dosarul nr. 2-1881/22;
2-21187725-32-2-22122021

H O T Ă R Î R E
ÎN NUMELE LEGII

02 iulie 2024 or. Ialoveni
Judecătoria Hîncești (sediul Ialoveni)
În componenţa:
Președintele şedinţei, judecătorul: Natalia Doroftei
Grefieri Lilia Plugaru, Victor Opincă și Lilia Crețu

Cu participarea:
Reclamantului – Cebotari Constantin;
Reprezentantului reclamantului – avocat Bodrug Alexandru;
Pîrîtei – Budăi Cleopatra;
Reprezentantului pîrîtei– avocat Puțuntica Eric

examinînd în şedinţă de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Cebotari Constantin către Budăi Cleopatra, intervenienți accesorii Cebotari Clavdia, I.P. „Agenția Servicii Publice”, notarul *****privind rezoluțiunea contractului de vînzare-cumpărare, declararea nulității acestuia, repunerea părților în poziția inițială, radierea din registrul bunurilor imobile și înregistrarea dreptului de proprietate,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces

1. La data de 02.12.2021, Cebotari Constantin s-a adresat cu cerere de chemare în judecată, ulterior completată, către Budăi Cleopatra, intervenienți accesorii Cebotari Clavdia, I.P. „Agenția Servicii Publice” notarul *****privind rezoluțiunea contractului de vînzare-cumpărare, declararea nulității acestuia, repunerea părților în poziția inițială, radierea din registrul bunurilor imobile și înregistrarea dreptului de proprietate.

2. În motivarea cererii de chemare în judecată, s-a invocat că, în fapt subsemnatul fiind proprietar în devalmașie cu Cebotari Clavdia a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafata de ***** ha , construcției cu nr. cadastral cu suprafata de *****m.p. si constructie cu nr. cadastral ********** cu suprafata de ***** m. p situate in str. ***** 6 or . ***** a întocmit la *****la notarul Şişianu Maria o procură prin care a împuternicit pe fiica sa Budăi Cleopatra a.n. *****c/p *****domiciliata în or ***** str. ***** 6 să reprezinte interesele sale legale în toate organele de stat și administrative ale R. Moldova, inciusiv la Primaria or. *****, Biroul notarului, Instituția Publică, Agentia servicii publice, serviciul cadastral Teritorial Ialoveni pentru vânzarea, donarea, schimb a casei de locuit cu toate anexele și terenul aferent casei cu nr. cadastra *****, **********situate în or . ***** str. ***** *****Republica Moldova.

A specificat faptul că, procura dată a fost valabilă pe un termen de 3 ani, fără dreptul de a încheia contractul cu sine însăși (contrapartida). După expirarea termenului de 3 ani îa 29.01.2021, s-a interesat de la fiica sa dacă a dispus de bunurile imobile indicate în procură, dar nu a primit nici un răspuns, fiica evitând discuția pe tema dată.

A subliniat că la data de *****s-a adresat al IP,, Agentia Servicii Publice,Serviciul Cadastral *****, pentru a afla dacă bunurile imobile au fost înstrăinate unei terțe persoane și în baza extrasului din registru primit la *****a constatat că proprietar al bunurilor imobile sus numite a devenit fiica sa Budai Cleopatra Constantin în baza contractului de vânzare cumpărare nr. ***** din *****înregistrat în Registrul bunurilor imobile la *****

Verificând împuternicirile lui Budai Cleopatra din procura sus numită a constatat ca aceasta nu s-a conformat împuternicirilor acordate de a înstrăina bunurile imobile unor terțe persoane ci și-a trecut bunurile date în proprietatea sa, încheind contractul de vânzare-cumpărare cu sine însăși (contrapartida).

Atunci a telefonat fiicei și i-a cerut explicații pentru cele comise de ea, la care a primit un răspuns să nu mai ceară bani de la ea, s-o lase în pace. Neavând altă ieșire din situația creată, a depus o plângere la procuratura raionului ***** la *****prin care a solicitat tragerea larăspundere penală a lui Budăi Cleopatra pentru acțiunile sale ilegale și la *****a primit răspuns că acțiunile pretins ilegale a fiicei sale țin de competenta instanței de judecată unde i s-a recomandat să se adreseze, fapt pe care l-a și realizat.

A subliniat că, fiind audiată în cadrul examinării plângerii sale adresată procuraturii raionului *****, fiica sa a declarat că i-a transmis pentru bunurile imobile date 160 000 lei fapt ce nu corespunde realității deoarece nu a primit nici un leu pentru casa sa, mai mult decât atât în procura întocmită la *****prin care a împuternicit pe fiica sa, Budăi Cleopatra să reprezinte interesele sale legale în toate organele de stat și administrative ale R. Moldova, nu i-a acordat aceste drepturi și asupra construcției accesorii cu suprafața de ***** m.p. cu nr. cadastral ********** astfel aceasta și-a depășit împuternicirile invocate în procura data, înstrăinând un imobil pe care nu avea dreptul să-l înstrăineze.

A indicat că, la încheierea contractului de vânzare cumpărare a imobilului din litigiu, Budăi Cleopatra nu i-a cerut acordul la încheierea contractului dat, așa cum prevede art. 372 al Codului civil, nu știa că reprezentantul său va acționa în așa mod și nici nu a fost informat despre încheierea contractului respectiv după finalizarea lui și înregistrarea la ASP departamentul cadastru *****, astfel demonstrând rea credință.

A specificat că, în situația creată, Budăi Cleopatra a încălcat dispoziția legală imperativă a art. 372 alin. (1) Cod civil deoarece nu avea dreptul să încheie actul juridic încheiat cu sine (contrapartida) neavând acordul expres a lui Cebotari Constantin și Cebotari Clavdia astfel contractul încheiat contravine legii și urmează a fi anulat de instanța de judecată.

Solicită reclamantul, a declara rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare din ***** încheiat intre Cebotari Constantin, Cebotari Clavdia și Budăi Cleopatra a bunurilor imobile teren pentru construcții cu suprafața de ***** ha, construcție cu suprafața de *****m.p. cu nr cadastral *****.01 și construcție accesorie cu suprafața dt ***** m.p.cu nr cadastral ********** situate în or. ***** str.***** *****contract înregistrat cu nr. *****, autentificat de notarul Şişianu Maria din or. *****, cu declararea nulă a acestuia; repunerea părților în poziția inițială, înregistrarea dupa reclamant a dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile în privința bunului ½ cotă parte ideala din imobilul - casa de locuit cu anexe și terenul aferent casei cu nr. cadastrale *****,55012125501și construcția accesorie cu suprafața de ***** m.p cu nr cadastral **********, situate or. ***** str.***** *****

3. La data de 23.01.2024, prin intermediul Secției evidență și Documentare Procesuală a instanței, intervenientul accesoriu, Budăi Clavdia, a depus referință la cererea de chemare în judecată înaintată de Cebotari Constantin.

În motivarea referinței a menționat că, în anul 1994 a divorțat de cet. Cebotari Constantin, iar din anul 1995 acesta nu mai locuiește la adresa *****, str. ***** *****orice relaţii cu ultimul fiind încetate.

A specificat faptul că relațiile familiale au fost destrămate ca urmare a multiplelor cazuri de violență în familie şi abuzuri din partea reclamantului. Respectiv din anul 1995 a locuit doar ea împreună cu fiica Budăi Cleopatra în casa din or. *****, str. *****, ***** Toate cheltuielile legate de întreținerea casei, achitarea impozitelor şi a serviciilor comunale le-a suportat personal, iar apoi, după posibilitate, acestea au început a fi achitate de fiica, Budăi Cleopatra, care actualmente locuiește în Marea Britanie, dar o vizitează periodic. În anul 2018 împreună cu Cebotari Constantin au mers la notarul Şişianu Maria pentru a o împuternici pe fiica Budăi Cleopatra să încheie orice act de dispoziție cu casa din or. *****, str. ***** ***** Ulterior au convenit de comun acord cu Cebotari Constantin să-i transmită fiicei, Budăi Cleopatra dreptul de proprietate asupra casei. Respectiv, la ***** au mers din nou la notarul *****unde atît cu acordul său cît şi al lui Cebotari Constantin a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare al casei şi terenului.

A menționata că tot la acea dată-*****reclamantul Cebotari Constantin a primit de la fiica Budăi Cleopatra, în numerar 160 000 lei, iar în cazul său, fiica Budăi Cleopatra a contribuit la investiția în apartamentul în care locuiește la ziua de azi, situat pe str. ***** or. *****.

A declarat faptul că cunoaște că fiica Budăi Cleopatra periodic îi acorda lui Cebotari Constantin bani pentru întreținere însă din ziua vânzării casei acest lucru a încetat.

A subliniat că, acțiunile lui Cebotari Constantin au un caracter de răzbunare, acesta încercând să obțină neîntemeiat bani din contul fiicei Budăi Cleopatra, fapt pentru care consideră că cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă, iar valabilitatea contractului - menținută.

4. La data de 21.05.2024, prin intermediul Secției evidență și Documentare Procesuală a instanței, intervenientul accesoriu, notara Maria Șișianu, a depus referință la cererea de chemare în judecată înaintată de Cebotari Constantin menționând că, contractul de vânzare-cumpărare a fost autentificat în conformitate cu art.art.460, 1108-1110, 1117, 1122, 1129-1130, 1132, 1191 1168, 1169, Cod Civil al Republicii Moldova şi art.31, alin.3.4, al Legii privind procedura Notarială, care prevede că la înstrăinarea bunurilor imobile, contractul poate fi autentificat cu condiția prezentării documentelor care confirmă dreptul de proprietate asupra imobilului, Extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, a Certificatului cu privire la valoarea bunului imobil. La caz, i-au fost prezentate toate actele necesare înstrăinării şi anume: documentul care confirmă dreptul de proprietate asupra imobilului; contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-995, din 08.08.1991, autentificat de notarul de stat O.P.Mihailic, înregistrat la Instituția Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul cadastral teritorial „*****” cu nr.49811-2/2000, nr.cadastral *****.01***** din 12.12.2000 şi Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.*****, eliberat de Primăria or.*****, Republica Moldova, la 10.12.2000, înregistrat la Instituția Publică „Agenţia Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial „*****” cu nr.49811-1/2000, nr.cadastral *****, la 12.12.2000; Extrasul din Registrul bunurilor imobile nr.5501/20/18172, nr.cadastral *****, eliberat de Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul cadastral teritorial „*****” la data de 11.09.2020 și Procura nr.*****, autentificată la data de *****, de notarul *****cu sediul biroului în or.*****, str.*****care prevede această împuternicire expres stipulată în procura.

A specificat că, în rezultatul prezentării tuturor actelor necesare, nu a avut motiv de a refuza autentificarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului pentru construcții situat în

or.***** str. ***** nr.***** Preţul contractului reprezintă o condiţie esenţială al acestuia şi a fost exprimat în bani, care constituia 250000 lei, sumă care a fost transmisă „Vânzătorilor” de către „Cumpărător” pe deplin, până la semnarea contractului ceea ce poate confirma validitatea contractului. Despre achitarea integrală a confirmat Cumpărătorul prin Cererea personală de autentificare a contractului de vînzare-cumpărare, prin care alăturat a declarat sub propria răspundere că a achitat suma integrală de 250000 lei, Vânzătorilor până la semnarea contractului şi în caz de litigiu îşi asumă responsabilitatea deplină. Toate actele corespund prevederilor legale şi contractul de vînzare-cumpărare a fost autentificat în conformitate cu art.460, 1108-1110, 1117, 1122, 1129-1130, 1132, 1191 1168, 1169, Cod Civil al Republicii Moldova şi art.31, alin.3.4, al Legii privind procedura notarială, cet.Budăi Cleopatra, la momentul prezentării la notar era cu capacitatea de exercitiu deplină. Actele prezentate nu erau deteriorate, pe toate documentele prezentate este aplicată stampila umedă, citeață, bunul nu se află sub sechestru, gaj, sau interdicţie, iar răspunderea pentru comunicarea informației false sau incomplete o poartă persoana care înstrăinează bunurile sau în caz de neachitare a prețului contractului acesta duce la nulitatea lui. În consecinţă, consideră că, contractul de vânzare-cumpărare a fost autentificat conform cadrului legal fără abatere de la lege.

5. În ședința de judecată, avocatul Bodrug Alexandru, reprezentantul reclamantului Cebotari Constantin, a susținut acțiunea înaintată, ulterior completată și a solicitat admiterea acesteia în totalitate.

6. În ședința de judecată, avocatul Puțuntica Eric, reprezentantul pârâtei Budăi Cleopatra, nu a recunoscut cererea de chemare în judecată și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

Suplimentar a indicat că Budăi Cleopatra, constatând lipsa persoanelor terţe interesate în achiziționarea bunurilor imobile menționate în cererea de chemare în judecată, la ***** având certitudinea în ceea ce privește punctele de vedere, declarațiile şi acțiunile atât a tatălui cât şi a mamei, prin care Budăi Cleopatra a deţinut permisiunea de a dispune liber de bunurile imobile, pârâta împreună cu părinții săi au mers la sediul notarului *****care a întocmit şi a autentificat Contractul de vânzare-cumpărare cu nr. ***** din aceeași dată. Potrivit prevederilor contractuale, părțile au consimțit asupra faptului că preţul pentru achiziționarea bunurilor imobile pe care pârâta Budăi Cleopatra urma să-l achite părinților săi Cebotari Constantin şi Cebotari (Budăi) Clavdia, este de 250 mii lei. Din aceeaşi prevedere contractuală rezultă expres şi faptul că, Budăi Cleopatra i-a transmis lui Cebotari Constantin şi lui Cebotari (Budăi) Clavdia suma 250 mii lei până la semnarea Contractului nr. ***** din *****. De facto, în incinta sediului notarului *****Budăi Cleopatra i-a transmis lui Cebotari Constantin suma în mărime de 160 000 lei pentru bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****, *****.01 situate în or. *****, str. ***** nr.*****Republica Moldova. Totodată, Budăi Cleopatra a contribuit la procurarea pentru mama sa - Budăi Clavdia, a apartamentului în care ultima locuiește la ziua de azi, situat pe str. ***** or. *****.

Referitor la împuternicirea pârâtei de a încheia Contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** a notat faptul că potrivit art. 245 alin. (1) Cod civil, la declararea nulității pentru viciu de consimțământ a actului juridic încheiat de reprezentant, se are în vedere doar consimțământul acestuia. Din norma precizată rezultă că deşi reprezentantul încheie actul juridic în numele şi pe seama reprezentatului, el nu este un instrument pasiv ori un simplu purtător de cuvânt al acestuia. Actul de voinţă necesar pentru săvârșirea operațiunii aparține reprezentantului, care manifestă în acest sens o certă inițiativă. Astfel, participarea voinţei reprezentantului este absolut necesară, determinantă şi esenţială în astfel de cauze. Mai mult, Budăi Cleopatra a avut şi în continuare are

certitudinea privind legalitatea Contractului nr. ***** din ***** întrucât acesta a fost întocmit de un profesionist (notar).

La caz, consideră că pârâtei nu-i pot fi imputabile eventualele omisiuni realizate de notar la autentificarea contractului nr. ***** din *****or, în cazul constatării unor neconcordanțe cu prevederile legale, actul juridic nu urma a fi autentificat din start.

Totodată a specificat că, efectele nulităţii actului juridic şi al rezoluțiunii, statuat de legiuitor în articolele prenotate (care nu au fost învederate de reclamant) presupun repunerea părților în situația anterioară (*restitutio in integrum*) încheierii actului juridic, care se realizează prin restituirea prestațiilor efectuate în temeiul actului juridic anulat/supus rezoluțiunii. Acest principiu este consecința principiului retroactivității efectelor nulității şi, totodată apare ca un mijloc de asigurare a eficienței lui practice. Respectiv, în cazul în care va admite acțiunea formulată de reclamant, instanța de judecată urmează să se expună vis-a-vis de repunerea părților contractului nr. ***** din *****în situația anterioară încheierii acestuia. fapt care presupune: radierea dreptului de proprietate al pârâtei Budăi Cleopatra asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** şi *****.01 situate în or. *****, str. ***** nr.*****Republica Moldova, cu înregistrarea acestuia după reamânatul Cebotari Constantin şi intervenientul accesoriu Budăi Clavdia, fiindu-le atribuită câte 1/2 cotă-parte și obligarea lui Cebotari Constantin şi Budăi Clavdia de a-i restitui lui Budăi Cleopatra, proporțional, suma în mărime de 250 000 lei (câte 125 000 lei fiecare) achitată acestora de către Budăi Cleopatra până la încheierea actului juridic anulat/rezolvit.

7. În ședința de judecată intervenienții accesorii, Budăi Clavdia, IP Agenția Servicii Publice și notarul Șișianu Maria nu s-au prezentat, procedura de citare fiind respectată. Totodată, intervenienții accesorii, Budăi Clavdia și notarul Șișianu Maria prin referințele depuse au solicitat examinarea cererii de chemare în judecată în lipsă.

Aprecierea instanței de judecată

8. Audiind opinia participanților la proces, examinând acțiunea înaintată de Cebotari Constantin precum și materialele dosarului în raport cu normele legale aplicabile speței, instanța de judecată consideră că acțiunea este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

9. În conformitate cu prevederile art.118 alin.(1) și (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 obiecțiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

10. 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.

11. În conformitate cu art.130 alin.(1)-(4), art.240 alin.(1) și (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. Niciun 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 și suficienţa pentru soluționarea cauzei.

12. În ședința de judecată s-a constatat că la data de ***** Budăi Cleopatra acționând în numele cet. Cebotari Constantin și Cebotari Clavdia, în temeiul procurii nr. *****, autentificată de notarul Șișianu Maria la data de *****, în calitate de Vânzător și Budăi Cleopatra în calitate de Cumpărător, au încheiat contractul de vânzare- cumpărare nr. *****, în baza căruia vânzătorul a vândut cumpărătorului bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****.01 și ********** situate în or. *****, str. ***** nr.*****Republica Moldova.

13. La data de ***** Cebotari Constantin s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Budăi Cleopatra, intervenienți accesorii Cebotari Clavdia, I.P. „Agenția Servicii Publice" notarul *****privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare, declararea nulității acestuia, repunerea părților în poziția inițială, radierea din registrul bunurilor imobile și înregistrarea dreptului de proprietate.

14. Instanța de judecată reține în mod prioritar faptul că principalul argument pe care este întemeiată cererea de chemare în judecată este că pîrîta, la încheierea contractului de vînzare – cumpărare din *****a încălcat prevederile art. 372 alin. (1) Cod civil deoarece potrivit procurii ea nu avea dreptul să încheie actul juridic cu sine (contrapartida) neavând acordul expres a lui Cebotari Constantin și Cebotari Clavdia. Astfel, în opinia reclamantului, contractul încheiat contravine legii și urmează a fi anulat de instanța de judecată.

Instanța subliniază însă că potrivit art. 372 Cod Civil – actul juridic încheiat cu sine (contrapartida) (1) Reprezentantul nu are dreptul să încheie acte juridice în numele reprezentatului cu sine însuși, nici în nume propriu, nici în calitate de reprezentant al unui terţ, cu excepția următoarelor cazuri: a) reprezentatul a permis reprezentantului să acționeze în așa mod; b) reprezentantul a dezvăluit că va acționa în așa mod, iar reprezentatul nu a obiectat într-un termen rezonabil; c) reprezentatul a cunoscut sau trebuia, în mod rezonabil, să cunoască pe altă cale că reprezentantul va acționa în așa mod și nu a obiectat într-un termen rezonabil; d) în alte cazuri prevăzute de lege. (2) Reprezentatul poate cere declararea nulității actului juridic dacă, la momentul încheierii actului juridic, terțul cunoștea sau trebuia, în mod rezonabil, să cunoască că reprezentantul încalcă dispozițiile alin. (1). Această acțiune se prescrie în termen de 6 luni.

La caz, instanța menționează că procura nr. ***** din *****a fost semnată atît de reclamantul Cebotari Constantin, cît și de intervenientul accesoriu Cebotari Clavdia. Prin procura menționată, ambii, în calitate de coproprietari au împuternicit-o pe Budăi Cleopatra să încheie și să semneze la notar contractul de vînzare/donație/schimb în numele lor și pentru ei a a casei de locuit cu toate anexele și terenul aferent casei cu nr.nr. cadastrale *****, *****.01, situate în or. *****, str. ***** nr. *****Republica Moldova.

În referința depusă de intervenientul accesoriu Cebotari Clavdia se menționează că "*în anul 2018 aceasta împreună cu Cebotari Constantin au mers la notarul Şişianu Maria pentru a o împuternici pe fiica Budăi Cleopatra să încheie orice act de dispoziție cu casa din or. *****, str. ***** ***** Ulterior au convenit de comun acord cu Cebotari Constantin să-i transmită fiicei, Budăi Cleopatra dreptul de proprietate asupra casei. Respectiv, la ***** au mers din nou la notarul *****unde atît cu acordul său cît şi al lui Cebotari Constantin a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare al casei şi terenului.*

*Tot la acea dată-*****reclamantul Cebotari Constantin a primit de la fiica Budăi Cleopatra, în numerar 160 000 lei, iar în cazul său, fiica Budăi Cleopatra a contribuit la investiția în apartamentul în care locuieşte la ziua de azi, situat pe str. ***** or. *****.*

Acțiunile lui Cebotari Constantin au un caracter de răzbunare, acesta încercând să obțină neîntemeiat bani din contul fiicei Budăi Cleopatra, fapt pentru care consideră că cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă, iar valabilitatea contractului – menținută".

Astfel, instanța atestă că unul din coproprietarii bunului imobil în litigiu și semnatar al procurii nr. ***** din *****– Cebotari Clavdia nu contestă nici legalitatea acțiunilor reprezentantului în persoana fiicei Budăi Cleopatra, nici legalitatea notarului și nici legalitatea contractului de vînzare-cumpărare nr. ***** din *****

Dimpotrivă, intervenientul accesoriu susține că reclamantul Cebotari Constantin nu doar că a cunoscut și a acceptat încheierea tranzacției de înstrăinare a bunului imobil, dar chiar și a primit de la Budăi Cleopatra suma de 160000 lei ce reprezenta prețul cotei sale din imobil. Din acest considerent, Cebotari Clavdia a solicitat instanței să fie menținută valabilitatea contractului de vînzare-cumpărare.

Din considerentele expuse, instanța de judecată apreciază pretențiile reclamantului Cebotari Constantin ca fiind nefondate și lipsite de suport probatoriu.

15. În continuare, instanța de judecată notează că potrivit art.992 alin.(1) Cod civil, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

16. Art.1108 alin.(1) Cod civil prevede că Prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.

*17. Referitor la pretenția reclamantului cu privire la declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare încheiat la ***** instanța o consideră neîntemeiată și care urmează a fi respinsă din considerentele ce succed.*

18. Conform prevederilor art. 16 alin. (1) lit.c) Cod civil, apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin constatarea sau, după caz, declararea nulităţii actului juridic.

19. În acord cu prevederile 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.

20. Art. 327 alin.(1) Cod civil stipulează că, actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).

21. Art. 328 alin.(1) Cod civil prevede că nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces.

22. Raportând la caz prevederile enunţate în colaborare cu cele stabilite, instanţa de judecată conchide că conform contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din ***** Budăi Cleopatra a achiziționat bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****.01 și ********** situate în or. *****, str. ***** nr.*****Republica Moldova .

23. De asemenea, instanța de judecată relevă că conform pct.3.2. al contractului sus numit, prețul bunului imobil a constituit suma de 250 000 lei, sumă ce a fost transmisă pe deplin, până la semnarea contractului.

24. La caz, instanța atestă că Cebotari Clavdia și Cebotari Constantin, au perfectat pe numele Cleopatrai Budăi, procură prin care şi-au manifestat voința de acordare a dreptului de a vinde bunurile imobile ce le aparțineau, situate în or. *****, str. ***** nr.*****voința acestora fiind îndreptată spre producerea efectelor juridice, consimțământul acestora nefiind viciat, la

momentul semnării procurilor, acționând cu discernământ, capacitatea de exercițiu nefiind afectată.

25. Reieșind din faptul autentificării notariale a procurii nr. ***** din *****, de către notarul Maria Șișianu, conform procedurii comune aplicabile tuturor clienților, în limba solicitată, cu explicarea drepturilor și obligațiilor care decurg din conținutul acestora, se conferă o prezumție puternică de legalitate or, din faptul că reclamantul nu a prezentat nici o probă ce ar combate această situație faptică, instanța nu poate lua în considerație argumentele aduse în susținerea poziției sale.

26. Deci, acest contract de vânzare-cumpărare a fost încheiat între părţi cu intenţia de a da naştere, modifica sau stinge drepturi şi obligaţii civile – elementele definitorii ale actului juridic în sensul art.308 Cod civil, existând concordanță între voința reală şi cea declarată.

27. Reieșind din circumstanțele expuse mai sus, instanța de judecată constată că actul juridic supus contestării în speța dată, a fost întocmit în conformitate cu voința reală, respectiv, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din ***** Budăi Cleopatra a beneficiat de dreptul de a-și înregistra dreptul de proprietate în registrul bunurilor imobile, fapt realizat de către aceasta.

28. Or, reieșind din conținutul normelor sus specificate, instanța de judecată reiterează că nulitatea actului juridic survine în caz de lipsă ori nevalabilitate a condițiilor de fond: consimțământ, capacitate, obiect, cauză și de formă a actului juridic civil, verbal, în scris sau autentică.

29. În acest sens, instanța de judecată constată, că actele juridice deduse judecății, au fost încheiate cu consimțământul liber exprimat al părților contractante, ce dețineau capacitatea/împuternicirea de a încheia asemenea acte juridice, contractul fiind întocmit de un notar și oferind un grad ridicat de certitudine privind legalitatea sa.

30. Astfel, este înlăturat orice dubiu referitor la faptul că pârâta Budăi Cleopatra la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** a efectuat tranzacții dubioase și fictive cu scopul acaparării bunurilor imobile situate în or. *****, str. ***** nr.*****or, Cebotari Constantin și Clavdia i-au acordat toate împuternicirile, inclusiv de dispoziție asupra bunurilor imobile vizate.

*31. Referitor la solicitarea reclamantului privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare din ***** instanța o consideră ca fiind neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă reieșind din următoarele aspecte.*

32. Conform art.901 alin.(1) lit.d) și (2) Cod civil, atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa, să recurgă la rezoluțiunea contractului. Dacă debitorul demonstrează că neexecutarea obligației este justificată, creditorul poate recurge la oricare din mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin. (1), cu excepția executării silite în natură și plății de despăgubiri.

33. În acord cu art.915 Cod civil, rezoluțiunea pentru neexecutare are loc cînd se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.

34. Reieșind din conținutul normelor citate, rezoluțiunea contractului constituie o încetare prematură a raportului juridic dintre părțile contractante, care contravine rațiunii fundamentale a oricărui contract, și anume executarea corespunzătoare a obligațiilor generate astfel. Rezoluțiunea, de asemenea, este o derogare de la principiul obligativității contractului (*pacta sunt servanda*).

35. Din aceste raţiuni, art. 1084 alin.(1) Cod civil, *un contract nu poate fi rezolvit decît în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părţilor.*

36. Respectiv, instanța denotă că argumentele părții reclamante invocate în susținerea pretenției cu privire la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare, nu au suport juridic și probatoriu, acțiunea nefiind fundamentată juridic, or, clauzele esențiale ale contractului au fost executate, despre achitarea integrală a prețului convenit, cumpărătorul a confirmat prin cererea personală de autentificare a contractului de vînzare-cumpărare, prin care alăturat a declarat sub propria răspundere că a achitat suma integrală de 250 000 lei - vânzătorilor pînă la semnarea contractului. Respectiv, nu a fost demonstrat faptul că cumpărătorul Budăi Cleopatra a încălcat prevederile contractului prin neplata prețului stipulat.

37. În final, instanța de judecată va respinge ca fiind neîntemeiate și pretențiile reclamantului privind repunerea părților în poziția inițială, radierea din registrul bunurilor imobile și înregistrarea dreptului de proprietate, or, acestea au un caracter subsecvent pretenției principale privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare și declararea nulității acestuia şi prin urmare similar urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

38. Luând în considerare cele expuse raportate la normele de drept legale, instanța de judecată concluzionează că acțiunea înaintată de Cebotari Constantin către Budăi Cleopatra, intervenienți accesorii Cebotari Clavdia, I.P. „Agenția Servicii Publice” notarul *****privind rezoluțiunea contractului de vînzare-cumpărare, declararea nulității acestuia, repunerea părților în poziția inițială, radierea din registrul bunurilor imobile și înregistrarea dreptului de proprietate, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată înaintată de Cebotari Constantin către Budăi Cleopatra, intervenienți accesorii Cebotari Clavdia, I.P. „Agenția Servicii Publice” notarul *****privind rezoluțiunea contractului de vînzare-cumpărare, declararea nulității acestuia, repunerea părților în poziția inițială, radierea din registrul bunurilor imobile și înregistrarea dreptului de proprietate, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău prin intermediul Judecătoriei Hîncești (sediul Ialoveni), în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului hotărîrii.

Preşedintele şedinţei
Judecătorul **Natalia Doroftei**