dosarul nr. 2-1573/2021 /2-21091408-38-18062021-1/

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

16 decembrie 2025 mun. Orhei

Judecătoria Orhei, sediul Central
Instanța de judecată în componența:
Președintele ședinței, judecător Alexandra Romanaș
Grefier Doina Cotruță

Cu participarea: reclamantei/pîrîta Gorbatovschi Tatiana, născută la ***** domiciliată în ***** sat. *****,

reprezentantului reclamantei/pârâtei, avocatul Chișnencu Alexandru, împuternicit în baza mandatului nr. 1321060 din 16.03.2021;

pârâtului/reclamant Cocerva Oleg, născut la *****, domiciliat ***** sat. *****,

reprezentantul pârâtului, avocatul Șteliman Serghei, împuternicit în baza mandatului nr. 1263997 din 26.07.2021;

co pârâtei/reclamant Cocerva Ludmila, a. n. *****, domiciliat ***** sat. *****,

În lipsa: pârâtei Gorbatovschi Vladimir, domiciliat ***** sat. *****,

Reprezentantul pârâtului Primăria com. *****;

Reprezentantul intervenientului accesoriu Consiliul com. *****

Intervenient accesoriu Stegărescu Ana,

Reprezentantul intervenientului accesoriu, IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”,

Intervenient accesoriu notarul Lencuța Iulia

Procedura de citare legală a fost îndeplinită.

Examinând în ședință de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Gorbatovschi Tatiana împotriva lui Cocerva Oleg și Cocerva Ludmila cu privire la retrocedarea terenului din posesie

ilegală, înlăturarea obstacolelor în realizarea dreptului de proprietate asupra terenului, repararea prejudiciului și încasarea cheltuielilor de judecată,

Cererea reconvențională înaintată de Cocerva Oleg către Gorbatovschi Tatiana, Gorbatovschi Vladimir și Primăria com. ***** intervenient accesoriu Cocerva Ludmila, Stegărescu Ana, IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Primăria com. *****, Consiliul com. ***** și notarul Lencuța Iulia cu privire la nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare, radierea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată și

Cererea reconvențională înaintată de Cocerva Ludmila împotriva lui Gorbatovschi Tatiana, Gorbatovschi Vladimir intervenient accesoriu Cocerva Ludmila, Stegărescu Ana, IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Primăria com. *****, Consiliul com. ***** cu privire la nulitatea absolută a actului

A c o n s t a t a t :

La data de 18 iunie 2021 reclamanta Gorbatovschi Tatiana a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Cocerva Oleg cu privire la revendicarea terenului din posesie ilegală, înlăturarea obstacolelor în realizarea dreptului de proprietate asupra terenului, încasarea prejudiciului și a cheltuielilor de judecată suportate.

În motivarea acțiunii a indicat că, la data de 23 noiembrie 2005 între Primăria com. ***** ***** în persoana primarului Barbu Grigore în calitate de ”vânzător” și reclamanta Gorbatovschi Tatiana în calitate de ”cumpărător”, în rezultatul licitației, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare în proprietate privată a terenului de pământ cu nr. cadastral *****, situat în intravilanul sat. ***** ***** cu suprafața de 0,078 ha, la suma de 332 lei. Tot atunci menționatul contract a fost autentificat și înregistrat notarial cu nr. 7686 de către Notarul privat Iulia Lencuța, iar la 05 decembrie 2005, respectivul contract a fost înregistrat cu nr. 20764 la OCT Orhei.

A mai explicat că premergător acestui contract, la data de 19 august 2005, prin Decizia nr. 6.4.38 ”Cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului

din proprietatea publică a UAT în domeniul privat cu destinație agricolă din intravilan-grădini", Consiliul Comunal ***** ***** a decis permiterea vânzării, prin licitație, a terenului proprietate publică din domeniul privat cu destinație agricolă, bonitatea 65 grade, suprafața 0,078 ha, nr. cadastral *****, reclamantei, la cererea ultimei, aprobând prețul de vânzare-cumpărare a terenului la suma de 366,98 lei.

La data de 24 august 2005 prin dispoziția Primarului com. ***** *****, a fost formată comisia de licitație funciară și întocmit borderoul de calcul la prețul de vânzare a terenului de 316 lei.

La data de 15 septembrie 2005 prin procesul-verbal nr. 3 cu privire la rezultatele licitației „prin negocieri directe" terenul respectiv a fost vândut reclamantei.

La data de 27 septembrie 2005, prin Decizia primarului a fost format prin separare bunul imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0780 ha și înregistrat în Registrul bunurilor imobile a OCT Orhei la data de 17 octombrie 2005 fiindu-i stabilite liniile roșii prin Proiectul Planului Cadastral a bunului imobil separat, de formă dreptunghiulară, cu laturile 1-2 (de la N-V la S-E) de 20m 2-3 (de la N-E la S-V) de 40,6 m, 3-4 (de la S-E la N-V) de 17,6m, 4-1 (de la S-V la N-E) de 42,5 m.

La data de 12 aprilie 2007 prin Decizia Consiliului comunal *****, ***** nr. 3.3 "Cu privire la modificarea Deciziei 6.4.38 din 19 august 2005 privitor la vânzarea-cumpărarea terenului din proprietate publică din domeniul privat din intravilan-grădini, sa decis modificarea cuvintelor "agricolă" în "grădini" , "366,98 lei" în "401,96 lei", iar în contractul de vânzare-cumpărare a terenului din 23 noiembrie 2005, cuvântul "agricolă" se substituie cu "grădini", "332 lei" se substituie cu "401,96" lei.

Prin acordul la contractul nr. 7382, încheiat dintre Primăria com. ***** și reclamantă, din 01 august 2007, autentificat de același notar, au fost operate aceleași modificări, ce au fost indicate în Decizia Consiliului comunal ***** ***** nr. 3.3 din 12 aprilie 2007.

Deci, conform celor relatate, reclamanta Gorbatovschi Tatiana este proprietara cu drepturi depline conform art. 500 Cod civil, de posesiune, folosință și dispoziție asupra bunului imobil menționat și conform art. 501 Cod civil, acest drept este garantat, iar proprietatea îi este inviolabilă.

Mai explică că în luna noiembrie 2020, pârâtul, fiind vecin și având în proprietate un teren de pământ similar, a acaparat prin încălcarea liniilor roșii și hotarul juridic o parte a terenului reclamantei, construind în interiorul terenului reclamantei un gard, chestiune stabilită prin Actul de constatare prealabil nr. 21C-36 din 28 aprilie 2021, efectuat de specialistul autorizat, inginerul geodez Victor Ciobanu ”Terrainfoplus” SRL iar ca rezultat: Terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața juridică de 0,078 ha amplasat în sat. ***** *****, aparține cu 1 cota-parte lui Gorbatovschi Vladimir și Gorbatovschi Tatiana conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 7686 din 23 noiembrie 2005. În urma identificării amplasării terenului în natură conform actelor de proprietate deținute de soții Gorbatovschi asupra terenului cu nr. cadastral *****, sau constatat următoarele:

Hotarul juridic al terenului cu nr. cadastral *****, al reclamantei este încălcat pe linia de hotar cu terenul cu nr. cadastral ***** adiacent, al cărui proprietar este Cocerva Oleg și Cocerva Ludmila, cu cota-parte 1;
O parte a terenului cu nr. cadastral ***** și anume suprafața de 0,0195 ha este îngrădită sub posesia proprietarului terenului cu nr. cadastral ***** – Cocerva Oleg și Cocerva Ludmila;

Hotarul juridic este depășit pe o lungime de 4,56 m respectiv 4,65 m în adâncimea (interiorul) terenului cu nr. cadastral ***** din partea terenului cu nr. cadastral *****, posesor Cocerva Oleg și Cocerva Ledmila.

Indică că, terenul cu nr. cadastral ***** supus actului de constatare în consecință diferă ca suprafață și configurație de cel intabulat, înregistrat în registrul de stat al ASP Cadastru. Divergențele, inclusiv modificarea configurației terenului au tras după sine limitarea precum și îngrădirea dreptului asupra bunului deținut.

În luna noiembrie anul 2020, reclamanta s-a adresat cu o plângere în acest sens Procuraturii și IP Orhei care a fost examinată la data de 14 decembrie 2020 prin încheiere au decis că acțiunile lui Cocerva Oleg nu există nici o bănuială rezonabilă în comiterea unei contravenții sau infracțiuni, finalizând examinarea materialului respectiv, litigiul apărut fiind de competența instanțelor naționale de judecată, în ordine de drept comun.

Solicită reclamanta Gorbatovschi Tatiana admiterea acțiunii, obligarea pârâtului Cocerva Oleg de a demola gardul construit ilegal cu retrocedarea reclamantei a porțiunii de teren acaparat ilegal, cu suprafața de 0,0195 ha conform actului de constatare prealabil nr. 21C-36 din 28. 04.2021, efectuat de specialistul autorizat, inginerul geodez – Ciobanu Victor ”TERRAINFOPLUS” SRL. Obligarea pârâtului Oleg Cocerva de a nu crea obstacole în realizarea dreptului de proprietate asupra terenului proprietatea a reclamantei Gorbatovschi Tatiana. Încasarea din contul pârâtului Cocerva Oleg în beneficiul reclamantei Gorbatovschi Tatiana a prejudiciului de ordin moral în mărime de 5000 lei încasarea cheltuielilor de judecată în mărime de 6000 lei – serviciile avocatului, 3600 lei – actul de constatare prealabil nr. 21C-36 din 28.04.2021 și 200 lei taxa de stat.

La cererea reprezentantului pârâtului Cocerva Oleg – avocatul Șteliman Serghei a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Primăria comunei ***** r-nul Orhei.

La cererea pârâtului Cocerva Oleg, a fost atrasă în proces ca copârât soția Cocerva Ludmila. (f. d. 92 Vol. I)

În cadrul ședinței de judecată din 15 februarie 2022, prin încheiere protocolară, a fost atras în calitate de intervenient accesoriu Primăria comunei ***** r-nul Orhei, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei precum și Stegărescu Ana. (f. d. 51-52 Vol. I)

Prin cererea înaintată de pârâtul Cocerva Oleg, a fost atras în proces ca copârât și soția acestuia – Cocerva Ludmila (f. d. 102 Vol. I)

În cadrul ședinței de judecată din 23 martie 2023, la solicitarea reprezentantului reclamantei, a fost atras în proces ca coreclamant soțul reclamantei Gorbatovschi Vladimir. (f. d. 235 verso Vol. I)

În cadrul ședinței de judecată din 05 iunie 2024, Cocerva Oleg a depus acțiune reconvențională împotriva lui Gorbatovschi Tatiana, Gorbatovschi Vladimir și Primăria com. ***** r-nul Orhei intervenienți accesorii Cocerva Ludmila, Stegărescu Ana, Serviciul cadastral teritorial Orhei și notarul Iulia Lencuța cu privire la nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare și radierea dreptului de proprietate. (f. d. 21-26 Vol. II)

În motivarea acțiunii reconvenționale Cocerva Oleg a invocat că, conform procesului verbal nr.3 cu privire la rezultatele licitației prin negocieri directe, Gorbatovschi Tatiana i s-a adjudecat ceva (din procesul verbal nu este clar ce) la un preț de 332 lei. În procesul verbal al rezultatelor negocierilor directe nu este indicat că i s-a adjudecat anume un lot de teren, nemaivorbind de indicarea amplasării acestui teren, nr. cadastral, a altor indici ce ar permite identificarea lui, sau măcar a suprafeței.

Prin urmare consideră că, prin prisma prevederilor art. 206 și 207 Cod civil, (redacția până la 01.03.2019) nu poate avea nici un efect, inclusiv nu poate constitui temei de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare.

Este de opinia că contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat în lipsa unui proces-verbal al rezultatelor licitației sau a negocierilor directe valabil și deci este lovit de nulitate absolută, deoarece reprezintă un efect al unui act juridic care în virtutea prevederilor legale, nu poate avea nici un efect.

Indică că bunul imobil – terenul cu nr. cadastral ***** a fost format abia la data de 27 septembrie 2005 prin decizia fără număr, semnată de primarul comunei *****. Respectiv la data de 15 septembrie 2005 un atare bun imobil încă nu exista și deci nu putea să fi adjudecat lui Gorbatovschi Tatiana și nu poate fi vândut acesteia ce nu există.

Menționează că la materialele cauzei este anexat borderoul de calcul din 24 august 2005 (adică până la petrecerea licitației și a negocierilor directe), în care deja este indicat ca cumpărător Gorbatovshi Tatiana. Deci, Primăria cu mai mult de jumătate de lună până la licitație, deja cunoștea cine va fi desemnat câștigător al lotului. Acesta denotă faptul că licitația și negocierile directe au avut un caracter pur formal.

Declară că acest fapt se datorează că unul din membrii comisiei de licitație era Gorbatovschi Valentina – soacra lui Gorbatovschi Tatiana și mama lui Gorbatovschi Vladimir care a abuzat de calitatea sa de membru a comisei de licitație, a desemnat câștigătorul cu 23 zile înainte de desfășurarea negocierilor directe. Indică că semnătura din procesul-verbal cu privire la rezultatele negocierilor directe efectuată din numele lui Gorbatovscgi Tatiana nu-i aparține, la 16 septembrie 2005 acesta nu se afla pe teritoriul RM.

La fel, semnătura din contractul de vânzare-cumpărare efectuată din numele lui Gorbatovschi Tatiana nu-i aparține.

În așa mod lipsește exteriorizarea de voință din partea lui Gorbatovschi Tatiana de a încheia actele juridice – procesul-verbal al rezultatelor licitației prin negocieri directe și a contractului de vânzare-cumpărare, respectiv lipsește consimțământul la încheierea acestor acte juridice, ele fiind lovite de nulitate absolută.

Mai explică că, în procesul-verbal al rezultatelor negocierilor directe lipsesc semnăturile mai multor membri ai comisiei de licitare (a 3 membri din cei 7), lipsind semnăturile lui G. Botnarenco, M. Cioban și N. Stăvilă. Astfel, acest proces-verbal a fost semnat de mai puțin de 2/3 din membrii comisiei, or prin dispoziția primarului din 24 august 2005 ”Cu privire la fondarea comisiei de licitație funciară” a fost creată din 7 membri.

Dat fiind faptul că, procesul-verbal privind rezultatele licitației prin negocieri directe din 16 septembrie 2005 și contractul de vânzare-cumpărare din 23 noiembrie 2005 sunt lovite de nulitate absolută, se consideră persoană interesată de a solicita radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de proprietate asupra terenului a lui Gorbatovschi Tatiana și Gorbatovschi Vladimir.

Solicită, admiterea cererii reconvenționale, declararea nulității absolute a procesului verbal cu privire la rezultatele licitației prin negocieri directe din 16 septembrie 2005. Declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 23 noiembrie 2005 încheiat între Primăria ***** și Gorbatovschi Tatiana și a acordului la acest contract din 01 august 2007 cu întoarcerea părților la poziția inițială. Radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Gorbatovschi Tatiana și Gorbatovschi Vladimir asupra terenului cu suprafața de 0,078 ha nr. cadastral *****, amplasat în ***** com. ***** sat. *****. Încasarea tuturor cheltuielilor de judecată.

Ulterior, cerere de chemare în judecată reconvențională a depus și Cocerva Ludmila împotriva lui Gorbatovschi Tatiana, Gorbatovschi Vladimir Cebanu Victor intervenienți accesorii Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, Primăria ***** com. ***** *****, Stegărescu Ana și Cocerva Oleg cu privire la nulitatea absolută a actului. (f. d. 47-48 Vol. II)

În susținerea acțiunii reconvenționale, Cocerva Ludmila a indicat că, Actul de constatare prealabil nr. 21-C-36 întocmit de Cebanu Victor, pe sectorul de teren cu nr. cadastral *****, contravine mai multor norme legale imperative și este lovit de nulitate absolută.

Consideră că actul contestat contravine mai multor norme legale imperative și este lovit de o nulitate absolută.

La act nu a fost anexat vreo-un înscris ce ar confirma că întreprinderea ce la întocmit are licență pentru asemenea gen de activitate și nici un careva înscris ce ar confirma că specialistul ce a efectuat măsurările și a întocmit actul are cunoștințe speciale și suficiente calificare pentru efectuarea de așa lucrări și întocmirea de așa acte.

Contrar prevederilor pct. 9 al Instrucțiunii privind modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, raportul lucrărilor nu a fost prezentate spre recepție Agenției Servicii Publice.

Contrar prevederilor art. 22 al Instrucțiunii privind modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, stabilirea hotarelor terenurilor la fața locului s-a efectuat de către reprezentanții autorității publice competente, în prezența titularului drepturilor terenului și titularului dreptului a terenurilor învecinate. Contrar acestor prevederi legale la efectuarea lucrărilor nu a participat autoritatea publică și nu a participat nici Cocerva Oleg și nici Cocerva Ludmila.

Mai mult ca atât nefiind prezent la lucrările de măsurare, Cocerva Oleg nu a avut posibilitatea de a da explicații specialistului și de a atrage atenția lui asupra unor circumstanțe importante, în opinia dânșilor. Astfel, punerea la bază a actului întocmit în atare condiții ar însemna încălcarea dreptului lui Cocerva Oleg și al dânsei la un proces echitabil, garantat de art. 6 alin. (1) al Convenției Europene. Necătând la faptul că terenul lui Gorbatovschi Tatiana se mărginește cu terenul public, ce aparține primăriei și contrar prevederilor pct. 25 al Instrucțiunii la lucrările de măsurare nu a fost prezent reprezentantul primăriei.

Contrar prevederilor pct. 30 al Instrucțiunii nu a fost transmis Agenției Servicii Publice dosarul electronic al lucrărilor.

Conform prevederilor pct. 34 din Instrucțiune datele măsurărilor din teren se prelucrează utilizând programe specializate. Contrar acestor

prevederi legale în act nu este indicat ce programe au fost utilizate la prelucrarea datelor măsurărilor.

Contrar prevederilor pct. 44 al Instrucțiunii raportul lucrărilor nu corespunde modelelor din anexele instrucțiunii, iar format electronic în genere nu s-a efectuat.

Reieșind din prevederile pct. 92-99 al Instrucțiunii, în caz de litigiu și de dezacord a proprietăților terenurilor adiacente cu hotarele executantul lucrărilor cadastrale este numit de către instanța de judecată. Contrar acestor prevederi necătând la existența litigiului în ceea ce privește hotarele, executantul lucrărilor fost ales de către Gorbatovschi Tatiana, nu a fost numit de către instanța de judecată. În act nu este indicat cu ce instrumente s-a efectuat măsurarea. La fel, nu a fost anexate copiile certificatelor metrologice ale acestor instrumente. Astfel, este imposibil de verificat certitudinea măsurărilor. În act nici măcar nu este indicată data când s-a efectuat lucrările de măsurare.

Solicită, admiterea acțiunii reconvenționale, declararea nulității absolute a actului nr. 21-C-36 întocmit de către Victor Cebanu pentru beneficiarul Gorbatovschi Tatiana și încasarea cheltuielilor de judecată.

În cadrul ședinței de judecată reclamanta Gorbatovschi Tatiana și reprezentantul acesteia – avocatul Chișnenco Alexandru au susținut acțiunea înaintată, au solicitat admiterea integrală a acesteia.

Garbatovschi Vladimir în cadrul ședinței de judecată nu a fost prezent, dar a fost legal citat.

Cocerva Oleg și reprezentantul acestuia avocatul Șteliman Serghei au pledat pentru respingerea acțiunii înaintate de Gorbatovschi Tatiana cu admiterea acțiunilor reconvenționale.

Cocerva Ludmila de asemenea a solicitat respingerea acțiunii inițiale și admiterea integrală a acțiunilor reconvenționale.

Reprezentantul Primăriei comunie ***** ***** – Cociorva Serghei, care este și specialist cadastral, fiind prezent în cadrul unor ședințe de judecată a declarat că, loturile de teren care sunt în proprietatea familiilor Gorbatovschi și Cocerva sunt terenuri cu hotare generale, asupra acestora nu sunt stabilite hotare exacte. A explicat că la momentul repartizării terenurilor, măsurările sau efectuat cu instrumente neperformante iar

hotarele de facto nu coincid cu hotarele cadastrale. Totodată a menționat că, pentru a nu periclita securitatea raporturilor juridice și dreptul de proprietate a părților, respectând limita suprafețelor transmise în proprietate, autoritatea publică locală este dispusă să asigure proprietarului Gorbatovschi Tatiana să dispună de suprafața terenului necesară conform actelor deținute din contul terenului învecinat proprietate publică, în condițiile legii. În ceia ce privește soluția pe caz, a menționat că o lasă la discreția instanței de judecată.

Stegărecu Ana în cadrul ședințelor de judecată a fost prezentă, dar nu a oferit explicații. Aceasta și-a expus poziția față de acțiunea înaintată de Gorbatovschi Tatiana prin referință. Astfel, susține că acțiunea inițială este neîntemeiată și urmează a fi respinsă (f. d. 206 Vol. II)

Notarul Lencuța Iulia nu a fost prezentă în cadrul ședințelor de judecată, dar a fost citată legal.

Reprezentantul Serviciului Cadastral Teritorial Orhei – Untilă Serghei în cadrul ședințelor de judecată a menționat că, soluția pe caz o lasă la discreția instanței de judcată.

Cebanu Victor – nu a fost prezent în cadrul ședințelor de judecată, deși a fost legal înștiințat despre proces.

Audiind explicațiile participanților la proces, apreciind pretențiile formulate în acțiunea inițială și cele reconvenționale, în raport cu probele prezentate, administrându-le pertinența şi temeinicia prin prisma prevederilor legale ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră atât acțiunea inițială cât și cele reconvenționale ca fiind neîntemeiate şi care urmează a fi respinse integral, din considerentele ce urmează.

Potrivit art.239 Cod de Procedură Civilă *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședință de judecată.*

Conform art.240 alin.(1) Cod de Procedură Civilă *la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importantă pentru soluționarea cauzei, care au fost sau nu stabilite, caracterul*

raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii.

Norma juridică cuprinsă în art.117 alin.(1) şi (2) Cod de Procedură Civilă prevede că *probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile părților, precum şi a altor circumstanțe importante pentru justa soluționarea a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților şi ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților.*

Iar, art.130 alin.(3) Cod de Procedură Civilă *stabilește că fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluționarea cauzei.*

Suportul probator al cauzei atestă că, promovând în instanța de judecată acțiune, reclamanta Gorbatovschi Tatiana a solicitat demolarea gardului construit ilegal, cu revendicarea porțiunii de teren cu suprafața de 0,0195 ha, stabilită ca fiind acaparată conform Actului de constatare prealabil nr. 21C-36 din 28.04.2021, efectuat de ”Terrainfoplus” SRL

Instanța de judecată reține că, la data de 23 noiembrie 2005, Primăria sat. ***** ***** în persoana primarului Barbu Grigore în calitate de ”Vânzător” pe de o parte și persoana fizică Gorbatovschi Tatiana au încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 7686.

Potrivit pct. 2.1 vânzătorul Primăria sat. ***** ***** a vândut, iar cumpărătorului Gorbatovschi Tatiana a cumpărat cu drept de proprietate privată un teren de pământ-proprietate a Primăriei ***** lotul nr. 1 din terenul cu nr. cadastral *****, situat în intravilanul sat. ***** cu destinație agricolă. Dreptul de proprietate a cumpărătorului Gorbatovschi Tatiana a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 05.12.2005.

Ulterior, ca urmare a adresării de către Gorbatovschi Tatiana, SRL ”Terrainfoplus” a emis un Act de Constatare prealabil nr. 21C-36 pe terenul cu nr. cadastral *****.

Potrivit Actului, rezultă că la fața locului, în urma identificării bunului imobil, s-a constatat că:

- Hotarul juridic al terenului cu numărul cadastral ***** este încălcat pe linia de hotar cu terenul cu nr. cadastral ***** adiacent, a cărui proprietar este Cocerva Oleg și Cocerva Ludmila.
- O parte din terenul cu numărul cadastral, și anume o suprafață de 0,0195 ha, este îngrădită sub posesia proprietarului terenului cu nr. cadastral ***** Cocerva Oleg și Cocerva Ludmila
- Hotarul juridic este depășit pe o lungime de 4,65 m în adâncimea (interiorul) terenului cu numărul cadastral ***** (conform schiței) din partea terenului cu numărul cadastral ***** posesori Cocerva Oleg și Cocerva Ludmia.

A mai fost indicat că, terenul cu număr cadastral ***** supus actului de constatare în consecință diferă ca suprafață și configurație de cel intabulat, înregistrat în registrul de stat al ASP dep. Cadastru. Divergențele, inclusiv modificarea configurației terenului au atras după sine limitarea precum și îngrădirea dreptului de proprietate asupra bunului deținut. (f. d. 13 Verso Vol. I)

Prin acțiunea înaintată reclamanta Gorbatovschi Tatiana solicită demolarea gardului și retrocedarea porțiunii de teren cu suprafața de 0,0195 ha, stabilit prin actul de constatare emis de SRL ”TERRAINFOPLUS” SRL.

Din declarațiile participanților la proces, care nu au fost negate de nici o parte, ci chiar confirmate, rezultă că anterior până în anul 2003, Brătescu Nicolae (proprietarul bunului cu nr. cadastral *****) Stegarescu Nina (proprietara bunului cu nr. cadastral *****) Roşca Evdochia (proprietara bunului cu nr. cadastral cu nr. cadastral *****), Novojilova Raisa (proprietara bunului imobil cu nr. cadastral *****) posedau terenurile aflate în fața caselor lor de locuit.

Aceste terenuri au fost împărțite conform principiului bunei vecinătăți şi utilizate ca grădină, acestea ne fiind la acel moment identificate printr-un număr cadastral.

Potrivit informației reflectate în Extrasul din Registrul bunurilor imobile, prima înregistrare a bunului imobil cu nr. cadastral ***** a fost efectuată abia în anul 2003, în temeiul Dispoziției Primăriei ***** „cu privire

la aprobarea planului cadastral" nr. 06 din 20.08.2003. Primul proprietar înregistrat a fost Primăria Comunei ***** (f. d. 115 Vol. I).

La 26 august 2005, în ziarul local Plaiul Orheian nr. 34, s-a anunțat public organizarea licitației cu strigare de vânzare a patrimoniului Primăriei comunei *****. (f. d. 116 Vol. I).

Respectiv, persoanele care aveau în posesie acest teren - Bratescu Nicolae, Stegarescu Nina şi Roşca Eudochia s-au arătat interesate în procurarea acestor terenuri și au demarat procesul de participare la licitație.

Pentru a constata mărimea terenurilor posedate şi pentru împărțirea terenului cu nr. cadastral *****, inginerul cadastral din cadrul Primăriei localității - Victor Doruş, a demarat lucrări de măsurare, care au început de la bordura drumului de intrare în localitate, adică de la terenul pe care îl poseda Novojilova Raisa (actualmente Gorbatovschi Tatiana) şi au înaintat consecutiv spre exteriorul localității, adică spre terenul pe care îl poseda Bratescu Nicolae, acest teren fiind ultimul. Din declarațiile participanților la proces, reiese că măsurarea dimensiunilor terenurilor la acea etapă a avut loc cu metrul fiind marcate începutul şi sfârșitul fiecărui teren prin borne din lemn.

La 6 septembrie 2005, Stegarescu Nina, mama pârâtei Cocerva Ludmila şi-a manifestat interesul de a participa la licitație pentru terenul cu destinație agricolă cu suprafața de 0,0842 ha, iar Bratescu Nicolae, tatăl intervenientului accesoriu – Stegărescu Ana, a solicitat permisiunea de a participa la licitație pentru terenul cu destinație agricolă cu suprafața de 0,1326 ha (f. d. 117, 118).

La licitația cu strigare au mai participat Roşca Evdochia pentru terenul cu suprafața de 0,0527 şi reclamanta Gorbatovschi Tatiana pentru terenul cu suprafața de 0,0780 ha (terenul posedat anterior de către Novojilova Raisa).

La 12 septembrie 2005 a avut loc licitația cu strigare însă aceasta s-a considerat nulă din motivul că s-a prezentat un singur ofertant pentru fiecare teren.

Ulterior, comisia de licitație a decis să comercializeze loturile nominalizate la licitație prin negocieri directe.

Astfel, la 15 septembrie 2005 a avut loc licitația prin negocieri directe, în rezultatul căreia Stegarescu Nina a procurat terenul cu suprafața de 0,0842 ha la preţ de 358 MDL. Bratescu Nicolae a procurat terenul cu suprafața de 0,1326 ha la preţ de 629 MDL (f. d. 119, 120 Vol. I), iar Gorbatovschi Tatiana a procurat terenul cu suprafața de 0,078 ha la preț de 332 MDL.(f. d. 10 verso Vol. I)

Roşca Evdochia nu a depus cerere pentru a participa la licitație prin negocieri directe, motiv pentru care terenul cu suprafața de 0,0527 a rămas în posesia Primăriei.

Este de remarcat faptul că, la data desfășurării licitației prin strigare şi nici la data desfășurării licitației directe prin negociere, terenurile menționate supra nu erau identificate printr-un număr cadastral, iar divizarea terenului a avut loc prin mijloace neperformante (cu „metrul") de către inginerul cadastral şi în temeiul căruia participanții la licitație şi-au înaintat interesul de procurare.

La data de 27 septembrie 2005, Primăria a emis o Decizie privind formarea bunului imobil prin separarea din bunul imobil, cadastral ***** cele 3 bunuri imobile: Nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0842 ha; Nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0527 ha; Nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0780 ha. (f. d. 11 Vol. I)

La aceeași dată, pentru fiecare bun imobil separat, a fost întocmit proiectul planului cadastral în sistemul de coordonate MR99.(f. d. 11 verso)

La etapa respectivă, situația din planurile cadastrale în sistemul coordonat de date nu coincide cu posesiunea de fapt şi măsurările efectuate de către inginerul cadastral.

La 09 august 2006, Stegarescu Nina prin Contractul de donație nr. 6245 a donat terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0842, fiicei sale pârâta Cocerva Ludmila. (f. d. 121 Vol. I)

Deoarece Roşca Evdochia aşa şi nu a intrat în proprietatea terenului cu suprafața de 0,527 ha, în anul 2010, terenul a fost scos la licitație iar, la 20 decembrie 2010 terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0527 ha a fost cumpărat la licitație pentru suma de 953 MDL de către pârâtul Cocerva Oleg, soţul copârâtei (f. d. 122 Vol. I), cel față de care Gorbatovschi Tatiana a înaintat pretenții prin prezenta acțiune.

Cursul evenimentelor sus expuse, au fost cunoscute tuturor participanților la proces și pe parcursul acestei perioade îndelungate nimeni nu a formulat careva obiecții.

În anul 2020, reclamanta Gorbatovschi Tatiana a sesizat organele de drept invocând reclamații în acțiunile Cocerva Oleg și anume precum că ultimul a acaparat o parte din lotul de teren care îi aparține cu drept de proprietate. (f. d. 15 verso Vol. I) Prin răspunsul oferit reclamantei Gorbatovschi Tatiana, i-a fost cuminicat că în procesul investigării faptei, s-a constatat că Cocerva Oleg deține terenul său în limitele hotarelor indicate de inginerul cadastral al Primăriei ***** la momentul când a procurat terenul, iar în acțiunile ultimului nu s-a constata semne constitutive ale contravenției sau infracțiunii, organul de constatare stabilind un litigiu civil, soluționarea căruia este de competența instanței de judecată. (f. d. 16 Vol. I)

În continuare, instanța de judecată a mai constatat că, la data de 19 martie 2013, la solicitarea lui Gorbatovschi Vladimir, a fost întocmit un act de restabilire a hotarelor elaborat de către specialistul cadastral – Condrea Dumitru (f. d. 126 Vol. I)

Potrivit acestui act, la acel moment specialistul a constatat discrepanțele între datele înscrise în sistemul de coordonate GPS şi situaţia în natură existentă la faţa locului. A fost menționat existența gardului şi că acesta parvine de pe terenul vecin cu nr. cadastral *****. Actul menționat a fost semnat de către Gorbatovschi Vladimir, soţul reclamantei Gorbatovschi Tatiana.

Aceste discrepanțe se datorau faptului că măsurările inițiale efectuate de către inginerul cadastral al Primăriei Pelivan din anul 2003 au fost efectuate în lipsa unui echipament profesionist, acestea fiind începute de la bordura drumului de intrare în localitate, apoi în mod consecutiv, fiecărui participant la licitație i-a fost atribuită o suprafață, ținându-se cont de dimensiunea terenului pe care o poseda fiecare vecin anterior, precum şi de plantațiile perene existente.

La materialele cauzei a fost prezentat un înscris, din care rezultă că, reclamanta Gorbatovschi Tatiana deține un plan de proiectare a unui obiect (magazin) pe terenul litigios cu nr. cadastral *****. De aici se poate distinge

faptul că suprafața terenului a fost calculată chiar de la bordura drumului (f. d 127-128 Vol. I)

Din acest înscris rezultă că dimensiunile terenului confirmă că terenul are o lățime de 7+13,4+7,6= 28 m; lungime 3,2+10,04+10,2+5= 28,54 m; Suprafața terenului = 28 X 28,54 m = 799 m2, deci 0,079 ha.

Vizualizând planul cadastral al loturilor de teren, se reține că actualmente suprafața de teren rămasă de la bordura drumului ocupă o lățime mai mare comparativ cu lățimea terenurilor învecinate, situate pe linia paralelă. (f.d. 19 Vol. III)

Astfel, faptul că la momentul înscrierii datelor în sistemul de coordonate MR99 s-a întâmplat o eroare ce a dus la repoziționarea terenurilor rezultă şi din poziționarea terenurilor învecinate amplasate pe linia paralelă cu terenul ce aparține reclamantei Gorbatovschi Tatiana or, celelalte terenuri au o distanţă mult mai mică de la bordura drumului.

Prin urmare, discrepanțele dintre hotarele reale ale terenului cu hotarele juridice sunt cauzate de determinarea incorectă a hotarelor terenului la momentul lucrărilor cadastrale în timpul înregistrării.

Punctul 3 din Ordinul AGRFC nr. 70 din 04.08.2017 privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, definește următoarele *posesia de fapt – exercitarea în fapt a stăpânirii asupra unui bun imobil de către o (sau mai multe) persoană (e) care îl (le) stăpânește (folosește) și care se comportă ca proprietar (ri) al acestui bun*.

Conform pct. 74 din Ordinul AGRFC nr. 70 din 04.08.2017 privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, *„Nivelul de calitate a informaţiei grafice este specificat în tabelul nr. 2 şi se stabileşte după următoarele criterii: 1) metoda de obţinere a coordonatelor (măsurători terestre, proiectare);2) statutul hotarelor: a) hotare fixe cu documentaţie de stabilire a hotarelor (act de stabilire a hotarelor fixe); b)hotare generale cu documentaţie de stabilire a hotarelor (act de stabilire a hotarelor/schiţe cadastrale de cîmp/ proiecte de organizare a teritoriului); c) hotare generale fără documentaţie de stabilire a hotarelor."*

Conform art. 19 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, *(1) Hotarele generale ale terenului sunt hotarele stabilite în cadrul lucrărilor de întocmire a documentației cadastrale în vederea înregistrării primare, fără coordonarea acestora cu titularii de drepturi asupra terenurilor adiacente. Suprafața terenului determinată în procesul stabilirii hotarelor generale se consideră aproximativă. (2) Hotarele generale ale terenului se modifică în cazul: a) stabilirii hotarelor fixe ale terenului; b) executării unei hotărâri judecătorești definitive privind modificarea hotarelor terenului; c) corectării erorilor, în modul stabilit de către Guvern. (3) Hotarele fixe ale terenului se stabilesc în baza acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra terenurilor ale căror interese sunt atinse, cu condiția că acțiunile respective nu contribuie la tăinuirea tranzacțiilor cu terenuri.*

Conform pct. 35 din Ordinul AGRFC nr. 70 din 04.08.2017 privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, prevede că, *Precizia măsurătorilor terestre la determinarea sau restabilirea/transpunerea detaliilor planimetrice este specificată în tabelul 1. Terenurile din intravilanul localităților rurale, eroarea medie pătratică EMP m - 0,20; toleranța de poziție liniară planimetrică reciprocă a punctelor de hotar E(R) m – 0,40; eroarea medie pătratică EMP, m-0,40; toleranța de poziție liniară planimetrică reciprocă a punctelor de hotar E(R) m-1,0.*

Conform art. 55^1 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, *(1) Erorile în actele justificative emise în procesul transmiterii în proprietate a terenurilor pot fi clasificate după natura lor în: erori de măsurare - erori comise la etapa întocmirii planului topografic pentru elaborarea proiectului de organizare a teritoriului sau erori comise la determinarea hotarelor terenurilor de către executanţii lucrărilor cadastrale, care au generat suprapuneri grafice ale planurilor cadastrale sau suprafeţe libere între acestea şi alte necorespunderi în configuraţia planului; b) erori de proiectare - erori comise la etapa lucrărilor de elaborare a proiectului de organizare a teritoriului (nu s-a ţinut cont de direcţia rîndurilor plantaţiilor perene ori s-a întocmit greşit lista privind ordinea aranjării titularilor de drepturi pe terenurile proiectate);*

Aliniatul (2) al aceluiași articol prevede că, *(2) Erorile menţionate la alin. (1) se corectează prin decizie a consiliului local emisă pe marginea noului proiect de organizare a teritoriului sau a noului plan geometric şi, după caz, a datelor justificative ce ţin de identificarea corectă a bunului imobil şi a titularului de drept, dacă această corectare nu duce la strămutarea posesiei titularilor de drept asupra terenurilor. Decizia consiliului local serveşte temei pentru actualizarea datelor în planul cadastral şi modificarea, după caz, a suprafeţei în registrul bunurilor imobile, precum şi a datelor de identitate ale titularilor înscrişi în registrul bunurilor imobile.*

Conform pct.11 din Hotărârea nr. 437 din 11.09.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor,

La corectarea erorilor se respectă următoarele condiţii principale:

2) la elaborarea noului proiect de organizare a teritoriului:

a) se respectă, de regulă, ordinea amplasării terenurilor titularilor de drept pe terenurile proiectate, conform listei din proiectul de organizare a teritoriului înregistrat;

b) strămutarea posesiei terenurilor titularilor de drepturi dintr-un contur în altul se efectuează doar cu acordul acestora;

c) se va ţine cont de metoda iniţială de proiectare, aprobată prin decizia consiliului local (proiectarea terenurilor cu un număr egal de grade-hectare sau cu suprafaţa egală), cu respectarea normelor agrotehnice;

d) în cazul existenţei pe teren a plantaţiilor perene şi a contururilor materializate (drumuri tehnologice, fîşii de protecţie), se va ţine cont de posesia de fapt a titularilor de drept asupra terenului, cu excepţia cazurilor în care suprafaţa posesiei de fapt este mai mare decît suprafaţa din documentul de drept şi depăşeşte valorile aprobate prin Ordinul directorului general al Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 25/2015 privind aprobarea devierii suprafeţei terenului reieşind din suprafaţa acestuia;

e) în cazul în care la nivelul conturului se constată un deficit de suprafaţă (ca rezultat al erorii de măsurare care a generat suprapunerea planului cadastral pe terenuri învecinate), la decizia autorităţilor administraţiei publice locale:

- se propune amplasarea unuia sau mai multor titulari de drept din acest cîmp (cu acordul acestora) pe un alt teren agricol din rezerva unităţii administrativ-teritoriale;
- dacă în cadrul conturului supus corectării se identifică bunuri imobile înregistrate anterior în Registrul bunurilor imobile pe numele unității administrativ-teritoriale, compensarea deficitului de suprafață poate fi efectuată din contul acestor bunuri imobile;

Conform Anexei nr.1 la Legea nr. 509 din 22.06.1995 drumurilor* prevede că *Zonele de protecţie sînt amplasate de-a lungul drumului după marginile exterioare ale zonelor de siguranţă şi au lăţimea specificată în tabel:- drumuri locale 5 m.*

Prin urmare, legislația reglementează posibilitate de lărgire a suprafeței terenului din contul terenurilor care aparțin autorităților administrației publice locale, în cazul depistării unor erori ce rezultă din acțiunile executanților lucrărilor cadastrale.

Astfel, o eventuală compensare a deficitului de suprafață al terenului cu nr. cadastral *****, ar fi posibilă de obținut din contul porțiunii de drum rămase până la bordura drumului din localitate, acestă posibilitate fiind reglementată de norma sus citată.

Mai mult, la caz s-a reținut că, Primăria ***** com. ***** a confirmat că nu deține un plan urbanistic al satelor ***** și ***** (f. d. 129 Vol. I) ceia ce înseamnă că nu există vreo excepție stabilită prin documentația de urbanism a satului care ar permite reclamantei să aibă o suprafață mai mare de la linia drumului și deci rezultă că aplicabile rămân a fi prevederile generale ale legii - 5 metri.

Astfel, la caz, reclamanta ar putea obține o soluție funciară fără a genera o perturbare sub forma unei strămutări a celorlalte terenuri, deoarece acest fapt ar genera micșorarea terenurilor tuturor vecinilor, în lanț.

Tot la acest aspect se va menționa că, hotarele terenului cu nr. cadastral ***** care aparține reclamantei, nu are prioritate în raport cu terenul cu nr. cadastral ***** deoarece nu are precizate hotarele fixe, stabilite în baza unui act de stabilire a hotarelor semnat de către toţi

titularii de drepturi ai căror drepturi sunt afectate. Or, nivelul de calitate al datelor din sistemul de coordonate depinde statutul hotarelor.

Hotarele terenului cu nr. cadastral *****, cât şi hotarele terenului cu nr. cadastral ***** sunt hotare generale. Deci, aceste hotare nu sunt determinate cu precizie.

Conform art. 19 din Legea nr. 1543 din 25-02-1998 cadastrului bunurilor imobile, *„(1) Hotarele generale ale terenului sunt hotarele stabilite în cadrul lucrărilor de întocmire a documentaţiei cadastrale în vederea înregistrării primare, fără coordonarea acestora cu titularii de drepturi asupra terenurilor adiacente. Suprafaţa terenului determinată în procesul stabilirii hotarelor generale se consideră aproximativă."*

Este de remarcat că legislația admite şi nişte erori de precizie a măsurărilor. Pentru terenurile din localitățile rurale, eroarea medie pătratică constituie 0,20.

De asemenea este de remarcat că, în anul 2005 fiecare participant la licitaţie a înaintat optat pentru o anumită suprafață de teren şi fiecare succesor în drept păstrează dreptul precedentului de a deține în proprietate anume acea suprafață.

Deci, dreptul de proprietate al reclamantei nu este unul absolut, atât timp cât vine în detrimentul dreptului de proprietate al celorlalți vecini, prin urmare acțiunea reclamantei Gorbatovschi Tatiana și Gorbatovschi Vladimir împotriva lui Cocerva Oleg și Cocerva Ludmila urmează a fi respinsă ca fiind neîntemeiată.

Cu referire la acțiunea reconvențională înaintată de Cocerva Oleg împotriva lui Gorbatovschi Tatiana, Gorbatovschi Vladimir Primăria com. ***** cu privire la declararea nulității absolute a procesului-verbal cu privire la rezultatele licitației prin negocieri directe din 16.09.2005, precum și a contractului de vânzare-cumpărare din 23.11.2005, cu radierea dreptului de proprietate, instanța va menționa că, argumentele aduse în susținerea acestor solicitări, poartă un caracter formalist.

Pentru a elucida aspectele abordate în cererea de chemare în judecată reconvențională, instanța de judecată va raporta circumstanțele cauzei la normele de drept material în vigoare la data încheierii contractului de

vânzare-cumpărare din 23.11.2005 încheiat între Primăria ***** și Corbatovschi Tatiana, a cărui nulitate se solicită a fi declarat.

Astfel, litigiul va fi guvernat de Codul civil până la republicarea acestuia din 01.03.2019. 30.

Articolul 199 Cod civil, (în redacția de până la 01.03.2019) prevede că, (1) Consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. (2) Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.

Articolul 200 Cod civil, (în redacția de până la 01.03.2019) prevede că, (1) Manifestarea de voinţă care trebuie recepţionată de cealaltă parte produce efecte în momentul în care parvine acesteia, indiferent de faptul dacă a luat sau nu cunoştinţă de conţinutul ei. (2) Manifestarea de voinţă nu produce efecte în cazul în care celeilalte părţi i-a parvenit anterior sau îi parvine în acelaşi timp o declaraţie de retractare. (3) Valabilitatea manifestării de voinţă nu este afectată de decesul persoanei care şi-a exprimat voinţa, sau de lipsirea ei de capacitate de exerciţiu, dacă aceste evenimente au avut loc după exprimarea voinţei.

Articolul 201 Cod civil, (în redacția de până la 01.03.2019)prevede că, Actul juridic se consideră neîncheiat în cazul în care esenţa consimţământului nu poate fi determinată cu certitudine nici din exprimarea exteriorizată şi nici din alte circumstanţe ale încheierii sale.

Cadrul legal relevant sunt prevederile art.216 din Cod civil al RM (în redacția de până la 01.03.2019), privind actele juridice nule şi anulabile: (1) Actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). (2) Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanţa de judecată sau prin acordul părţilor (nulitate relativă).

Conform prevederilor art.217 din Cod civil al RM (în redacția de până la 01.03.2019), privind nulitatea absolută a actului juridic: (1) 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. (2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a

actului lovit de nulitate. (3) Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.

Conform prevederilor art.218 din Cod civil al RM (în redacția de până la 01.03.2019), privind nulitatea relativă a actului juridic: (1) 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. (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 lovit de nulitate trebuie să fie certă şi evidentă. (3) Pentru confirmarea actului juridic lovit de nulitate relativă, voinţa nu trebuie să fie exprimată în forma cerută pentru încheierea actului juridic respectiv. (4) Dacă fiecare parte poate invoca nulitatea actului juridic sau dacă mai multe persoane pot cere declararea nulităţii, confirmarea actului juridic de către o persoană nu le împiedică pe celelalte să invoce nulitatea.

Conform prevederilor art.219 din Cod civil al RM (în redacția de până la 01.03.2019), privind efectele nulităţii actului juridic: (1) 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. (2) Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilităţii de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestaţiei. (3) Partea şi terţii de bună-credinţă au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.

Conform prevederilor art.753 alin.(1) din Cod civil al RM (în redacția de până la 01.03.2019), prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.

Astfel, în coroborare cu prevederile articolelor sus citate la circumstanțele speței, invocate prin acțiunea reconvențională, condițiile esenţiale pentru valabilitatea oricărui act juridic civil se împart în condiţii de fond şi de formă. Cerinţele cu privire la consimțământ, capacitate, obiect

şi cauză (condiție prevăzută de legiuitor până la modernizarea Codului civil și la momentul semnării contractului de vânzare – cumpărare din speță) reprezintă condiții de fond, iar cele ce se referă la modalitatea de exteriorizare a manifestării de voință, cum este cerința autentificării, sunt condiții de formă.

În acest sens instanța de judecată va nota că, bunul imobil care a fost vândut Tatianei Gorbatovschi (lotul de teren), i-a fost atribuit un număr cadastral de identificare abia la data de 27 septembrie 2005, când primarul localității a emis Decizia privind formarea bunului imobil (f. d. 11 Vol. I)

De vreme ce decizie sus menționată nu a fost contestă și anulată, rezultă că acesta produce efecte juridice pentru toți cei vizați.

Prin urmare, contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu destinație agricolă din 23.11.2005, încheiat între Primăria Pelivan și Corbatovschi Tatiana se consideră a fi valabil, îndeplinit și executat integral de către părțile contractante, în baza procedurii și actelor legale efectuate premergător, autentificat notarial înregistrat și intabulat în registrul bunurilor imobile la situația reală valabilă la momentul respectiv și persistă până în prezent

La caz, instanţa de judecată reţine că la soluționarea problemei privind respingerea cererii de declarare a nulității absolute a procesul-verbal cu privire la rezultatele prin negocieri directe din 16 septembrie 2005 și a contractul de vânzare-cumpărare a lotului nr. 1 cu nr. cadastral ***** suprafața de 0,078 ha situat în intravilanul satului ***** com. ***** *****, s-a constatat care este interesul reclamantului şi a verificat dacă acest interes este legitim, iar ca urmare se constată că acestă acțiune urmează a fi respinsă.

Concomitent, Colegiul reține că potrivit prevederilor art.9 alin.(1) Cod civil al RM (în redacția de până la 01.03.2019), persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

Aceste prevederi în privința bunei credințe ale părților au evaluat odată cu modificările Codului Civil, în vigoare din 01.03.2019, dar care se aplică prin evoluția lor.

În această ordine de idei, instanța de judecată apreciază cu certitudine caracterul formal al argumentelor invocate de Cocerva Oleg, care nu generează opozabilitate instanței atât timp cât aceste argumente nu au fost confirmate prin alte probe relevante și admisibile.

În ceia ce privește acțiunea reconvențională înaintată de Cocerva Ludmila împotriva lui Gorbatovschi Tatiana, Gorbatovschi Vladmir, Cebanu Victor și privind declararea nulității absolute a actului nr. 21-C-36 întocmit de Ciobanu Victor pentru beneficiarul Gorbatovschi Tatiana, instanța va menționa că, acestea de asemenea urmează a fi respinsă ca fiind neîntemeiată.

Argumentele invocate în acest sens, instanța le va aprecia ca fiind formale și lipsite de suport probatoriu.

Actul de constatare prealabil nr. 21C-36, a cărui nulitate se solicită prin acțiunea reconvențională, nu poate fi declarat ca fiind nul, atâta timp cât el nu produce efecte juridice prin constatările stabilite și reflectate. Este de menționat că acest act de constatare prealabil nu a fost înaintat organului cadastral pentru a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile și a produce careva efecte juridice.

Mai mult, acest act reprezintă o probă prin care Gorbatovschi Tatiana și Gorbatovschi Vladmir și-au întemeiat acțiunea în instanța de judecată ca mijloc de probă în susținerea propriei poziții.

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

H o t ă r ă ş t e

Cererea de chemare în judecată depusă de Gorbatovschi Tatiana împotriva lui Cocerva Oleg și Cocerva Ludmila cu privire la retrocedarea terenului din posesie ilegală, înlăturarea obstacolelor în realizarea dreptului de proprietate asupra terenului, repararea prejudiciului și încasarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Cererea reconvențională înaintată de Cocerva Oleg către Gorbatovschi Tatiana, Gorbatovschi Vladimir și Primăria com. Pelivan intervenient accesoriu Cocerva Ludmila, Stegărescu Ana, IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Primăria com. Pelivan, Consiliul com. Pelivan și notarul Lencuța Iulia cu privire la nulitatea absolută a contractului de vînzare-cumpărare, radierea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Cererea reconvențională înaintată de Cocerva Ludmila împotriva lui Gorbatovschi Tatiana, Gorbatovschi Vladimir intervenient accesoriu Cocerva Ludmila, Stegărescu Ana, IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Primăria com. Pelivan, Consiliul com. Pelivan cu privire la nulitatea absolută a actului, se respinge ca fiind neîntemeiată.

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

Preşedintele şedinţei, judecătorul /semnătura/ Alexandra Romanaș

Copia corespunde originalului Alexandra Romanaș