Dosarul nr.2-3435/21
2-21023605-12-2-16022021-1

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

30 decembrie 2024 mun. Chişinău
Judecătoria Chişinău (sediul centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Octavian Dvornic
Grefier Caraman Adriana, Odagiu Daniela, Matfei Eugenia

a examinat în sediul instanţei de judecată, în şedinţa de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** intervenient accesoriu Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la rectificarea Registrului bunurilor imobile, compensarea cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională depusă de ***** către ***** privind constatarea contractului de vînzare-cumpărare ca act juridic ineficient, revocarea contractului, -

a constatat:

Argumentele participanților la proces

La 15 februarie 2021, ***** a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui *****, intervenient accesoriu Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” solicitând:

1) Rectificarea, cu radierea dreptului de proprietate a bunurilor imobile înregistrate în registrul Bunurilor imobile pe numele lui *****.

2) Radierea dreptului de proprietate a lui ***** în construcția cu numărul cadastral 0149206375.03 cu 50%.

3) Radiera dreptului de proprietate a lui ***** a 0,41% din construcția cu numărul cadastral 0149206375.08.

4) Radierea dreptului de proprietate a lui ***** a 30% din construcția cu numărul cadastral 0149206375.14.

5) Radierea dreptului de proprietate a lui ***** a 6,46% din construcția cu numărul cadastral 0149110045.01.

6) Radierea dreptului de proprietate a lui ***** a 100% (stație electrică P-42-400) construcția cu numărul cadastral 0149206376.01.Radierea dreptului de proprietate a lui ***** a 100% (fântână artezeană) cu numărul cadastral 0149206332,01.

7) Obligarea Instituției Publică Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău să radieze dreptul de proprietate a lui ***** asupra bunurilor cu numerele cadastrale indicate.

În susținerea cererii de chemare în judecată a menționat faptul că prin încheierea judecătoriei Chișinău sediul Ciocana, la data de 28 martie 2011, a fost recunoscut dreptul de proprietate a lui ***** a următoarelor bunuri după cum urmează:

- Bunul imobil cu numărul cadastral 0149206377.03 cu cota parte de 50% (căsuță de lemn);

- Bunul imobil cu numărul cadastral 0149206375.03 cu cotă parte de 50% (punct de primire a laptelui);

- Bunul imobil cu numărul cadastral 0149206375.14 cu cotă parte de 30% (porcărie, căsuță pentru îngrășare, etapa II);

- Bunul imobil cu numărul cadastral 0149110045 cu cotă parte de 6,46% (bloc administrativ);

- Bunul imobil cu numărul cadastral 0149206377 cu cotă parte de 0,41% (grajd 512).

Ulterior, prin încheierea suplimentară din 27.06.2011, emisă de aceeași instanță, adică judecătoria Chișinău sediul Ciocana, a recunoscut suplimentar dreptul de proprietate a încă 7 (șapte) bunuri după cum urmează:

- Bunul imobil cu numărul cadastral 0149206376 cu cota parte de 100% (mașini și utilaje, Podstanția „Stația Electrică P-42- 400 și diselnaia electrostanția);

- Bunul imobil cu numărul cadastral 0149206362 cu cotă parte de 50% ***** și 50% Braghiș Vasile (fântână artezeană numărul4316, Pompă ATV-6-10-235);

- Bunul imobil cu numărul cadastral 0149204 cu cotă parte de 50% ***** și 50% Braghiș Vasile (fântână artezeană numărul 1889 cu Pompă ATV 10-63-150);

- împrăștietor de băligar (cisternă 2 bucăți, numărul de inventar 3325) cu cota parte 100%;

- Remorcă auto IP5 (număr de inventar 0298) cu cota parte 100%;

- Remorcă CGB-8257 (număr de inventar 208)cu cota parte 100%.

Ulterior, la data de 09 septembrie 2011, a fost emisă încheierea instanței de judecată prin care s-a dispus corectarea omisiunilor din încheierile judecătorești a judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 28 martie 2011 și 27 iunie 2011, în pricina civilă ***** împotriva Primăria Colonița, intervenienți Ababii Pavel, Ababii Anatolie, Ghimpu Viorel ș.a. despre declararea nulă a procesului-verbal din 27 iulie 2010 al Adunării generale a reprezentanților și deținătorilor de cota de avere din patrimoniul fostei AGȚ Colonița prin indicarea numerelor cadastrale a bunurilor în litigiu și anume: în încheierea din 28 martie 2011 la denumirea obiectului ”Bloc Administrativ” a fost indicat număr cadastral 149110045, corect fiind număr cadastral 0149110045.01;

La denumirea obiectului ”Grajd 512” a fost indicat număr cadastral 149206277, corect fiind număr cadastral 0149206275.08.

Prin încheierea suplimentară din 27 iunie 2011, la denumirea obiectului ”fântână arteziană numărul 4316, a fost indicat numărul cadastral 0149206362, corect fiind numărul cadastral 0149206332.01.

În urma celor expuse mai sus, Ghimpu Viorel a contestat cu recurs la Curtea de Apel Chișinău, încheierile judecătoriei Ciocana din 28 martie 2011, încheierea din 27 iunie 2011 și încheierea din 09 septembrie 2011.

Comunică instanței că prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 11 aprilie 2013 au fost anulate încheierile judecătoriei Ciocana din 28 martie 2011, 27 iunie 2011 și 09 septembrie 2011.

Ulterior, ***** nefiind de acord cu Decizia Curții de Apel Chișinău din 11 aprilie 2013 a depus cerere de revizuire.

La data de 23 ianuarie 2014 prin încheierea Curții de Apel Chișinău a fost respinsă cererea de revizuire depusă de *****.

***** nefiind de acord cu încheierea Curții de Apel din 23 ianuarie 2014 a depus recurs la Curtea Supremă de Justiție, iar la data de 19 martie 2014 Curtea Supremă de Justiție prin Decizie a respins recursul lui *****.

Ulterior, după revenirea dosarului la rejudecare în prima instanță, judecătoria Chișinău, prin Hotărârea instanței de fond din 29 iunie 2015, instanța dispune admite cererea de chemare în judecată depusă de *****. Se recunoaște dreptul de proprietate a lui ***** asupra bunurilor

cotă-parte din patrimoniul AGȚ-Colonița partajate și transmise în proprietate conform actelor de primire-transmitere din 16 martie 2011 și anume: Asupra cotei-părți de 50% din Bunul imobil (căsuța de lemn cu numărul cadastral 0149206474); Asupra cotei-părți de 0,41% (Grajd 512) cu numărul cadastral 0149206375.08; Asupra cotei-părți de 50% (punct de primire a laptelui cu numărul cadastral 0149206375.03); Asupra cotei-părți de 30% (porcărie, căsuță etapa II, numărul cadastral 0149206375.14); Asupra cotei-părți de 6,46%(Bloc administrativ cu numărul cadastral 0149110045.01); Asupra cotei-părți de 100%(stația electrică P-42-400 cu numărul cadastral 0149206376.01); Asupra cotei-părți de 100%(fântână arteziană cu numărul cadastral 0149206332.01); Asupra cotei-părți de 100% împrăștietorul de băligar (cisternă) numărul de inventar 3325.

Prin hotărârea din 29 iunie 2015 a mai dispus recunoașterea dreptului de proprietate și a altor bunuri, care nu au caracter patrimonial și respectiv nu necesită radierea lor din registrul bunurilor imobile.

Ghimpu Viorel, nefiind de acord cu Hotărârea instanței de fond pronunțată la data de 29 iunie 2015, a depus cerere de apel către Curtea de Apel Chișinău.

La data de 03 decembrie 2015 Curtea de Apel Chișinău a dispus se respinge din lipsă de temei apelurile declarate de către Umaneț Dumitru, Umaneț Ecaterina și Ghimpu Viorel, cu menținerea Hotărârii judecătoriei Ciocana din 29 iunie 2015.

Ulterior, Ghimpu Viorel, nefiind de acord cu Hotărârea Curții de Apel Chișinău pronunțată la data de 03 decembrie 2015, a depus cerere de recurs la Curtea Supremă de Justiție.

La data de 08 iunie 2016 Curtea Supremă de Justiție a adoptat Decizia prin care a dispus se admite recursurile declarate de Umaneț Dumitru, Umaneț Ecaterina și Ghimpu Viorel. Se casează Decizia Curții de Apel Chișinău din 03 decembrie 2015 și Hotărârea Judecătoriei Ciocana din 29 iunie 2015 și adoptă o Hotărâre nouă, după cum urmează: Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată a lui ***** împotriva Primăriei sat. Colonița, mun. Chișinău, Calancea Gheorghe, Ababii Pavel, Ababii Anatol, Baranov Ștefan, Cheptene Ion, Ghimpu Viorel, Umaneț Chirii, Umaneț Efim, Stadnițkii Veaceslav, Pîntea Alexandra, Iurcu Grigore și Scurtu Vladimir cu privire la recunoașterea modului de partajare și transmitere a cotei părți din patrimoniul AGȚ-Colonița în proprietatea lui ***** și Moraru Vera stabilit în actele de primire- transmitere din 16 martie 2011, recunoașterea dreptului de proprietate a lui ***** și Moraru Vera asupra bunurilor transmise, cu dreptul înregistrării lor în modul prevăzut de Legislația RM. Se admite integral cererea de chemare în judecată a Iui Ghimpu Viorel împotriva Primăriei sat. Colonița mun. Chișinău, comisiei de partajare a averiei-patrimoniului Asociației Gospodăriilor Țărănești Colonița, Calancea Gheorghe, Ababii Pavel, Ababii An atol, Baranov Ștefan, Cheptene Ion, Ghimpu Viorel, Umaneț Chirii, Umaneț Efim, Stadnițkii Veaceslav, Pîntea Alexandra, Iurcu Grigore și Scurtu Vladimir. Se declară nul procesul-verbal al adunării Generale a reprezentanților și cotașilor deținători de cotă de avere din patrimoniul fostei AGȚ- Colonița din 07.08.07 ți procesul-verbal al comisiei de partajare a averii din 10 martie 2008. În rest acțiunea lui Umaneț Dumitru și Umaneț Ecaterina se resping ca neîntemeiată.

Reclamantul comunică instanței că dreptul de proprietate a lui ***** și Moraru Vera sunt anulate definitiv și irevocabil prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 08 iunie 2016.

În această ordine de idei, conform art. 439 alin.(1) Codul Civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă ”înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă”. În speță se atestă faptul că dreptul de proprietate dobândit de ***** este anulat prin hotărâri judecătorești definitive și irevocabile.

Conform art. 439 alin.(2) Cod Civil, rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarație în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească.

Pe parcursul examinării cauzei, la 27 septembrie 2024, reclamantul a depus cerere de concretizare a acțiunii solicitând:

1. Admiterea cererii de chemare în judecată privind rectificarea - cu radierea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile pe numele lui *****.
2. Radierea dreptului de proprietate al lui ***** asupra cotei părți de 50% din construcția cu numărul cadastral 0149206.498.03;
3. Radierea dreptului de proprietate al lui ***** asupra cotei părți de 0,41% din construcția cu numărul cadastral 0149206.503.08;
4. Radierea dreptului de proprietate al lui ***** asupra cotei părți de 30% din construcția cu numărul cadastral 0149206.509.14;
5. Radierea dreptului de proprietate al lui ***** asupra cotei părți de 6,46% din construcția cu numărul cadastral 0149110.045.01;
6. Radierea dreptului de proprietate al lui ***** asupra cotei părți de 100% din construcția cu numărul cadastral 0149206.376.01;
7. Radierea dreptului de proprietate al lui ***** asupra cotei părți de 50% din construcția cu numărul cadastral 0149206.332.01;
8. Obligarea IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” să radieze dreptul de proprietate al lui ***** asupra bunurilor imobile, cu numerele cadastrale nominalizate în prezenta cerere.
9. Compensarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată.

În susținerea cererii de concretizare a menționat faptul că după înaintarea acțiunii, în Registrul bunurilor imobile au fost operate modificări a numerelor cadastrale specificate în acțiunea înaintată, fapt ce impune necesitatea ajustării acesteia situației existente în prezent.

Astfel, în urma modificărilor operate în Registrul bunurilor imobile, potrivit datelor din acest Registru la data de 26 septembrie 2024, pe numele lui ***** sunt înregistrate următoarele numere cadastrale, ce constituie obiectul acțiunii înaintate:

- 0149206.498.03 (în loc de 0149206375.05), pârâtul înregistrând dreptul de proprietate asupra 50% din acest bun în baza încheierii Judecătoriei din 09.09.2011 și încheierea Judecătoriei Ciocana nr. 0 din 28.03.2011;
- 0149206.503.08 (în loc de 0149206375.08), pârâtul înregistrând dreptul de proprietate asupra 0,41% din acest bun în baza încheierii Judecătoriei Ciocana nr. 0 din 28.03.2011 și încheierea Judecătoriei nr. 0 din 09.09.2011;
- 0149206.509.14 (în loc de 0149206375.14), pârâtul înregistrând dreptul de proprietate asupra 30% din acest bun în baza încheierii Judecătoriei Ciocana nr. 0 din 28.03.2011 și încheierea Judecătoriei nr.O din 09.09.2011;
- 0149110.045.01 (în loc de 0149110045.01), pârâtul înregistrând dreptul de proprietate asupra 6,46% din acest bun în baza încheierii Judecătoriei Ciocana nr. 0 din 09.09.2011 și încheierea Judecătoriei Ciocana nr. 0 din 28.03.2011;
- 0149206.376.01, pârâtul înregistrând dreptul de proprietate asupra 100% din acest bun în baza încheierii suplimentare, dosar nr. 2-215/11, nr. f/a din 27.06.2011 și încheierea Judecătoriei Ciocana, dosar nr. 2-215/11, nr. f/n din 28.03.2011;
- 0149206.332.01, pârâtul înregistrând dreptul de proprietate asupra 50% din acest bun în baza încheierii suplimentare dosar nr. 2-215/11 nr. f/n din 27.06.2011, încheierii Judecătoriei

Ciocana, dosar nr. 2-215/11 nr. f/n din 28.03.2011 și încheierea Judecătoriei Ciocana, dosar nr. 2-215/2011 nr. f/n din 09.09.2011.

În consecință, evidențiază, în context cu argumentele invocate în acțiunea înaintată, că toate actele judecătorești puse la baza înregistrării dreptului de proprietate al pârâtului asupra bunurilor susmenționate, au fost anulate irevocabil prin decizia Curții de Apel Chișinău din 11 aprilie 2013, astfel încât este evident că temeiul pus la baza înregistrării drepturilor lui ***** asupra bunurilor susmenționate a fost casat irevocabil de instanța ierarhic superioară, astfel încât încheierile judecătorești respective din 28.03.2011, 27.06.2011 și din 09.09.2011 nu mai produc efecte în acord cu art. 254 CPC, casarea acestora aplicându-se retroactiv prin prisma principiului *restitutio in integrum.*

Or, în caz contrar s-ar admite o situație în care un act judecătoresc recunoscut de instanța ierarhic superioară ca fiind ilegal și casat de aceasta din urmă ar continua să producă efecte juridice, situație ce constituie o aporie juridică.

Reiterează că prin decizia Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-710/16 din 08 iunie 2016, s-a admis recursurile declarate de Umaneț Dumitru, Umaneț Ecaterina și *****, s-a casat decizia Curții de Apel Chișinău din 03 decembrie 2015 și hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 29 iunie 2015 și s-a adoptat o hotărâre nouă, după cum urmează: s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată a lui ***** împotriva Primăriei satului Colonița, mun. Chișinău, Calancea Gheorghe. Ababii Pavel, Ababii Anatol, Baranov Ștefan, Cheptene Ion, *****. Umaneț Chirii, Umaneț Efim, Stadnițchi Veaceslav, Pîntea Alexandra. Iurcu Grigore și Scurtu Vladimir cu privire la recunoașterea modului de partajare și transmitere a cotei-părți din patrimoniul Asociației Gospodăriilor Țărănești „Colonița" în proprietatea lui ***** și Moraru Vera, stabilit în Actele de primire-transmitere din 16 martie 2011. recunoașterea dreptului de proprietate al lui ***** asupra bunurilor transmise, cu dreptul înregistrării lor în modul prevăzut de legislația Republicii Moldova. S-a admis integral cererea de chemare în judecată a lui ***** împotriva Primăriei satului Colonița, mun Chișinău, Comisiei de partajare a patrimoniului Asociației Gospodăriiloi Țărănești „Colonița", Ababii Pavel, Ababii Anatol, Baranov Ștefan, Cheptene Ion, Umaneț Chirii, Umaneț Efim, Stadnițchi Veaceslav, Pîntea Alexandra, Iurcu Grigore și Scurtu Vladimir și parțial acțiunea intervenienților principali Umaneț Dumitru și Umaneț Ecaterina împotriva lui *****, Primăria satului Colonița, mun. Chișinău, *****, Ababii Pavel, Ababii Anatol, Baranov Ștefan, Cheptene Ion, Umaneț Chirii, Umaneț Efîm, Stadnițchi Veaceslav, Pîntea Alexandra, Iurcu Grigore și Scurtu Vladimir. S-a declarat nul procesul-verbal al Adunării Generale a reprezentanților și cotașilor deținători de cotă de avere din patrimoniul fostei AGȚ „Colonița" din 07 august 2007 și procesul-verbal al ședinței comisiei de departajare a averii din 10 martie 2008, în rest acțiunea lui Umaneț Dumitru și Umaneț Ecaterina privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra cotei-părți din bunurile proprietate comună, s-a respins ca neîntemeiată.

Astfel, cauza respectivă a fost soluționată irevocabil prin respingerea pretențiilor lui *****, anularea încheierilor Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 28 martie 2011, 27 iunie 2011 și din 09 septembrie 2011 dobândind, în acest mod, caracter irevocabil și ireversibil.

Prin urmare, aserțiunile pârâtului referitoare la faptul că în speță lipsește o dispoziție a instanțelor de judecată privind întoarcerea executării după emiterea deciziei Curții Supreme de Justiție din 08 iunie 2016 sunt elucubrante în contextul în care art. 158 alin. (2) și art. 159 alin. (2) Cod de executare statuează expres că în cazul în care instanța supremă nu s-a expus asupra întoarcerii executării actului judecătoresc, justițiabilul este îndreptățit să înainteze acțiune în justiție pentru înlăturarea efectelor realizate ale actului judecătoresc executat (în speță a

încheierilor din 28 martie 2011, 27 iunie 2011 și din 09 septembrie 2011), iar poziția pârâtului denotă că înaintarea acțiunii în justiție în procedura de ordonanță nu este posibilă, aceasta fiind soluționată în procedură contencioasă.

Această concluzie rezidă din considerentul că întoarcerea executării încheierilor Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 28 martie 2011, 27 iunie 2011 și din 09 septembrie 2011, ce au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile de către pârât, este posibilă doar pe calea rectificării.

Indicând prevederile art. 438 alin. (1) și (2) Cod civil, și 439 alin. (1) Cod civil, a menționat că înregistrarea drepturilor pârâtului asupra bunurilor specificate supra s-a realizat în baza încheierilor Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 28 martie 2011, 27 iunie 2011 și din 09 septembrie 2011, ce au fost casare irevocabil de către Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 11 aprilie 2013, astfel încât încheierile primei instanțe și-au pierdut valabilitatea, acestea fiind nule prin efectul anulării lor de către instanța de recurs.

Din aceste motive trimiterile pârâtului la dispozițiile art. 29 alin. (3/1) și (3/2) ale Legii cadastrului bunurilor imobile sunt nefondate, deoarece aceste norme reglementează modalitatea de explicare a hotărârii judecătorești (situație ce nu se evidențiază în speță), precum și restabilirea situației preexistente emiterii actului judecătoresc casat, cu remiterea cauzei la rejudecare, până la rejudecarea pricinii.

În speță, însă, cauza în care au fost emise încheierile puse la baza înregistrării drepturilor pârâtului asupra bunurilor vizate a fost rejudecată irevocabile prin decizia Curții Supreme de Justiție din 08 iunie 2016, astfel încât norma invocată de pârât nu este aplicabilă speței deloc.

La fel, sunt nefondate argumentele pârâtului referitoare la faptul că acesta ar fi pârâtul necorespunzător, acțiunea dată urmând a fi înaintată, în opinia acestuia, în ordinea contenciosului administrativ.

Argumentele pârâtului referitoare la faptul că acesta ar deține vreun drept de proprietate asupra bunurilor susmenționate, ce constituie obiectul prezentei acțiuni în rectificare, sunt nedeterminante în contextul în care în Registrul bunurilor imobile drept temei de înregistrare a drepturilor pârâtului asupra bunurilor în litigiu au servit doar încheierile Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 28 martie 2011, 27 iunie 2011 și din 09 septembrie 2011, alte temeiuri nefiind specificate, astfel încât anularea irevocabilă a acestor încheieri generează și netemeinicia înregistrării efectuate â drepturilor pârâtului în baza încheierilor judecătorești casate.

Din aceste motive trimiterile pârâtului la dispozițiile art. 425 Cod civil și art. art. 37/1 și 59 al Legii cadastrului bunurilor imobile, deoarece pârâtul nu dispune de nici un drept de proprietate asupra bunurilor respective, în caz contrar nefiind clar pentru ce el a obținut încheierile Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 28 martie 2011, 27 iunie 2011 și din 09 septembrie 2011, ce au stat la baza înregistrării drepturilor sale, astfel încât odată cu anularea acestor încheieri pârâtul nu mai deține de dreptul de a beneficia de efectele încheierilor date.

*Prin acțiunea reconvențională depusă de către ***** împotriva lui ***** s-a solicitat :* - constatarea contractului de vânzare cumpărare nr. 32 din 25 mai 2010 încheiat între Dumitru Ghimp și Viorel Ghimp ca fiind un act juridic ineficient.

- revocarea contractului de vânzare cumpărare nr. 32 din 25 mai 2010 încheiat între Dumitru Ghimp și Viorel Ghimp.

În susținerea acțiunii reconvenționale a indicat faptul reclamantul Vasile Moraru consideră că odată ce la 08.03.2008 pârâtul Viorel Ghimp ca lider de grup a 64 de cotași (persoane) a primit cota valorică în clădiri și edificii la toate persoanele, inclusiv și a lui Dumitru Ghimp (personală) și cota moștenită de la Afanasie Ghimp.

La 29 martie 2008, Viorel Ghimp primește acordul de împărțire a bunurilor imobile primite prin procesul-verbal din 08 martie 2008, după încuviințarea sa la achitabilitate pentru toți cei 64 de cotași din grupa sa. Dumitru Ghimp primul a înregistrat dreptul de proprietate 90% în obiectul cu număr cadastral 0149101100.01.

Cu procesul-verbal din 10 martie 2008, pârâtul Viorel Ghimp și familia sa (frații Nelu, Dumitri și mama sa) s-au adresat la OCT Chișinău unde au primit refuz, iar refuzul l-au atacat în instanța de judecată (Curtea de Apei Chișinău).

La Curtea de Apel Chișinău, au primit hotărîrea din 20 mai 2011 în care obligă OCT Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate așa cum a cerut grupul Viorel Ghimp, adică așa cum a dorit Viorel Ghimp cu mari încălcări.

În Hotărîrea din 20 mai 2011 se regăsește și Dumitru Ghimp, și nu sânt indicate persoanele (cei 64 de cotași) dar numai persoanele de la care familia Ghimp mai apoi au cumpărat bunurile și le-au înregistrat pe numele lor în obiectul „Depozitul de cereale” nr. cadastral 014926360.1.02.03 s-a împărțit numai construcția centrală, dar „Fațarea” teren asfaltat nu s-a împărțit pentru că nu a fost înregistrat la OCT Chișinău, suma la fațare este de 360 000 lei conform procesului-verbal din 10 martie 2008 primit de Viorel Ghimp la clădiri și edificii pentru cotași în număr de 64 de persoane.

Multe persoane au rămas fără cotă în clădiri pentru că în 2015 familia Ghimp a cumpărat terenul aferent construcției „Depozit de cereale” număr cadastral 0149206360 cu tot cu „Fațare” achitând doar suma pentru teren (prețul normativ pentru teren, tară teren asfalat) adică și-au însușit suma de 360 000 lei - suma cotașilor care au rămas fără cota valorică.

Totodată lucrurile date s-au întâmplat deoarece mama lui Viorel Ghimp, Zinaida Ghimp a lucrat în timpul acela ca inginer cadastral al primăriei satului Colonița care știa toate lucrurile descrise mai sus.

În contractul de vânzare-cumpărare între Viorel Ghimp și Dumitra Ghimp la momentul încheierii contractului pârâtul Viorel Ghiump știa concret ce imobile erau a lui Afanasie Ghimp.

După încheierea contractului de vânzare-cumpărare nu mai era necesar de eliberat și certificatul de proprietate dacă era formulat normal cu imobilele sale.

Dumitru Ghimp are contract de vânzare- cumpărare a bunurilor imobile de la cota-valorică și cu alte persoane, ca Lilian Darii 50% din imobilul cu număr cadastral 0149101100.01 și Mariana Barbărăroșie (fiica) 40% din imobilul cu număr cadastral 0149101100.01, dar aceste contracte au fost autentificate notarial, nu la secretarul consiliului.

Contractul în cazul dat este greșit formulat din suma vândută lui Viorel Ghimp deoarece bunurile din contract anterior au fost vândute de către Dumitru Ghimp la alte persoane care au fost menționate mai sus. Cele menționate sunt confirmate în ordonanța de clasare a urmăririi penale la cauza penală nr. 2017481562 din 22 februarie 2018, care se anexează în copie la prezenta acțiune reconvențională.

Astfel consideră reclamantul Vasile Moraru că contractul de vânzare-cumpărare nr. 32 din 25 mai 2010, prin care Dumitru Ghimp, născut la 06.11.1948, a vândut lui Viorel Ghimp, născut la 26.07.1974, cota-parte valorică în sumă de 34 038 lei din întreprinderea agricolă AGȚ Colonița este ineficient deoarece nu produce efecte juridice.

Indică reclamantul reconvențional că, cerere reconvențională este unica posibilitate legală a lui Vasile Moraru de a constata ineficiența contractului nr. 32 din 25 mai 2010 încheiat între Dumitra Ghimp și Viorel Ghimp. Dacă cererea reconvențională nu va fi primită de către instanța de judecată Vasile Moraru va pierde orice posibilitate de menține în securitate proprietate pe care

o deține. Așa cum am arătat mai sus, dreptul de proprietate al lui Vasile Moraru, garantat de Articolul 1 Protocolul nr. 1 adiționai CEDO ar fi încălcat.

În drept își întemeiază acțiunea pe dispozițiile art. art. 357, 358, 361; Cod civil, art. art. 5, 6, 148, 149, 172, 173 Cod de procedură civilă, art. 1 Protocolul nr. 1 CEDO.

În ședința de judecată ***** a susținut integral acțiunea de bază și a solicitat admiterea acesteia în varianta concretizată. Referitor la cererea reconvențională depusă de către ***** privind constatarea contractului de vânzare-cumpărare ca act juridic ineficient, revocarea contractului a solicitat respingerea acesteia.

Reprezentantul reclamantului *****, avocat Sorin Corceac în ședința de judecată a solicitat admiterea acțiunii inițiale și respingerea acțiuni reconvenționale.

Pârâtul ***** pe acțiunea inițială/reclamant pe acțiunea reconvențională în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii depusă de către ***** și admiterea acțiunii reconvenționale.

Reprezentantul pârâtului ***** pe acțiunea inițială/reclamant pe acțiunea reconvențională, avocat Moraru Daniela în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii inițiale depusă de către ***** și admiterea acțiunii reconvenționale depusă de către *****.

Reprezentatul intervenientului accesoriu Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” în ședința de judecată nu s-a prezentat procedura de citare a fost efectuată, instanța a considerat posibil examinarea cauzei în lipsă.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind opinia participanților la proces, examinând acțiunea înaintată și materialele cauzei în raport cu normele legale aplicabile speței, instanța de judecată consideră că acțiunea înaintată de ***** împotriva lui ***** privind rectificarea radierea dreptului de proprietate din registrul bunurilor imobile este întemeiată și urmează a fi admisă parțial, iar acțiunea reconvențională depusă de către de ***** către ***** privind constatarea contractului de vânzare-cumpărare ca act juridic ineficient, revocarea contractului urmează a fi respinsă din considerentele ce succed.

În conformitate cu prevederile art.118 alin.(1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art.121 și art.122 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului. Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

În conformitate cu art.130 alin.(1)-(3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la

pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Astfel, instanța a constatat că prin încheierea judecătorie Chișinău sediul Ciocana nr.2-215/11 din 28 martie 2011, a fost confirmată tranzacția de împăcare încheiată între ***** și Primria com. Colonița mun. Chișinău și recunoscut și acceptat mărime și modul atribuire a cotei valorice stabilite prin decizia consiliului sătesc Colonița nr 2/3 din 16 martie 2011 și anume asupra bunului :căsuță de lemn cu numărul cadastral 0149206377.03 cu cota parte de 50%; punct de primire a laptelui cu numărul cadastral 0149206375.03 cu cotă parte de 50% ;porcărie, căsuță pentru îngrășare, etapa II) cu numărul cadastral 0149206375.14 cu cotă parte de 30% ; bloc administrativ cu numărul cadastral 0149110045 cu cotă parte de 6,46% ; grajd 512 cu numărul cadastral 0149206377 cu cotă parte de 0,41% .

Totodată, prin încheierea nominalizat s-a indicat că tranzacția confirmată de instanța de judecată servește temei pentru înregistrarea drepturilor de proprietate la OCT Chișinău a lui ***** (f.d.10, vol I)

Ulterior, prin încheierea suplimentară a judecătoriei Chișinău sediul Ciocana nr.2-215/11 din 27 iunie 2011, s-a admis cererea lui ***** privind pronunțarea unei încheieri suplimentare și s-a recunoscut suplimentar dreptul de proprietate asupra bunurilor după cum urmează: Bunul imobil cu numărul cadastral 0149206376 cu cota parte de 100% (mașini și utilaje, Podstanția „Stația Electrică P-42- 400 și diselnaia electrostanția); Bunul imobil cu numărul cadastral 0149206362 cu cotă parte de 50% ***** și 50% Braghiș Vasile (fântână artezeană numărul4316, Pompă ATV-6-10-235); Bunul imobil cu numărul cadastral 0149204 cu cotă parte de 50% ***** și 50% Braghiș Vasile (fântână artezeană numărul 1889 cu Pompă ATV 10-63-150); împrăștietor de băligar (cisternă 2 bucăți, numărul de inventar 3325) cu cota parte 100%;Remorcă auto IP5 (număr de inventar 0298) cu cota parte 100%; Remorcă CGB-8257 (număr de inventar 208)cu cota parte 100%.(f.d 11 vol I)

Prin încheierea judecătoriei Chișinău sediul Ciocana nr.2-215/11 din 09 septembrie 2011, s-a dispus corectarea omisiunilor din încheierile judecătorești a judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 28 martie 2011 și 27 iunie 2011, în pricina civilă ***** împotriva Primăria Colonița, intervenienți Ababii Pavel, Ababii Anatolie, Ghimpu Viorel despre declararea nulă a procesului-verbal din 27 iulie 2010 al Adunării generale a reprezentanților și deținătorilor de cota de avere din patrimoniul fostei AGȚ Colonița prin indicarea numerelor cadastrale a bunurilor în litigiu și anume: în încheierea din 28 martie 2011 la denumirea obiectului ”Bloc Administrativ” a fost indicat număr cadastral 149110045, corect fiind număr cadastral 0149110045.01; la denumirea obiectului ”Grajd 512” a fost indicat număr cadastral 149206277, corect fiind număr cadastral 0149206275.08, prin încheierea suplimentară din 27 iunie 2011, la denumirea obiectului ”fântână arteziană numărul 4316, a fost indicat numărul cadastral 0149206362, corect fiind numărul cadastral 0149206332.01.

La caz instanța reține că prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr. 2r-552/13 din 11 aprilie 2013 au fost anulate încheierile judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 28 martie 2011, 27 iunie 2011 și 09 septembrie 2011, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Morari Vasile către Primăria s. Colonița privind contestarea procesului verbal, cu restituirea pricinii spre rejudecare.(f.d. 13-14, vol I)

Prin hotărârea judecătoriei Chișinău sediul Ciocana nr. 2-127/2014 din 29 iunie 2015, instanța s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de *****. S-a recunoscut dreptul de proprietate a lui ***** asupra bunurilor cotă-parte din patrimoniul AGȚ-Colonița partajate și transmise în proprietate conform actelor de primire-transmitere din 16 martie 2011 și anume:

- asupra cotei-părți de 50% din bunul imobil (căsuța de lemn) cu numărul cadastral 0149206474.01;
- cotei-părți de 0,41% din bunul imobil (Grajd 512) cu numărul cadastral 0149206375.08;
- cotei-părți de 50% din bunul imobil (punct de primire a laptelui) cu numărul cadastral 0149206375.03);
- asupra cotei-părți de 30% din bunul imobil (porcărie, căsuță etapa II), numărul cadastral 0149206375.14;
- asupra cotei-părți de 6,46% din bunul imobil (bloc administrativ cu numărul cadastral 0149110045.01);
- asupra cotei-părți de 100% din stația electrică P-42-400 cu numărul de inventar 1875
- asupra cotei-părți de 100% din pompa ĂȚV-6-10-235 (fântână arteziană) cu numărul de inventar 4198 ;
- asupra cotei-părți de 100% din împrăștietorul de băligar (cisternă) numărul de inventar 3325.(f.d.18- 26, vol I)

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 08 iunie 2016 s-a admis recursurile declarate de Umaneț Dumitru, Umaneț Ecaterina și *****. S-a casat Decizia Curții de Apel Chișinău din 03 decembrie 2015 și Hotărârea Judecătoriei Ciocana din 29 iunie 2015 și adoptă o Hotărâre nouă, după cum urmează: Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată a lui ***** împotriva Primăriei sat. Colonița, mun. Chișinău, Calancea Gheorghe, Ababii Pavel, Ababii Anatol, Baranov Ștefan, Cheptene Ion, Ghimpu Viorel, Umaneț Chirii, Umaneț Efim, Stadnițkii Veaceslav, Pîntea Alexandra, Iurcu Grigore și Scurtu Vladimir cu privire la recunoașterea modului de partajare și transmitere a cotei părți din patrimoniul AGȚ-Colonița în proprietatea lui ***** și Moraru Vera stabilit în actele de primire- transmitere din 16 martie 2011, recunoașterea dreptului de proprietate a lui ***** asupra bunurilor transmise, cu dreptul înregistrării lor în modul prevăzut de Legislația RM. Se admite integral cererea de chemare în judecată a lui ***** împotriva Primăriei satului Colonița mun. Chișinău, Comisiei de partajare a patrimoniului Asociației Gospodăriilor Țărănești Colonița, Ababii Pavel, Ababii Anatol, Baranov Ștefan, Cheptene Ion, Umaneț Chirii, Umaneț Efim, Stadnițkii Veaceslav, Pîntea Alexandra, Iurcu Grigore și Scurtu Vladimir și parțial acțiunea lui *****, Primăria satului Colonița mun. Chișinău, *****, Ababii Pavel, Ababii Anatol, Baranov Ștefan, Cheptene Ion, Umaneț Chirii, Umaneț Efim, Stadnițkii Veaceslav, Pîntea Alexandra, Iurcu Grigore și Scurtu Vladimir

Se declară nul procesul-verbal al adunării Generale a reprezentanților și cotașilor deținători de cotă de avere din patrimoniul fostei AGȚ" Colonița" din 07 august 2007 și procesul-verbal al comisiei de departajare a averii din 10 martie 2008.

În rest acțiunea lui Umaneț Dumitru și Umaneț Ecaterina privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra cotei-părți din bunurile proprietate comună, se resping ca neîntemeiată.(f.d 29-35)

Ca urmare instanța notează că reieșind din conținutul deciziei Curții Supreme de justiție din 08 iunie 2016 se atestă că dreptul de proprietate a lui ***** care a fost înscris asupra bunurilor imobile în temeiul încheierilor judecătoriei Chișinău sediul Ciocana din 28 martie 2011 și 27 iunie 2011 precum și 09 septembrie 2011 a fost anulat, odată cu pronunțarea deciziei Curții se Apel Chișinău din 11 aprilie 2013 precum și a decizia Curții Supreme de Justiție din 08 iunie 2016.

Din conținutul extrasului din registrul bunurilor imobile, actualizat la 25 septembrie 2024, se atestă că ***** are înregistrat drept de proprietate, în temeiul hotărârii judecătoriei Ciocana nr. 0 din 09 septembrie 2011 și încheierii judecătorie Ciocana din 28 martie 2011, asupra cotei parte de 6,46 % din bunul imobil- construcție - cu nr cadastral 0149110.045.01 (f.d.118-119, vol II)

Din conținutul extrasului din registrul bunurilor imobile actualizat la 26 septembrie 2024, se atestă că ***** are înregistrat drept de proprietate, în temeiul încheierii suplimentare dosar nr 2-215/11 din 27 iunie 2011 și încheierii judecătorie Ciocana din 28 martie 2011, asupra cotei parte de 100 % din bunul imobil- construcție - cu nr cadastral 0149206.376.01 (f.d.124, vol II)

Potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile actualizat la 26 septembrie 2024, se atestă că ***** are înregistrat drept de proprietate, în temeiul încheierii suplimentare dosar nr 2-215/11 din 27 iunie 2011 și încheierii judecătorie Ciocana din 28 martie 2011 și încheierii judecătoriei Ciocana dosar nr.2-215/2011 din 09 septembrie 2011, asupra cotei parte de 50 % din bunul imobil- construcție - cu nr cadastral 0149206.332.01 (f.d.124, vol II)

Instanța reține că reclamantul ***** înaintând acţiunea concretizată a solicitat rectificarea în Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate a lui ***** asupra cotei părți de 50% din construcția cu numărul cadastral 0149206.498.03; asupra cotei părți de 0,41% din construcția cu numărul cadastral 0149206.503.08; asupra cotei părți de 30% din construcția cu numărul cadastral 0149206.509.14; asupra cotei părți de 6,46% din construcția cu număr cadastral 0149110.045.01; asupra cotei părți de 100% din construcția cu număr cadastral 0149206.376.01; asupra cotei părți de 50% din construcția cu număr cadastral 0149206.332.01

Conform prevederilor art.438 alin.(1)-(3) Cod civil, cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înţelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. Situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declaraţie dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acţiunea de fond.

În acord cu art.439 alin.(1) și (2) Cod civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator; b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu; c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie; d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declaraţia în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declaraţia.

Conforma art. 440 Cod civil, acţiunea în rectificare este imprescriptibilă.

Acţiunea în rectificare fondată pe unul din temeiurile prevăzute la art.439 alin.(1) lit.a) sau b) se respinge dacă titularul dreptului înregistrat a demonstrat intervenirea dobîndirii de bună-credinţă conform art.523 sau a uzucapiunii conform art.524.

Potrivit prevederilor art.442 alin.(1) și (2) Cod civil, în lipsa consimţământului titularului notării, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei notări în cazurile prevăzute la art.439, precum şi ori de cîte ori, din alt temei, notarea nu este sau a încetat să fie exactă.

Rectificarea se va încuviinţa în temeiul unei hotărâri judecătoreşti definitive dacă legea nu prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu. Dreptul la acţiune în rectificarea notării este imprescriptibil.

În conformitate cu art. 38 alin.(1) și (6) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile. În cazul unei autorităţi publice, consimţământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislaţiei, pentru rectificare este necesar şi acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă.

În afară de cazurile în care legea prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu, rectificarea notării se va face în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti definitive.

Instanța reține că legiuitorul a prevăzut posibilitatea rectificării înscrierilor din Registru în cazul necorespunderii acestui înscris cu situaţia juridică reală.

Necorespunderea înscrisului din registrul bunurilor imobile cu situaţia juridică reală presupune existenţa unei neconcordanţe a înscrisului din registru cu conţinutul documentelor ce adeveresc dreptul asupra bunului imobil supus înregistrării.

Rectificarea se operează în condițiile Codului civil de către registratorul oficiului cadastral teritorial.

Întreaga argumentație duce cu evidență la concluzia că, reclamantul și-a justificat interesul legitim urmărit prin cerința de a radia înscrierea greșită.

Procedând la o astfel de analiză, instanța de judecată va admite parțial cererea de chemare în judecată și va dispune rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înscrierii dreptului de proprietate asupra cotei părți de 6,46% din construcția cu număr cadastral 0149110.045.01 înregistrat la data de 23.09.2011 în favoarea lui *****; asupra cotei părți de 100% din construcția cu număr cadastral 0149206.376.01 înregistrat la data de 08.12.2011 în favoarea lui *****; asupra cotei părți de 50% din construcția cu număr cadastral 0149206.332.01 înregistrat la data de 08.12.2011 în favoarea lui *****.

Cu referire la radierea dreptului de proprietate a lui ***** asupra cotei părți de 50% din construcția cu numărul cadastral 0149206.498.03; asupra cotei părți de 0,41% din construcția cu numărul cadastral 0149206.503.08; asupra cotei părți de 30% din construcția cu numărul cadastral 0149206.509.14; instanța de judecată notează că deși reclamantul a prezentat extrasul din registrul bunurilor imobile din care rezultă că asupra acestor imobile este aplicat sechestru, la materialele cauzei nu au fost prezentat probe justificative care să probeze faptul bunul cu nr. cadastral 0149206.498.03 a fost bunul cu nr cadastral 0149206375.05, bunul cu nr. cadastral 0149206.503.08 a fost bunul cu nr cadastral 0149206375.08, precum și că bunul imobil cu nr.

cadastral 0149206.509.14 a fost bunul cu nr cadastral 0149206375.14, or lipsesc înscrisuri ce atestă schimbarea/modificarea numerelor cadastrale vechi ale imobilelor cu cele indicate de reclamant.

Ca urmare, instanța va respinge solicitarea privind radierea dreptului de proprietate a lui ***** asupra cotei părți de 50% din construcția cu numărul cadastral 0149206.498.03; asupra cotei părți de 0,41% din construcția cu numărul cadastral 0149206.503.08; asupra cotei părți de 30% din construcția cu numărul cadastral 0149206.509.14.

Prin acțiunea înaintată reclamatul a solicitat și încasarea cheltuielilor de judecată, astfel instanța notează că în conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului."

Ca parte căzută în pretenții, pârâtul ***** va fi silit la plata taxei de stat în beneficiul reclamantului ***** în sumă de 100 lei, achitate la depunerea acțiunii fapt confirmat prin ordinul de încasare nr.1509 din 15 februarie 2021 (f.d 2, vol I).

Cu referire la solicitarea privind încasarea cheltuielilor de asistență juridică, instanța notează că bonul de plată ce confirma achitarea serviciilor juridice a fost restituită în adresa reclamantului *****, or acestea a fost depus la o etapă necorespunzătoare, și anume în pledoarii, iar potrivit art. 233 alin (1) Cod de procedură civilă, pledoariile constau în luările de cuvînt ale participanţilor la proces.

Totodată instanța ține să sublinieze că potrivit art. 119 alin.(1) Cod de procedură civilă, probele se prezintă în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare în termenul stabilit de instanţă, dacă legea nu prevede altfel.

La fel, norma prevăzută de art. 119[1] Cod de procedură civilă, statuiază că, toate probele se prezintă, sub sancţiunea decăderii, în termenul stabilit de instanţa de judecată, în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, dacă legea nu prevede altfel. În cazul prezentării probelor contrar condiţiilor prevăzute de lege, judecătorul dispune restituirea acestora printr-o încheiere protocolară. (2) Proba care nu a fost prezentată în condiţiile alin.(1) nu va mai putea fi administrată pe parcursul procesului decît în cazul în care: [Lit.a) abrogată prin Legea nr.272 din 29.11.2018, în vigoare 12.01.2019], b) participantul a fost în imposibilitate de a prezenta proba în termen; c) administrarea probei nu duce la întreruperea şedinţei. (3) În cazurile prevăzute la alin.(2), partea adversă are dreptul la proba contrară în termenul stabilit de instanţă numai asupra aceluiaşi aspect pentru care s-a admis proba invocată.(4) Proba prezentată după faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare care determină întreruperea şedinţei se administrează dacă este acceptată de partea adversă.

Ca urmare instanței nu i-a fost prezentate careva înscrisuri din care ar atesta că reclamantul ***** a fost în imposibilitatea de a prezenta bonul privind achitarea serviciilor juridice până la etapa pledoariilor, or acesta a fost prezent la toate etapele examinării cauzei și a ales tactica de apărare, temei pentru care va respinge solicitarea privind încasarea cheltuielilor pentru asistență juridică.

Referitor la acțiunea reconvențională depusă de ***** către ***** privind constatarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 32 din 25 mai 2010 încheiat între Dumitru Ghimp și Viorel Ghimp ca act juridic ineficient, instanța notează următoarele circumstanțe.

La 25 mai 2010 între Ghimp Dumitru în calitate de vânzător și ***** în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânare cumpărare înregistrat cu nr 32, potrivit căreia

vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat cota parte valorică din întreprinderea agricolă AGȚ Colonița compusă din patrimoniu (plantații, clădiri și edificii, mijloace de transport, animale de muncă și producere fond semincer, animale la creștere și îngrășat, producție finit, etc) în valoare totală de 34038 lei (f.d 100, vol I)

Potrivit prevederilor art. 308 Cod civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

În conformitate cu art. 311 alin. (3) Cod civil, act juridic de dispoziţie este actul care are ca rezultat ieşirea din patrimoniu a unui drept sau grevarea cu drepturi reale limitate.

Iar prevederile art. 992 alin. (1) și (2) Cod civil, stipulează că contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

Prevederi similare se regăsesc și în normele art. 666 alin (1) Cod civil (în vigoare până la modificările din 2019), Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Astfel, instanța de judecată reține că, obiectul contractului de vânzare cumpărare nr.32 din 25 mai 2010, autentificat de către secretarul Primăriei Colonița mun. Chișinău, constituie obligația de a transmite cota valorică din întreprinderea agricolă AGȚ Colonița deținută de către Ghimp Dumitru cu drept de proprietate în baza certificatului de moștenitor testamentar înregistrat cu nr. 3329 din 18 mai 2004 autentificat de notarul Lupașcu Eugenia, în proprietatea lui *****, în condiţiile stabilite de contract, efectul juridic preconizat al acestuia fiind naşterea şi modificarea dreptului de proprietate asupra unui bunurilor indicate ca cotă parte valorică din Întreprinderea agricolă AGȚ ”Colonița”.

Prin acțiunea reconvențională înaintată de către ***** se invocă că contractul nominalizat este ineficient și nu produce efecte juridice.

Potrivit prevederilor art. 357 alin. (1) Cod civil, dacă, conform legii, actul juridic, fără a fi nul sau anulabil, nu produce, total sau parţial, efectele sale juridice, el este, în această parte, ineficient. (2) Actul juridic devine eficient de îndată ce este înlăturat temeiul de ineficienţă. (3) Ineficienţa actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acţiune, cât şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o invoce din oficiu după ce a ascultat participanţii la proces.

(4) Atât acţiunea în constatarea ineficienţei actului juridic, cât şi excepţia prin care se invocă ineficienţa sunt imprescriptibile dacă legea nu prevede altfel. Cu toate acestea, se prescriu extinctiv în termen de 10 ani acţiunile privind aplicarea efectelor ineficienţei actului juridic, indiferent dacă sunt introduse împreună cu acţiunea în constatare a ineficienţei sau după admiterea acestei acţiuni.

Astfel, adevărata intenție avută de către participanții la raporturile juridice civile în cazul încheierii de acte juridice vizează anume producerea de efecte juridice. Situația ar fi una absolut simplistă și lipsită de artificii juridice în cazul în care fiecare act juridic civil încheiat va produce efecte juridice, iar subiecții de drept vor obține scopul urmărit prin stabilirea unui sau altui raport juridic civil concret, lucru ce se întâmplă, de regulă, în majoritatea cazurilor.

Totuși probleme au ridicat situațiile când, din cauze concomitente sau subsecvente încheierii actelor, acestea din urmă nu-și produc efectele, fie temporar, fie definitiv, sau după ce efectele s-au produs, în totul ori în parte, sunt desființate, fie retroactiv, fie numai pentru viitor.

În acest context, ineficiența subsumează toate cazurile în care, din diferite cauze, un act juridic nu-și produce efectele, total sau parțial, definitiv ori vremelnic. Ineficiența va putea fi

rezultatul voinței părților sau al unui fapt independent de această voință, așa cum poate opera de drept sau numai dacă este pronunțată de justiție.

Sfera noţiunii de ineficiență, este foarte largă, ea cuprinzând toate cazurile în care producerea efectelor normale ale actelor juridice este împiedicată, temporar sau definitiv, limitată ori tulburată în orice mod.

În acest sens, sunt ineficace actele nule sau anulate, actele lipsite de efecte prin revocare valabilă de către părţi sau ca urmare a intentării unei acţiuni în rezoluţiune ori reziliere, actele afectate de un termen suspensiv sau de o condiţie suspensivă, ori desfiinţate în urma împlinirii unei condiţii rezolutorii etc.

Ineficiența se datorează unor cauze autonome, care operează prin ele însele, în sensul că actele, deși valide și inatacabile pentru alte motive (de pildă, pentru neexecutarea obligaţiilor), nu produc, totuși, efecte.

Alteori, ineficiența, este doar urmarea necesară a unui viciu mai grav care afectează actul. În așa fel, nulitatea unui act pentru nesocotirea condiţiilor de validitate și rezoluţiunea unui contract sinalagmatic pentru neexecutarea culpabilă a obligaţiilor de către debitor implică în mod necesar și ineficiența actului, fără de care sancţiunile respective ar fi lipsite de orice eficienţă.

Ca urmare, ineficiența, subsumează toate cauzele care împiedică, restrâng ori tulbură producerea normală a efectelor actelor juridice, fără deosebire între ineficacitatea datorită unor cauze autonome și ineficacitatea derivată din vicii mai grave ale actului, precum și acele situaţii în care actele, deși valide și inatacabile, nu produc efecte deloc sau nu le produc în mod normal din cauze autonome.

Ineficienţa nu poate fi egalată nici cu nulitatea absolută și nici cu cea relativă.

Actele nevalide sau lovite de nulitate sunt, implicit, ineficace, sancţiunea nulităţii având drept scop principal tocmai lipsirea actului de efectele sale. Sunt atacabile actele juridice care, deși valide, pot fi lovite de ineficacitate, ca urmare a unei acţiuni în justiţie, introdusă de părţi sau terţi, și întemeiată pe o împrejurare extrinsecă (de regulă) a actului juridic, de existenţa sau inexistenţa căreia legea condiţionează producerea efectelor actului, nu însă și validitatea acestuia. Astfel, sunt atacabile actele susceptibile de rezoluţiune sau reziliere.

Actele ineficace, sunt cele care nu produc, în totul sau în parte, efecte, deși sunt valide și inatacabile.

La caz instanța notează că partea reclamantă reconvențională nu a probat faptul că cota valorică din întreprinderea ”AGȚ Colonița” nu a fost transmisă către cumpărător sau faptul că nu a fost achitat prețul de vânzare cumpărare a cotei părți valorice, ori ineficiența operează la momentul opunerii ei, fie pe cale de acțiune, fie pe cale de excepție, și nu vizează nici într-un fel condițiile de valabilitate la momentul încheierii acelui act juridic care se solicită a fi constatat ca ineficient.

Mai mult, instituția ineficienței se aplică la/din momentul invocării ei și pentru viitor și nu afectează efectele actului juridic produse din momentul încheierii și până la momentul invocării ineficienței.

Deci, norma legală prevăzută la art. 357 alin. (1) Cod civil imperativ prevede că, dacă actul juridic, fără a fi nul sau anulabil, nu produce, total sau parţial, efectele sale juridice, el este, în această parte, ineficient.

Respectiv, actul juridic nu urmează să contravine cărorva norme sau dispoziţii imperative ale legii, pentru ca ineficiența să opereze, deoarece legea expres prevede că actul juridic fără a fi nul sau anulabil, poate fi ineficient.

Corespunzător instanța ține să sublinieze că descrierea de către reclamant în cererea de chemare în judecată a circumstanțelor de fapt a cauzei, cât și a pretențiilor formulate împotriva pârâtului urmează a fi făcută în modul în care va permite instanței de judecată să sesizeze corect circumstanțele de fapt a cauzei, să excludă inexactități cu sens dublu.

Mai mult decât atât, în conformitate cu prevederile art.9 Cod de procedură civilă, instanţei de judecată îi revine un rol diriguitor în organizarea şi desfăşurarea procesului, pe principiile de contradictorialitate şi egalitate a părţilor în drepturi (art.26 CPC), motiv din care exonerarea unui participanţi la proces de obligaţia legală reprezintă în esenţă o favorizare nejustificată, în frauda regulilor unui proces echitabil.

Reţinând obligaţia instanţei de a asigura preeminenţa dreptului în sensul definit de Constituţie şi practica internaţională, reieşind din cele expuse mai sus, ajunge la concluzia de a respinge pretenţiile reclamantului reconvențional, or acestea sunt neîntemeiate.

Or, instanța care judecă pricina își păstrează imparțialitatea și obiectivitatea, creează condiții pentru exercitarea drepturilor participanților la proces, pentru cercetarea obiectivă a circumstanțelor reale ale pricinii.

Egalitatea părților în drepturile procedurale este garantată prin lege și se asigură de către instanță prin crearea posibilităților egale, suficiente și adecvate de folosire a tuturor mijloacelor procedurale pentru susținerea poziției asupra circumstanțelor de fapt și de drept, astfel încât nici una dintre părți să nu fie defavorizată în raport cu cealaltă.

În baza celor constatate, instanța conchide că, cel care formulează o pretenție trebuie să o și dovedească. Întrucât procesul civil este pornit de reclamant prin introducerea cererii de chemare în judecată, el are primul obligația să-și dovedească pretențiile. Sarcina probațiunii este influențată de principiul disponibilității.

Potrivit dispozițiilor art.27 Cod de procedură civilă, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanților la proces, în primul rând a părților, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecății, precum și de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea și mijloacele procedurale de apărare.

Potrivit art.26 Cod de procedură civilă, procesele civile se desfășoară pe principiul contradictorialității și egalității părților în drepturile procedurale.

Contradictorialitatea presupune organizarea procesului astfel încît părţile şi ceilalţi participanţi la proces să aibă posibilitatea de a-şi formula, argumenta şi dovedi poziţia în proces, de a alege modalităţile şi mijloacele susţinerii ei de sine stătător şi independent de instanţă, de alte organe şi persoane, de a-şi expune opinia asupra oricărei probleme de fapt şi de drept care are legătură cu pricina dată judecăţii şi de a-şi expune punctul de vedere asupra iniţiativelor instanţei.

Luând în considerare cele expuse instanța de judecată ajunge la concluzia că cerința reclamantului reconvențional cu privire la constatarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 32 din 25 mai 2010 ca act juridic ineficient urmează a fi respinsă.

De asemenea instanța de judecată mai reține că deși reclamantul reconvențional ***** a cunoscut despre existența contractului de vânzare-cumpărare nr. 32 din 25 mai 2010, însă s-a adresat cu acțiunea privind constatarea ineficienții contractului de vânzare-cumpărare nr. 32 din 25 mai 2010, abia în luna iulie 2021 numai după ce a fost acționat în judecată de către ***** privind rectificarea înscrierilor în registru bunurilor imobile.

Totodată, urmează a fi respinsă și pretenția privind revocarea contractului de vânzare cumpărare nr. 32 din 25 mai 2010, aceasta fiind cerință subsecventă pretenției principale.

În aceste circumstanțe, instanța investită cu examinarea litigiului diferit judecății nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, concluzia instanţei este consecinţa dedusă în urma prezentării probelor de către părţi şi examinate în cadrul şedinţei de judecată, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziţia art. 119 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi.

Instanța nu se expune asupra fiecărui argument invocat de participanții la proces, ținând cont de Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni, în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei, din care rezultă că, motivarea hotărârii nu trebuie înțeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat.

Or, potrivit jurisprudenței Curții Europene, pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea trebuie să evidențieze că, judecătorul a examinat chestiunile esențiale prezentate și nu trebuie interpretată ca impunând un răspuns detaliat la fiecare argument (Van de Hurk vs Țările de Jos, 19 aprilie 1994, pct.61, seria A, nr.288).

În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** intervenient accesoriu Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la rectificarea Registrului bunurilor imobile, compensarea cheltuielilor de judecată.

Se dispune rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înscrierii dreptului de proprietate asupra cotei părți de 6,46% din construcția cu număr cadastral 0149110.045.01 înregistrat la data de 23.09.2011 în favoarea lui *****; asupra cotei părți de 100% din construcția cu număr cadastral 0149206.376.01 înregistrat la data de 08.12.2011 în favoarea lui *****; asupra cotei părți de 50% din construcția cu număr cadastral 0149206.332.01 înregistrat la data de 08.12.2011 în favoarea lui *****.

Se încasează de la ***** în beneficiul lui ***** taxa de stat în mărime de 100 (una sută) lei.

În rest, cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** intervenient accesoriu Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la rectificarea Registrului bunurilor imobile, compensarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

Acțiunea reconvențională depusă de ***** către ***** privind constatarea contractului de vînzare-cumpărare ca act juridic ineficient, revocarea contractului, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de în apel în Curtea de Apel în Chişinău în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul centru).

Preşedintele şedinţei
Judecătorul Octavian Dvornic