurilor de autentificare, declararea nulităţii contractelor de vânzare-cumpărare şi anularea planurilor geometrice, intervenienţii accesorii, Isachi Agafia, Trofim Al*****a, Andronachi Constantin, Sanduţa Ivan, Sanduţa Olga, Trofim Valentin, Bogos Elisaveta, Movileanu Tatiana, precum şi acţiunea reconvenţ*****ală la cererea de chemare în judecată înaintată de Movileanu Andrei către Primăria ********** cu privire la recunoaşterea calităţii de dobânditor de bună-credinţă,

a c o n s t a t a t:

În fapt:

1. La 12 februarie 2018, Primăria **********, în persoana primarului Sergiu Armaşu a înaintat cerere de chemare în judecată către Agenţia Servicii Publice şi Movileanu Andrei cu privire la anularea actelor administrative, anularea planurilor geometrice şi declararea nulităţii contractelor de vânzare-cumpărare.
2. În motivarea cererii, a indicat că în rezultatul inventarierii bunurilor imobile din sectorul 5501.205 din intravilanul oraşului ***** a depistat înregistrate în Registrul bunurilor imobile trei terenuri noi cu destinaţie gradini. Astfel, în cadrul procedurii de verificare a temeiurilor de înregistrare a drepturilor în registrul bunurilor imobile s-a depistat, că terenurile cu numerele cadastrale *****, *****, ***** au fost înregistrate fără a avea la bază actele obligatorii enumerate exhaustiv de art. 28 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile.
3. A menț*****at că la baza elaborării Actului de stabilire a hotarelor sectorului de teren în scopul elaborării planului geometric, cererea depusă cu nr. 18073 din 20 iulie 2015 a fost indicată decizia Consiliului local nr. 22 din 25.11.2003. Însă, potrivit arhivei deciziilor din anul 2003 o asemenea decizie nu a fost depistată.
4. Precizează, că în rezultatul verificării suplimentare s-a constatat inexistența actului administrativ ce ar confirma temeiul de înregistrare a dreptului de proprietate asupra terenului

cet. Isachi Agafia, iar la solicitările Primăriei privind prezentarea actelor confirmative de acordare a terenurilor au rămas fără răspuns.

5. Susţine, că toate actele terenurilor adiacente au fost coordonate cu presupuşii posesori de terenuri fără acte confirmative de proprietate, printre care şi cet. Isachi Agafia. Mai mult, actele de stabilire a terenurilor nu au fost contrasemnate de proprietarii terenurilor adiacente. Coordonarea hotarelor fixe în cazul dat nu a fost efectuată de titularii de drepturi a terenurilor adiacente, ci de titularii terenurilor îndepărtate, care nu au avut nici o atribuţie să coordoneze lucrările menţ*****ate.

6. A invocat că hotarele sectorului de teren au fost stabilite la data de 20 iulie 2015 de către o persoană neîmputernicită, care nu avea careva împuterniciri din partea Primăriei şi primarului oraşului *****, fiind semnată la rubrica reprezentantului APL de cet. Saponari Iurie. În sectorul 5501.205 care, conform Planului urbanistic General, este amplasat în intravilan, nu au fost atribuite terenuri pentru grădini însă în Registrul bunurilor imobile terenurile date figurează ca grădini.Or, în Registrul bunurilor imobile terenurile date figurează ca fiind amplasate în extravilan însă în planul grafic sunt amplasate în intravilan. Mai mult ca atît, dl Saponari Iurie, persoana care a stabilit amplasarea şi hotarele terenului a fost angajat în funcţie de specialist al Primăriei ********** începînd cu 01 septembrie 2015, prin Dispoziţia Primarului nr. 174 din 26 august 2015, respectiv nu putea face careva acţiuni din numele APL pînă la data încadrării în serviciul public, adică mai devreme de 01 septembrie 2015.

7. Mai indică, că actele date au fost puse la baza elaborării documentaţiei terenurilor adiacente, fiind coordonate de presupuşii deţinători de terenuri însă acte care ar demonstra acordarea terenurilor persoanelor fizice nu există. La data de 24 mai 2017 prin scrisoarea nr. 368 a fost înştiinţat Oficiul Cadastral teritorial ***** despre iregularităţile depistate solicitînd înlăturarea acestora, iar la 03 iunie 2017 a primit răspuns precum că nereguli nu s-au depistat. Se subliniază, că terenurile în cauză sunt amplasate în zona de păşuni/imaş a oraşului ***** şi lîngă albia rîului Işnovăţ, iar conform prevederilor art. 1 alin. (4) al Legii nr. 523 din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale, Bunurile domeniului public constituie totalitatea bunurilor mobile şi imobile, destinate satisfacerii intereselor generale ale colectivităţii din unitatea administrativ - teritorială.

8. Pârâtul, la acea etapă, Agenţia Servicii Publice a înaintat referinţă asupra cererii de chemare în judecată pe care o consideră neîntemeiată şi solicită respingerea acesteia (V. II f.d. 28-29).

9. În motivarea referinţei a indicat că că conform datelor din registrul bunurilor imobile, terenurile în litigiu au fost înregistrate primar în cadastru după cum urmează: la data de 02.09.2015, terenul cu nr. cadastral *****, pe numele cet. Isachi Agafia Constantin în temeiul Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** din 20.07.2015, iar începînd cu data de 15.12.2015 terenul menţ*****at a fost înregistrat cu drept de proprietate pe numele lui Movileanu Andrei *****. La 19.11.2015, terenul cu nr. cadastral *****, pe numele cet. Sanduţa Ivan ***** în coproprietate cu cet. Sanduţa Olga *****, în temeiul Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** din 28.10.2015, iar începînd cu 15.12.2015 terenul menţ*****at este înregistrat cu drept de proprietate pe numele lui Movileanu Andrei *****. Ulterior, la 22.03.2016, terenul cu nr. cadastral *****, pe numele cet. Bogos Elisaveta, în temeiul Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** din 26.01.2016, iar începînd cu data de 14.02.2017 terenul dat a fost înregistrat cu drept de proprietate pe numele lui Movileanu Andrei ***** în coproprietate cu cet. Movileanu Tatiana.

10. Notează, că înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra acestora se efectuează în temeiul documentelor doveditoare de drept. Astfel, terenurile menţ*****ate au fost înregistrate primar în cadastru, în temeiul Titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, eliberate de Unitatea Administrativ Teritorială *****, care constituie documente doveditor de drept. Mai mult, Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nu se refuză în înregistrare, în conformitate cu art.33 din Legea cadastrului bunurilor imobile.

11. La 24 septembrie 2018, avocatul Gîlca Ilie în interesele lui Andrei Movileanu, a înaintat acțiune reconvenț*****ală către Primăria **********, prin care se solicită recunoaşterea lui Movileanu Andrei în calitate de dobânditor de bună-credinţă asupra terenurilor cu numerele cadastrale *****, cu destinaţie grădină, cu suprafaţa de 0,1218 ha; ***** cu destinaţie grădină, suprafaţa de 0,15 ha şi ***** cu destinaţie grădină, suprafaţa de 0,15 ha situate în **********; respingerea integrală a cererii de chemare în judecată înaintată de Primăria ********** ca fiind nefondată şi anularea măsurilor de asigurare a acţiunii aplicate prin încheierea judecătoriei Hînceşti, sediul ***** din 13 februarie 2018 (V. II f.d. 152-154).

12. În motivarea acțiunii înaintate a indicat că Movileanu Andrei în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare nr. 14297, nr.3466 din 14 decembrie 2015, respectiv 24 martie 2016 a dobândit legal dreptul de proprietate asupra terenurilor cu numerele cadastrale *****, cu destinaţie grădină, cu suprafaţa de 0,1218 ha; ***** cu destinaţie grădină, suprafaţa de 0,15 ha şi ***** cu destinaţie grădină, suprafaţa de 0,15 ha situate în **********.

13. A afirmat că contractele respective au fost înregistrate în modul corespunzător în Registrul bunurilor imobile, iar reclamantul pînă în prezent posedă şi foloseşte terenurile date ca un posesor de bună-credinţă.

14. A precizat că Movileanu Andrei este dobânditor de bună-credinţă, iar dreptul său de proprietate este apărat de Constituţia RM, Codul civil şi de Convenţia Europeană pentru apărarea drepturilor omului. Or, toate pretinsele încălcări pe care le invocă Primăria ********** la emiterea actelor administrative ce au stat la baza apariţiei dreptului de proprietate privată a terţilor nu pot fi imputabile lui Movileanu Andrei deoarece acesta nu a avut cum să cunoască despre pretinsele încălcări în momentul în care a procurat terenurile. Mai mult, invocă că actele de stabilire a hotarelor sectorului de teren în scopul elaborării planului geometric, planurile geometrice, cît şi titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorilor de teren au fost semnate de însuşi Primarul **********, Sergiu Armaşu.

15. Consideră că nu este corectă poziţia Primăriei ********** precum că terenurile respective ar face parte din domeniul public, or în sensul dat nu a fost anexată nici o probă ce ar confirma versiunea dată.

16. Totodată, avocatul, Anatolie Bacalâm în interesele Primăriei **********, în temeiul art. 60 Cod de procedura civilă a înaintat cerere de concretizare a cerinţelor prin care solicită: declararea nulităţii titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1218 ha, eliberat la 20 iulie 2015, în baza Deciziei primăriei ***** nr. 22 din 25.11.2003 pe numele Isachi Agafia; declararea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare nr. 9985 din 02.09.2015 autentificat de notarul Ganţa Dorina, teren cu suprafaţa de 0,1218 ha, cumpărător Trofim Al*****a; declararea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare nr. 14041 din 09.12.2015 autentificat de notarul Ganţa Dorina, teren cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1218 ha, cumpărător Andronachi Constantin; declararea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare nr. 14297 din 14.12.2015 autentificat de notarul Ganţa Dorina, teren cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1218 ha, cumpărător Movileanu Andrei; declararea nulităţii titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,15 ha,

eliberat la 28.10.2015, în baza Deciziei primăriei ***** nr. 1/4 din 24.01.1994 pe numele Sanduţa Ivan; declararea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare nr.13107 din 20.11.2015 autentificat de notarul Ganţa Dorina, teren cu nr. cadastral *****, suprafaţa de 0,15 ha, cumpărător Trofim Al*****a; declararea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare nr. 14041 din 09.12.2015 autentificat de notarul Ganţa Dorina, teren cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,15 ha, cumpărător Andronachi Constantin; declararea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare nr. 14297 din 14.12.2015 autentificat de notarul Ganţa Dorina, teren cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,15 ha, cumpărător Movileanu Andrei; declararea nulităţii titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,15 ha, eliberat la 26.01.2016, în baza Deciziei primăriei ***** nr. 02-03 din 15.09.2003, pe numele Bogos Elisaveta și anularea planurilor geometrice pentru terenurile cu nr. cadastrale *****, *****, ***** din anul 2015 (vol. II, f.d. 75-77).

17. În şedinţa de judecată avocatul, Octavian Paşcan, în interesele reclamantului Primăria ********** a susţinut cererea de chemare în judecată şi cererea de concretizare conform temeiurilor de fapt şi de drept expuse şi a solicitat admiterea acesteia.

18. Apărătorul, Ilie Gîlcă, în interesele lui Andrei Movileanu, în ședința de judecată a susținut acțiunea reconvenț*****ală pe motivele de fapt și de drept indicate şi a solicitat admiterea acesteia, cu respingerea cererii de chemare în judecată.

19. În ședința de judecată din 12.07.2024, au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii, Isachi Agafia, Trofim Al*****a, Andronachi Constantin, Sanduţa Ivan, Sanduţa Olga, Trofim Valentin, Bogos Elisaveta, Movileanu Tatiana, totodată s-a acceptat succesiunea în drepturi procedurale privind substituirea, Agenţiei Servicii Publice cu suucesorul în drepturi instituţia publică „ Cadastrul bunurilor imobile” (V. II, f.d. 61, 62-65, 87).

20. Movileanu Andrei, fiind legal citat, în ședința de judecată nu s-a prezentat, însă dat fiind faptul că a fost reprezentant de avocat, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

21. Reprezentantul pârâtului instituţia publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, D*****isie Arbuz a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

22. Intervenienţii accesorii Isachi Agafia, Trofim Al*****a, Andronachi Constantin, Sanduţa Ivan, Sanduţa Olga, Trofim Valentin, Bogos Elisaveta şi Movileanu Tatiana fiind citaţi legal nu s-au prezentat, iar prin cererea din 28.01.2026 Isachi Agafia a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

Aprecierea instanței:

23. Audiind participanții la proces, studiind materialele cauzei, instanţa de judecată consideră cererea de chemare în judecată depusă de Primăria ********** de respins ca fiind neîntemeiată, iar acţiunea reconvenţ*****ală înaintată de avocatul Ilie Gîlcă în interesele lui Andrei Movileanu, de admis integral, din următoarele considerente.

24. În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În ședința de judecată instanța a constatat următoarele circumstanțe de fapt.

25. La 20.07.2015, în temeiul cererii nr. 18073 cet. Isachi Agafia i-a fost eliberat Actul de stabilire a hotarelor sectorului de teren în scopul elaborării planului geometric asupra terenului atribuit în proprietate privată în temeiul Deciziei Consiliului local nr. 22 din 25.11.2003, act contrasemnat de către primarul ********** Sergiu Armaşu (V. II, f.d. 5-7).

26. Prin cererea nr. 368 din 24 mai 2017 Primăria **********, primar, Sergiu Armaşu a solicitat Oficiului cadastral teritorial ***** anularea actelor cadastrale emise pentru elaborarea

planurilor cadastrale; anularea planurilor geometrice elaborate pentru terenurile cu nr. cadastrale *****, *****, *****; radierea planurilor din planul grafic şi radierea încrierilor eronate din Registrul bunurilor imobile pentru terenurile cu nr. cadastrale indicate supra (V. I f.d. 9-10).

27. Conform Răspunsului nr.01-09/161/2017 din 28 iunie 2017 eliberat de Oficiul cadastral teritorial ***** se indică, că referitor la radierea încrisurilor eronate din RBI pentru terenurile cu numerele cadastrale *****, *****, ***** nu poate fi satisfăcută, iar în privinţa terenurilor cu numerele cadastrale ***** şi ***** în urma studierii dosarelor nereguli nu s-au depistat (V. I f.d. 11).

28. Potrivit dosarului cadastral asupra terenului cu nr. cadastral ***** se reţine, că proprietar asupra bunului imobil dat, cotă parte 1.0 este Movileanu Andrei, în temeiul contratului de vânzare-cumpărare nr. 14297 din 14.12.2015 (5501/15/30426), înregistrat la 15.12.2015 (V. I f.d. 42-67).

29. Dosarul cadastral asupra terenului cu nr. cadastral ***** se reţine, că proprietar asupra bunului imobil dat, cotă parte 1.0 este Movileanu Andrei, în temeiul contratului de vânzare-cumpărare nr. 14297 din 14.12.2015 (5501/15/30425), înregistrat la 15.12.2015 (V. I f.d. 68-90).

30. Dosarul cadastral asupra terenului cu nr. cadastral ***** se reţine, că proprietar asupra bunului imobil dat, cotă parte 1.0 este Bogos Elisaveta, în temeiul Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** din 26.01.2016, înregistrat la 22.03.2016 (V. I f.d. 91-110).

31. Subsecvent, reieşind din extrasele din Registrul bunurilor imobile detaliate asupra bunurilor imobile - terenurile cu numerele cadastrale *****, ***** şi ***** se reţine, că: proprietar asupra bunului imobil, teren cu nr. cadastral *****, mod de folosinţă grădină, suprafaţa 0,1218 ha, cotă parte 1.0 este Movileanu Andrei, în temeiul contratului de vânzare-cumpărare nr. 14297 din 14.12.2015 (5501/15/30426), înregistrat la 15.12.2015; proprietar asupra bunului imobil, teren cu nr. cadastral *****, mod de folosinţă grădină, suprafaţa 0,15 ha, cotă parte 1.0 este Movileanu Andrei, în temeiul contratului de vânzare-cumpărare nr. 14297 din 14.12.2015 (5501/15/30425), înregistrat la 15.12.2015; proprietari asupra bunului imobil, teren cu nr. cadastral *****, mod de folosinţă grădină, suprafaţa 0,1218 ha, cotă parte 1.0 este Movileanu Andrei şi Movileanu Tatiana, în temeiul contratului de vânzare-cumpărare nr. 3466 din 24.03.2016 (5501/17/3439), înregistrat la 14.02.2017 (V. I f.d. 155-159).

32. Materialele pricinii atestă, că potrivit scrisorii nr. 803 din 11 iulie 2024, Consiliul Orăşănesc ***** informează, că Decizia nr. 1/4 din 24.01.1994, Procesul-verbal al Consiliului orăşănesc ***** din 24.01.1994, Deciziia nr. 02-03 din 15.09.2003, Procesul-verbal al Consiliului orăşănesc ***** din 15.09.2003, Decizia nr. 22 din 25.11.2003 şi Procesul-verbal al Consiliului orăşănesc ***** din 25.11.2003, în primărie nu se regăsesc (V. II f.d. 58).

33. Prin ordonanţa din 15.10.2025 s-a dispus refuzarea pornirii urmăririi penale pe faptele expuse în plîngerea depusă de avocatul Anatolie Bacalîm în interesele Primăriei **********, din motiv că fapta nu întruneşte elementele infracţiunii, cu clasarea procesului penal (V. II f.d. 152- 164).

34. Potrivit art. 7 alin. (1) Cod civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.

35. În acest sens, instanța face referire la normele legale în vigoare în momentul constituirii a situaţiei juridice constituite.

36. În continuare, conform art. 195 Cod civil (în vigoarea la data constituirii situației juridice), act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.

37. Potrivit prevederilor art. 196 alin. (1), (2) Cod civil, Actul juridic unilateral este manifestarea de voinţă a unei singure părţi. Actul juridic unilateral poate da naştere la obligaţii pentru terţi numai în cazurile prevăzute de lege.Actului juridic unilateral se aplică în modul corespunzător dispoziţiile privind obligaţiile şi contractele dacă aceasta nu contravine legii sau caracterului unilateral al actului juridic.

38. Conform art. 216 alin. (1), (2) Cod civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanţa de judecată sau prin acordul părţilor (nulitate relativă).

39. Potrivit art. 217 alin. (1), (2) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate.

40. Conform art. 219 alin. (1) Cod civil, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conţinutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor.

41. În corespundere cu art. 6^1 Codul funciar, terenurile, indiferent de destinaţie şi tipul de proprietate, precum şi drepturile asupra lor, sînt supuse înregistrării de stat în registrul bunurilor imobile al organului cadastral teritorial în modul stabilit de Legea cadastrului bunurilor imobile. Înregistrarea de stat a sectoarelor de teren şi a drepturilor asupra lor în registrul bunurilor imobile al organului cadastral teritorial include: înregistrarea dreptului asupra sectorului de teren ce nu are hotare clar delimitate; înregistrarea condiţ*****ată a dreptului de proprietate asupra sectorului de teren în cazul în care proprietarul acestuia nu dispune de documentul care ar confirma acest drept; înregistrarea condiţ*****ată a dreptului de proprietate asupra sectorului de teren în cazul în care proprietarul acestuia nu poate fi identificat; înregistrarea integrală a sectorului de teren şi a dreptului asupra lui. Înregistrarea dreptului de proprietate asupra sectorului de teren ce nu are hotare clar delimitate se efectuează şi în cazul cînd sectorul de teren nu este delimitat în natură, nu este cartografiat sau hotarele acestuia nu au fost coordonate cu proprietarii terenurilor adiacente. În asemenea cazuri, fiecărui proprietar îi va fi înregistrat dreptul la cota de teren echivalent pînă la momentul delimitării hotarelor, în conformitate cu legislaţia. În cazul în care proprietarul sectorului de teren nu dispune de documentul care i-ar confirma dreptul de proprietate asupra acestuia, pînă vor fi întreprinse acţiuni de stabilire a dreptului de proprietate, acest drept este înregistrat condiţ*****at pe numele proprietarului sectorului de teren, cu efectuarea menţiunii respective în registrul bunurilor imobile. Pe durata termenului de înregistrare condiţ*****ată, proprietarul sectorului de teren nu este în drept să efectueze tranzacţii cu acest teren. În cazul în care în procesul înregistrării nu pot fi identificate nici drepturile de proprietate asupra sectorului de teren şi nici proprietarul acestuia, sectorul de teren este înregistrat condiţ*****at ca proprietate a unităţii administrativ-teritoriale în al cărei teritoriu este situat. Autoritatea administraţiei publice locale respectivă nu este în drept să încheie tranzacţii cu acest sector de teren pînă în momentul cînd, la cererea acesteia, instanţa judecătorească va examina cazul şi, prin hotărîre rămasă definitivă, va recunoaşte sectorul de teren drept bun fără stăpîn în conformitate cu prevederile Codului civil. Pentru înregistrarea de stat a sectorului de teren şi a dreptului asupra lui, la organul cadastral teritorial se prezintă documentele ce confirmă dreptul asupra lui, prevăzute la art.20 din prezentul cod. Dreptul de

proprietate neînregistrat asupra sectorului de teren se va considera nul în relaţiile cu terţii, inclusiv cu statul, care nu ştiu de existenţa acestui drept. Pentru înregistrarea la organul cadastral teritorial a dreptului de proprietate asupra sectorului de teren după expirarea termenului stabilit de lege, se va achita o plată dublă, stabilită de legislaţia în vigoare.

42. În corespundere cu art. 10 Codul funciar, De competenţa consiliilor săteşti (comunale) şi orăşeneşti ţin: atribuirea terenurilor şi înstrăinarea lor fără schimbarea destinaţiei acestora, în modul stabilit de lege; autentificarea drepturilor deţinătorilor de terenuri, în modul stabilit de lege; asigurarea perceperii impozitului funciar; exercitarea controlului de stat asupra folosirii şi protecţiei terenurilor; ţinerea cadastrului funciar în teritoriul din subordine; privarea de drepturi a deţinătorilor de terenuri în condiţiile prevăzute de lege; determinarea şi atribuirea terenurilor pentru construcţii şi amplasarea lor, în conformitate cu legea; soluţ*****area litigiilor funciare în limitele competenţei lor; organizarea evaluării terenurilor conform metodicii unice, elaborate de Guvern; stabilirea suprafeţelor care rămîn în proprietatea statului în limita teritoriilor satelor (comunelor); elaborarea propunerilor vizînd aprobarea de către consiliul ra*****al şi municipal a perimetrelor localităţilor săteşti; prezentarea propunerilor de schimbare a destinaţiei terenurilor agricole în temeiul cererii proprietarului.

43. La art. 11 același Cod stipulează Autorităţile administraţiei publice locale atribuie cetăţenilor terenuri fără plată, eliberîndu-le titluri de proprietate: trec în proprietatea cetăţenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodăreşti şi grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislaţia; atribuie familiilor nou-formate sectoare de teren din rezerva intravilanului pînă la epuizarea acesteia pentru construcţia caselor de locuit, anexelor gospodăreşti şi grădini: în oraşe – de la 0,04 pînă la 0,07 hectare, în localităţi rurale – pînă la 0,12 hectare. Dimensiunile concrete ale sectoarelor de teren se stabilesc de către autorităţile administraţiei publice locale; trec (în limita normelor de urbanism, iar dacă aceasta nu este posibil, reieşind din suprafaţa reală a terenului ce deserveşte construcţiile) terenurile aferente caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor apartamentelor, proporţ*****al suprafeţei privatizate de fiecare. Atribuirea repetată în proprietate privată a terenurilor cetăţenilor, în scopurile indicate în alineatul 1 al prezentului articol, se efectuează contra plată prin vînzare la licitaţie, organizată de autoritatea administraţiei publice locale. Preţul iniţial de vînzare a terenului nu va fi mai mic decît preţul normativ al pămîntului calculat în baza tarifelor stabilite de legislaţia în vigoare. Se admite atribuirea repetată, fără plată, a terenurilor, în scopurile prevăzute în alineatul 1 al prezentului articol, cetăţenilor a căror proprietate funciară a fost distrusă în rezultatul calamităţilor naturale.

44. Articolul 13 Codul funciar ...primăria, în baza propunerii comisiei funciare şi ţinînd cont de dorinţa proprietarilor cotelor de teren echivalent, va lua o decizie de atribuire a terenurilor cu un număr egal de grade-hectare sau a terenurilor cu suprafaţa egală fără a lua în considerare bonitatea solului sau a terenurilor cu suprafaţa egală, dar luînd în considerare bonitatea medie a solului cîmpului respectiv. Primăria satului (comunei) sau oraşului eliberează titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren pentru fiecare teren, înregistrează proprietarii terenurilor în registrul cadastral al deţinătorilor de terenuri şi, la cererea deţinătorului de teren, stabileşte hotarele terenului în natură (pe loc).

45. Potrivit art. 20 alin. (1) Cod funciar, documentele ce confirmă drepturile deţinătorilor de teren sînt: titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, eliberat de autorităţile administraţiei publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale sau de către Agenţia de Stat Relaţii Funciare şi Cadastru în

cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moştenire, contractul de vînzare-cumpărare, contractul de donaţie, contractul de schimb, contractul de arendă şi altele.

46. Analizând circumstanțele cauzei prin prisma normelor legale incidente la data emiterii titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** şi *****, eliberate pe numele cet. Isachi Agafia, Sanduţa Ivan şi Bogos Elisaveta, instanța constată că acestea au fost eliberate de autoritatea administrației publice locale competentă, în limitele atribuțiilor conferite de lege și în executarea unui act administrativ adoptat în acest scop, şi anume prin Decizia primăriei ********** nr. 22 din 25.11.2003 prin care persoaneu, Isachi Agafia i-a fost repartizat în proprietate privată pămînt cu o suprafaţă de 0.1218 ha, cu scopul grădini; prin Decizia primăriei ********** nr.1/4 din 24.01.1994, lui Sanduţa Ivan i-a fost repartizat în proprietate privată pămînt cu o suprafaţă de 0.15 ha, cu scopul grădini; prin Decizia primăriei ********** nr. 02-03 din 15.09.2003 iar persoanei, Bogos Elisaveta i-a fost repartizat în proprietate privată pămînt cu o suprafaţă de 0.15 ha, cu scopul grădini.

47. Drept urmare, terenurile menţ*****ate au fost înregistrate primar în cadastru în temeiul Titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren eliberate de autoritatea administraţiei publice locale *****.

48. Totodată, prevederile art. art.10, 11, 13 alin. (7) și art. 20 din Codul funciar, atribuiau în mod expres autorităților administrației publice locale competența de a atribui terenuri cetățenilor, de a autentifica drepturile deținătorilor de teren, de a elibera titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren și de a înregistra proprietarii în registrul cadastral.

49. În consecință, emiterea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren reprezenta materializarea atribuțiilor legale conferite primăriei și nu o manifestare arbitrară de voință a acesteia.

50. Din probele administrate rezultă că titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren precitate supra au fost eliberate în temeiul Deciziei primăriei ********** nr. 22 din 25.11.2003; Deciziei primăriei ********** nr.1/4 din 24.01.1994 şi Deciziei primăriei ********** nr. 02-03 din 15.09.2003, acestea constituind actul administrativ care a stat la baza perfectării dreptului de proprietate.

51. Or, partea reclamantă nu a contestat în prezenta cauză legalitatea Deciziilor emise și nici nu a demonstrat că acestea ar fi fost anulate, suspendate ori lipsite de efecte juridice, invocînd doar faptul că asemenea decizii nu au fost găsite, fapt ce nu-i poate fi imputat pârâtului.

52. În lipsa unor asemenea împrejurări, actul administrativ beneficiază de prezumția de legalitate, autenticitate și executorialitate, iar actele individuale emise în executarea acestuia sunt, la rândul lor, prezumate a fi conforme legii, până la dovada contrară.

53. Analizând argumentele invocate de partea reclamantă, instanța reține că simpla afirmare a caracterului pretins ilegal al titlului de autentificare nu este suficientă pentru a justifica anularea acestora, or titlul de autentificare emis în baza unei decizii în vigoare, produce în continuare efecte juridice.

54. În conformitate cu prevederile art. 118 Cod de procedură civilă, sarcina dovedirii circumstanțelor invocate în susținerea pretențiilor revine reclamantului.

55. În speță însă, reclamantul Primăria ********** nu a indicat în mod concret care dispoziții legale incidente la data emiterii titlului ar fi fost încălcate de autoritatea emitentă și nici nu a demonstrat existența vreunui viciu de competență, de procedură, de formă sau de fond care să afecteze legalitatea actului contestat.

56. În continuare, deși în cuprinsul cererii de chemare în judecată partea reclamantă face referire la pretinse încălcări, aceasta nu individualizează norma juridică pretins încălcată și nu explică în ce mod concret autoritatea administrației publice locale ar fi depășit competențele conferite de lege ori ar fi emis titlul cu încălcarea procedurii prevăzute de actele normative incidente.

57. Afirmațiile privind faptul că actele de stabilire a terenurilor nu au fost contrasemnate de proprietarii terenurilor adiacente, cît şi faptul că hotarele sectorului de teren au fost stabilite de către o persoană neîmputernicită instanţa le apreciază critiic, or toate actele la etapa elaborării au fost semnate inclusiv de primarul **********, Sergiu Armaşu, reclamant nemijlocit în prezenta cauză civilă, iar acestea nu demonstrează, prin ele însele, ilegalitatea actului administrativ individual contestat și nici încălcarea dispozițiilor legale aplicabile la data emiterii acestuia.

58. La caz, instanţa atrage atenţia asupra hotărîrii CEDO din 04 august 2020 în cauza Arzamazova v. Republica Moldova (cererea nr. 38639/14) unde la pct. 51 se indică, că „greşelile sau erorile autorităţilor statului ar trebui să servească în beneficiul persoanelor afectate, în special cînd nu sunt în joc alte interese private contradictorii. Riscul unei greşeli comise de către autorităţile statului trebuie asumat de către Stat şi erorile nu trebuie remediate din contul persoanei vizate”.

59. De asemenea, referitor la poziţia părţii reclamante precum că terenurile în litigiu reprezintă bunurile domeniului public, instanţa reţine că în cadrul cercetării judecătoreşti nu s-a constatat faptul dat, or reclamantul nu a prezentat careva probe confirmative în susţinerea faptului dat, cît şi nu a indicat cadrul legal în baza căruia consideră că terenurile date fac parte din domeniul public.

60. Mai mult decât atât, eroarea pretinsă invocată nu este imputabilă pârâtului iar ultimul nu poate fi „sancț*****at” pentru pretinsele greșeli comise de autoritățile statului.

61. Potrivit art. 296 alin. (1) Cod civil, bunurile care aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale fac parte din domeniul privat dacă, prin lege sau în modul stabilit de lege, nu sînt trecute în domeniul public.

62. Mai mult, apreciind argumentele părții reclamante, se constată că aceasta nu formulează veritabile critici privind legalitatea procedurii de emitere a titlului de autentificare, iar simpla invocare a faptului nulității actului juridic, nu servește temei de anulare, or acesta se prezumă legal până la proba contrară.

63. În aceste sens instanța relevă că drept urmare, dezacordul cu procedura de atribuire a terenului nu echivalează cu existența unui motiv de nelegalitate a actului administrativ și nu poate constitui, în lipsa demonstrării încălcării unor norme imperative, temei pentru desființarea unui titlu de autentificare emis de autoritatea competentă. Mai mult, atât actele administrative emise de autoritățile publice, cât și actele și operațiunile cadastrale efectuate de autoritățile competente beneficiază de prezumția de legalitate și validitate, prezumție care produce efecte până la răsturnarea sa prin probe pertinente și concludente sau prin desființarea lor în condițiile legii.

64. În aceste condiții, instanța apreciază că partea reclamantă nu a răsturnat prezumția de legalitate de care beneficiază actele administrației publice locale și nu a făcut dovada existenței unor vicii de legalitate care să atragă nulitatea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberate pe numele Isachi Agafia, Sanduţa Ivan şi Bogos Elisaveta, motiv pentru care acest capăt al acțiunii urmează a fi respins ca neîntemeiat.

65. Referitor la cerința privind anularea contractelor de vânzare-cumpărare nr. 14297, nr.3466 din 14 decembrie 2015, respectiv 24 martie 2016, instanța le apreciază ca fiind nefondate, din următoarele considerente.

66. În speţă, după cum s-a stabilit, pretențiile respective sunt întemeiate de partea reclamantă pe presupusele fapte, precum că terenurile în litigiu aparţin domeniului public, iar Deciziile primăriei prin care persoanelor fizice le-au fost atribuite terenuri nu există.

67. Totodată, instanța reține că legalitatea actelor juridice ulterioare, inclusiv a contractului de vânzare-cumpărare și a actelor succesorale, urmează a fi analizată în măsura în care se constată existența unui temei juridic pentru desființarea dreptului de proprietate dobândit în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, or, alte temeiuri de nulitate partea reclamantă nu a invocat.

68. În speță, în lipsa anulării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, instanța conchide că lipsesc temeiurile de fapt și de drept pentru a considera că actele juridice ulterioare ar fi afectate de vicii de legalitate, acestea beneficiind de prezumția de legalitate și valabilitate până la proba contrară.

69. Mai mult, anularea actelor juridice subsecvente nu poate fi dispusă în mod automat, doar ca efect al contestării actului juridic inițial, ci presupune stabilirea unor încălcări concrete la momentul încheierii acestora, precum și existența unei legături de cauzalitate între pretinsa ilegalitate și efectele juridice produse.

70. Or, partea reclamantă nu a demonstrat existența unor asemenea circumstanțe distincte care ar afecta valabilitatea contractelor de vânzare-cumpărare și a actelor succesorale contestate.

71. În aceste condiții, având în vedere caracterul dependent și derivat al acestor pretenții față de cerința principală privind anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, instanța constată că soluț*****area acestora este condiț*****ată de admiterea cerinței de bază.

72. În speță, nefiind constatate temeiuri pentru anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, nu subzistă nici motive juridice pentru desființarea actelor juridice subsecvente.

73. Conform art. 315 alin. (1) Codul civil, Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului, iar conform art.316 alin. (1) şi (2) Codul civil, Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

74. Conform art. 320 alin. (1), (2), (3) Cod civil Dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobîndeşte de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate. În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobîndi prin efectul unui act administrativ.

75. Art. 321 alin. (2) Cod civil (în redacția de până la 01.03.2019), prevedea că dreptul de proprietate este transmis dobînditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

76. În conformitate cu art. 496 alin. (1) Cod civil (în redacția de până la 01.03.2019), În registrul bunurilor imobile sînt descrise imobilele şi sînt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri.

77. În sensul art. 497 Cod civil (în redacția de până la 01.03.2019), înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice şi complete până la proba contrară.

78. În acord cu prevederile art. 26 alin. (1)-(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepția cazurilor prevăzute de prezenta lege. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorităţii publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părţi. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă şi legislația nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părțile contractului. În cazul în care cererea de înregistrare a drepturilor este depusă de reprezentantul titularului de drepturi, reprezentantul prezintă procura, contractul sau un alt document ce îi confirmă împuternicirile. Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul actelor administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor, precum şi certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în procedura de aprobare tacită, conform prevederilor art. 28 alin. (1) lit. a) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998.

79. Potrivit art. 33 alin.(1) din Legea sus precitată, înregistrarea drepturilor în baza titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nu poate fi refuzată.

80. Articolul 37^1 alin.(1) din Legea precitată, prevede, că dreptul de proprietate este valabil fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile dacă provine din succesiune, accesiune sau vânzare/transmitere silită ori este dobândit prin efectul unui act normativ, prin expropiere sau în temeiul hotărârii judecătoreşti ori actului executorului judecătoresc. Excepţia dată se aplică şi dreptului de proprietate confirmat de titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren eliberat la atribuirea gratuită a terenurilor.

81. Suplimentar, instanța reține că admiterea unor cerințe privind anularea actelor juridice subsecvente, în lipsa unor temeiuri juridice clare și justificate, ar constitui o ingerință neproporț*****ală în dreptul de proprietate al părții pârâte Movileanu Andrei, care deține terenurile în litigiu de aproximativ 10 ani, în baza unor acte juridice valabile și a unor înscrieri efectuate în Registrul bunurilor imobile.

82. Or, dreptul de proprietate nu presupune doar posibilitatea formală de a deține un bun, ci și garanția stabilității și securității raporturilor juridice create în legătură cu acesta, or eventuala desființare a actelor juridice prin care pârâtul Movileanu Andrei a dobândit dreptul de proprietate, fără demonstrarea unei ilegalități concrete și fără existența unor motive temeinice prevăzute de lege, ar afecta în mod direct exercitarea atributelor dreptului de proprietate, respectiv posesia, folosința și dispoziția asupra bunului.

83. În acest sens, art. 1 din Primul Protocol adiț*****al la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale garantează dreptul oricărei persoane fizice sau juridice la respectarea bunurilor sale, stabilind că nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internaț*****al.

84. Totodată, potrivit art. 46 alin. (1) și (2) din Constituția Republicii Moldova, dreptul de proprietate privată este garantat, statul ocrotind proprietatea, iar nimeni nu poate fi lipsit în mod arbitrar de bunurile sale sau împiedicat în exercitarea drepturilor ce decurg din calitatea de proprietar. Aceste garanții constituț*****ale și convenț*****ale se regăsesc și în prevederile Codului civil, care consacră caracterul inviolabil al proprietății și recunosc proprietarului dreptul de posesiune, folosință și dispoziție asupra bunului.

85. În speță, dreptul pârâtului asupra bunului imobil a fost dobândit în temeiul unor acte juridice încheiate în formă legală, ulterior fiind înscris în Registrul bunurilor imobile.

86. Potrivit art. 321 alin. (2) Cod civil (în redacția de până la 01.03.2019), în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, iar înscrierile efectuate beneficiază de prezumția de autenticitate și completitudine, conform art. 497 Cod civil (în redacția de până la 01.03.2019).

87. Prin urmare, desființarea unor drepturi reale consolidate în timp, dobândite și exercitate cu bună-credință, ar fi justificată doar în situația în care s-ar demonstra existența unor încălcări esențiale ale legii la momentul dobândirii dreptului, precum și necesitatea și proporț*****alitatea unei asemenea măsuri.

88. Simpla invocare a unor pretinse nereguli privind actul juridic inițial, fără constatarea nelegalității acestuia și fără administrarea unor probe concludente în acest sens, nu poate constitui un temei suficient pentru anularea actelor ulterioare și lipsirea pârâtului de dreptul său de proprietate.

89. Mai mult, instanța subliniază că principiul securității raporturilor juridice impune protejarea situațiilor juridice stabilite în timp, în special atunci când acestea au produs efecte patrimoniale și au determinat dobândirea unui drept real asupra unui bun imobil. O abordare contrară ar crea o incertitudine permanentă asupra drepturilor înscrise în Registrul bunurilor imobile și ar afecta încrederea legitimă a participanților la circuitul civil.

90. În consecință, în lipsa unor motive juridice suficiente care să justifice desființarea actelor contestate, anularea contractului de vânzare-cumpărare ar reprezenta o măsură disproporț*****ată, incompatibilă cu garanțiile dreptului de proprietate protejate de legislația naț*****ală și de Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

91. Având în vedere cele expuse supra, instanța conchide că cerința părții reclamante privind declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

92. Subsecvent, având în vedere constatările sus enunţate în raport cu respingerea cerinţelor cu privire la nulitatea titlurilor de autentificare şi a contractelor de vânzare-cumpărare, se concluz*****ează că, cerinţa privind anularea planurilor geometrice, la fel este pasibilă respingerii ca neîntemeiată, or, instanța nu a sesizat careva temeiuri ce ar duce la nulitatea acestora, iar planurile geometrice pentru terenurile în litigiu au fost elaborate în conformitate cu actele normative şi aprobate de Autoritatea publică locală şi anume partea reclamantă Primăria **********.

93. Partea reclamantă în susţinerea cererii de chemare în judecată invocă şi faptul că actele de stabilire a terenurilor nu au fost contrasemnate de proprietarii terenurilor adiacente.

94. Potrivit art. 19 alin.(5) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, prin hotar general se înţelege hotarul stabilit în planul cadastral sau geometric, fără coordonarea acestuia cu proprietarii de terenuri adiacente.

95. Reieşind din conţinutul Titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. *****, ***** şi ***** se reţine, că terenurile date sunt amplasate în hotarele generale şi nu impune coordonarea acestuia cu proprietarii de terenuri adiacente, motiv din care se impune necesitatea respingerii cerinţei de anularea a planurilor geometrice.

96. Cu privire la cererea reconvenţ*****ală înaintată de avocatul Ilie Gîlcă în interesele lui Moileanu Andrei prin care se solicită declararea reclamantului Movileanu Andrei, în calitate de dobînditori de bună credinţă, instanța reține următoarele:

97. Conform Extrasului din Registrul bunurilor imobile se reține că dreptul de proprietate asupra bunului imobil – teren, mod de folosință grădină, cu suprafața 0.1218 ha, nr. cadastral

*****, amplasat pe adresa r-nul *****, ********** aparține cotă parte 1.0 lui Movileanu Andrei în temeiul contractului de vânzare – cumpărare nr. 14297 din 14.12.2015 (5501/15/30426), înregistrat la 15.12.2015 (V. II f.d. 155-156).

98. Potrivit Extrasului din Registrul bunurilor imobile se reține că dreptul de proprietate asupra bunului imobil – teren, mod de folosinţă grădină, cu suprafața 0.15 ha, nr. cadastral *****, amplasat pe adresa r-nul *****, ********** aparține cotă parte 1.0 lui Movileanu Andrei în temeiul contractului de vînzare – cumpărare nr. 14297 din 14.12.2015 (5501/15/30425), înregistrat la 15.12.2015 (V. II f.d. 157-158).

99. Conform Extrasului din Registrul bunurilor imobile se reține că dreptul de proprietate asupra bunului imobil – teren, mod de folosinţă grădină, cu suprafața 0.15 ha, nr. cadastral *****, amplasat pe adresa r-nul *****, ********** aparține cotă parte 1.0 lui Movileanu Andrei şi Movileanu Tatiana în temeiul contractului de vînzare – cumpărare nr. 3466 din 24.03.2016 (5501/17/3439), înregistrat la 14.02.2017 (V. II f.d. 159).

100. În conformitate cu art. 9 alin. (1) din Codul civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna- credinţă se prezumă până la proba contrară.

101. Aşadar, dacă persoana în exercitarea drepturilor sau executarea obligaţiilor a acţ*****at cu bună- credinţă, apoi actele juridice încheiate de o asemenea persoană nu vor putea fi declarate nule.

102. La fel, conform art. 307 alin. (1) din Codul civil este considerată posesor de bună credinţă, persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptăţită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptăţirii sale. Buna-credinţă este prezumată.

103. Respectiv, chiar dacă posesorul nu a dobândit bunul în baza unui just titlu, oricum este considerat ca posesor cu bună credinţă, fiindcă comportarea lui la dobândirea bunului nu a fost contrară ordinii publice, conformându-se esenţei, conţinutului şi naturii juridice a raporturilor juridice.

104. Prezumţia bunei-credinţe constituie o garanţie prevăzută de lege, care protejează subiecţii raporturilor juridice civile de ingerinţe abuzive în dreptul lor.

105. Conform art.753 alin.(1), (2) Codul civil, prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit. Vînzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vînzare-cumpărare nu este prevăzut altfel..

106. Potrivit art. 51 din Legea privind cadastrul bunurilor immobile, în cazul în care dobânditorul de bună-credinţă obţine un bun imobil de la o persoană înscrisă din greşeală în registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al acestui bun, dreptul de proprietate asupra lui se menţine dobânditorului de bună-credinţă.

107. Potrivit art. 1 al Protocolului adiţ*****al nr. 1 al Convenţiei Europene a Drepturilor Omului, 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 de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţ*****al, or, conform art. 316 alin. (1) şi alin. (2) Cod Civil, proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate

publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea este admisă doar în condiţiile legii.

108. Astfel, reieșind din circumstanțele stabilite și ținând cont de prevederile legale citate, instanța de judecată constată că Movileanu Andrei în calitate de cumpărător în baza contractelor de vânzare-cumpărare nr. 14297 din 14.12.2015 şi nr. 3466 din 24.03.2016 este dobânditor de bună-credință asupra bunurilor imobile: – teren, mod de folosinţă grădină, cu suprafața 0.1218 ha, nr. cadastral *****; teren, mod de folosinţă grădină, cu suprafața 0.15 ha, nr. cadastral ***** şi teren, mod de folosinţă grădină, cu suprafața 0.15 ha, nr. cadastral *****, amplasate pe adresa r-nul *****, **********.

109. Mai mult, instanța de judecată reține că actele în temeiul căruia Movileanu Andrei au dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil indicat supra până în prezent sunt în vigoare și produc efecte juridice.

110. Din considerentele menț*****ate supra, instanța de judecată consideră necesar de a admite integral cererea reconvenţ*****ală înaintată de avocatul Ilie Gîlcă în interesele lui Moileanu Andrei prin care se solicită declararea reclamantului Movileanu Andrei, în calitate de dobînditori de bună credinţă.

111. Totodată, prin încheierea Judecătoriei Hînceşti, sediul ***** din 13 februarie 2018 s-a aplicat sechestru pe terenurile cu numerele cadastrale *****, ***** şi *****, situate în intravilanul **********, care se află la moment în proprietatea lui Movileanu Andrei (V. II f.d. 14).

112. Potrivit art. 241 alin. (7) Cod de procedură civilă, în cazul în care instanța judecătorească dispune executarea imediată a hotărârii, în cuprinsul dispozitivului se stabilește un termen rezonabil de executare benevolă, prevăzut la art. 256 alin. (1^1). Dacă a respins pretențiile reclamantului, instanța dispune, prin hotărâre, anularea măsurilor de asigurare a acțiunii.

113. Instanța notează că, măsurile de asigurare a acțiunii au un caracter provizoriu și accesoriu, fiind justificate exclusiv prin existența unui litigiu și prin necesitatea protejării drepturilor pretinse de reclamant pe durata desfășurării procesului. Acestea nu pot produce efecte autonome asupra dreptului de proprietate și nu pot fi menținute în situația în care temeiurile care au determinat aplicarea lor au încetat să existe.

114. În speță, prin hotărârea pronunțată asupra fondului cauzei, instanța a respins cerințele părţii reclamante, iar odată cu respingerea acțiunii, a dispărut scopul juridic pentru care a fost instituită măsura de asigurare, întrucât nu mai există un risc real privind executarea unei eventuale hotărâri favorabile reclamantei și nici un drept pretins care să necesite protecție provizorie prin restrângerea exercițiului dreptului de proprietate al pârâtului.

115. În acest sens, potrivit art. 241 alin. (7) Cod de procedură civilă, în cazul în care instanța respinge pretențiile reclamantului, aceasta dispune prin hotărâre anularea măsurilor de asigurare a acțiunii.

116. Norma respectivă instituie obligația instanței de a înlătura măsurile provizorii aplicate anterior, întrucât menținerea acestora după soluț*****area definitivă a litigiului în defavoarea reclamantului ar fi lipsită de suport juridic.

117. În condițiile în care acțiunea a fost respinsă, continuarea restricției asupra bunurilor imobile ar deveni o măsură disproporț*****ată și nejustificată.

118. Prin urmare, având în vedere caracterul accesoriu și temporar al măsurilor de asigurare a acțiunii, precum și soluția de respingere a pretențiilor reclamantului, instanța ajunge la concluzia că se impune anularea sechestrului aplicat asupra terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** şi *****, dispus prin încheierea Judecătoriei Hînceşti, sediul ***** din 13 februarie 2018.

119. În prezenţa circumstanţelor sus menţ*****ate şi a înscrisurilor anexate, instanţa de judecată ajunge la concluzia, că argumentele invocate în susţinerea cererii de chemare în judecată nu și-au găsit confirmare prin probele cercetate şi administrate în cadrul examinării cauzei, astfel urmând a fi respinsă cererea de chemare în judecată depusă de Primăria ********** către instituţia publică „ Cadastrul bunurilor imobile” Movileanu Andrei cu privire la nulitatea titlurilor de autentificare, declararea nulităţii contractelor de vânzare-cumpărare şi anularea planurilor geometrice, intervenienţii accesorii, Isachi Agafia, Trofim Al*****a, Andronachi Constantin, Sanduţa Ivan, Sanduţa Olga, Trofim Valentin, Bogos Elisaveta, Movileanu Tatiana, ca neîntemeiată și admiterea cererii reconvenț*****ale înaintată de avocatul Ilie Gîlcă în interesele lui Moileanu Andrei prin care se solicită declararea reclamantului Movileanu Andrei, în calitate de dobînditori de bună credinţă.

Partea dispozitivă.

În conformitate cu art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Cererea de chemare în judecată depusă de Primăria ********** către instituţia publică „ Cadastrul bunurilor imobile „, Movileanu Andrei cu privire la nulitatea titlurilor de autentificare, declararea nulităţii contractelor de vânzare-cumpărare şi anularea planurilor geometrice, intervenienţii accesorii, Isachi Agafia, Trofim Al*****a, Andronachi Constantin, Sanduţa Ivan, Sanduţa Olga, Trofim Valentin, Bogos Elisaveta, Movileanu Tatiana, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Acţiunea reconvenţ*****ală la cererea de chemare în judecată înaintată de Movileanu Andrei către Primăria ********** cu privire la recunoaşterea calităţii de dobânditor de bună-credinţă, se admite integral.

Se recunoaşte Movileanu Andrei, dobânditor de bună-credinţă a terenurilor cu nr. cadastrale ***** şi *****.

Măsura de asigurare aplicată prin încheierea Judecătoriei Hînceşti, sediul ***** nr. 2-156/2018 din 13 februarie 2018, se anulează.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțare, prin intermediul Judecătoriei Hîncești, sediul Central.

Preşedintele şedinţei, judecătorul /semnătura/ Mihaela Angheluță

Copia corespunde originalului Mihaela Angheluță