Dosarul nr. 2-124/2025 (2-1760/2024)
2-24081746-48-2-24072024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

13 iunie 2025 mun. Strășeni

Judecătoria Strășeni, sediul Central
Instanța compusă din:
președintele ședinței, judecător – Tatiana Capațina
grefier – Maria Vlas, Olga Cotovițchi, Irina Todorova
cu participarea:
avocatului – Carolina-Caleria Pretula

examinând în ședință de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Țurcan Petru împotriva lui Medic Ecaterina și Vărzaru Ludmila privind recunoașterea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare și încasarea sumei,

a c o n s t a t a t:

Partea descriptivă:
Argumentele participanților la proces:

La data de 23 iulie 2024 Țurcan Petru, prin intermediul avocatului Pretula Carolina-Caleria, a depus în instanța de judecată cererea de chemare în judecată împotriva lui Medic Ecaterina și Vărzaru Ludmila privind recunoașterea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare și încasarea sumei (f.d. 1-3).

La data de 17 octombrie 2025, în cadrul ședinței de judecată, reclamantul Țurcan Petru, reprezentat de avocatul Pretula Carolina-Caleria, a înaintat cererea de concretizare a cerințelor din acțiune (f.d. 43-45).

În motivarea acțiunii a indicat că în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 843 din 03.03.2017, Vărzaru Ludmila a procurat de la Țurcan Petru prin intermediul persoane intermediare Ecaterina Medic, terenul agricol, cu suprafața de 0,1314 ha, numărul cadastral ***** situat în extravilanul ***** și terenul agricol cu suprafața de 0,4207 ha, numărul cadastral *****, situat în extravilanul *****. Toate discuțiile cu privire la preț, precum și modalitatea întocmirii contractului de vânzare-cumpărare, numele notarului, adresa etc. reclamantul le-a purtat cu Ecaterina Medic.

Pentru procurarea loturilor de teren, reclamantul s-a înțeles cu Medic Ecaterina să primească un preț de câte 10 500 lei pentru fiecare teren, în total 21 000 lei, ce urma a fi achitat până la data când reclamantul va cere banii în mod expres față de

pârât. Însă în contractul de vânzare-cumpărare, loturile de teren au fost evaluate la prețul de 6 378 lei – valoarea cadastrală a loturilor de teren fiind stabilită conform certificatelor privind valoarea bunului imobil, eliberat de Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni la 14.02.2017 cu nr. 2623 și nr. 2624 indicate în contract.

De asemenea, în pct. 3 din contract este indicat, că „prețul de vânzare a terenului este de 2 924 lei care au fost achitați vânzătorului de cumpărător până la semnarea prezentului contract".

Consideră că, clauza contractuală prevăzută la pct. 3 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 843 din 03.03.2017 este lovită de nulitate absolută, deoarece conține date false cu privire la prețul real stabilit de părți în contract, precum și cu privire la faptul că „vânzătorul a primit integral prețul până la semnarea contractului".

Având în vedere că prețul real convenit a fost cel de 21 000 lei, prețul stabilit în contract de 2 924 lei pentru ambele loturi de teren, nu poate avea nici un efect juridic deoarece nu reprezintă voința reală a părților, ci una simulată, fondată pe o cauză ilicită, părțile diminuând prețul din motivul eschivării de la obligațiunile fiscale prevăzute de lege. Or, conform art. 207 din Codul civil, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. Este ilicită cauza care contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri. La caz, clauza contractuală prevăzută la pct. 3 din contract conține date false privind prețul în sumă de 2 924 lei, deoarece în realitate prețul stabilit de părți constituie 21 000 lei pentru ambele terenuri.

Mai mult decât atât, prețul stabilit în contract pentru ambele terenuri de 2 924 lei, este mai mic decât însăși valoarea cadastrală a loturilor de teren 6 378 lei. Prin urmare, în temeiul art. 207 Codul civil, clauza prevăzută la pct. 3 este bazată pe un scop ilicit și nu poate avea nici un efect. Iar, conform art. 221 alin. (2) și art. 753 alin. (1) din Codul civil, pârâta Ludmila Vărzaru în calitate de cumpărător, dar şi Medic Ecaterina în calitate de intermediar, urmează să suporte în mod solidar achitarea prețului în mod integral în mărime de 20 000 lei.

În drept acțiunea este întemeiată în baza art.art. 207, 221 alin. (2), 679 alin. (1), (2), 753 alin. (1) din Codul civil, în vigoare până la data de 01.03.2019.

Prin urmare, reclamantul Țurcan Petru a solicitat recunoaşterea nulităţii pct. 3 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 843 din 03.03.2017 încheiat între Ţurcan Petru şi Vărzaru Ludmila, în partea stabilirii şi primirii de către vânzător a preţului simulat în privinţa bunurilor imobile: teren agricol, cu suprafaţa de 0,1314 ha, numărul cadastral ***** situat în extravilanul *****, având prețul simulat în sumă de 2 924 lei și terenul agricol cu suprafaţa de 0,4207 ha, numărul cadastral *****, situat în extravilanul *****, având prețul simulat de 3 454 lei; constatarea valabilității preţului real al contractului de vânzare-cumpărare nr. 843 din 03.03.2017 încheiat între Ţurcan Petru şi Vărzaru Ludmila, ca fiind în sumă de 10 500 lei pentru fiecare teren agricol; încasarea, în mod solidar, din contul pârâtelor Medic Ecaterina şi

Vărzaru Ludmila a preţului pentru bunurile imobile în sumă de 21 000 lei, precum şi încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 43-45).

La data de 15 octombrie 2024, pârâta Vărzaru Ludmila a înaintat referință la acțiunea depusă de Țurcan Petru. În motivarea poziției sale, pârâta Vărzaru Ludmila a indicat că a achiziționat mai multe loturi de teren în *****, inclusiv de la Țurcan Petru. Nefiind originară din s. Roșcani, de tot procesul de identificare a vânzătorilor, pregătirea și oformarea documentelor permisive vânzării, organizarea deplasării proprietarilor la notar s-a ocupat cet. Secrieru Tudor contra unei recompense. Tranzacțiile între pârâtă și Secrieru Tudor se petreceau în felul următor, pârâta înainta o sumă de bani ultimului, când erau mai multe contracte pregătite, se stabilea ziua și ora prezentării la notar. La toți vânzătorii de teren, în urma negocierii li se achita suma convenită, apoi se prezentau la notar. La sfârșitul unei anumite perioade, Secrieru Tudor prezenta un raport despre suprafața și prețul per ar sau spunea pârâtei anticipat pentru ce suprafață și câți bani trebuie să achite și dânsa transmitea banii. La moment, pentru toată suprafața de terenuri achiziționate a alocat integral toți banii, inclusiv onorariul pentru munca depusă și cheltuielile suportate de Secrieru Tudor.

A menționat că, în prezent are în jur de 50 contracte de vânzare-cumpărare cu diferiți vânzători și nu a întâmpinat asemenea divergențe, străduindu-se ca nici o persoană să nu fie prejudiciată.

A specificat că, pe reclamantul Țurcan Petru nu l-a cunoscut și nici nu a comunicat cu el, interacțiunea a avut loc doar în momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare, însă din motiv că erau mai mulți oameni la notar, nu-și amintește cine este el. Suplimentar, relatează că pe Medic Ecaterina a cunoscut-o în procesul achiziționării terenurilor, cu ea nu a avut nici o relație economică, știe doar că l-a ajutat pe Secrieru Tudor să identifice pe unii proprietari de teren (f.d. 40-41).

În ședința de judecată, reclamantul Țurcan Petru, asistat de către avocatul Pretula Carolina-Caleria, au susținut cererea de concretizare pe motivele de fapt și de drept indicate, solicitând admiterea acesteia.

Reclamantul a explicat că Medic Ecaterina, fiind din localitatea sa, identifica persoanele care doreau să vândă terenuri și organiza totul documentar pentru ca localnicii să semneze contractele. S-a înțeles cu Medic Ecaterina că va vinde terenurile cu prețul de 21 000 lei, fiecare a câte 10 500 lei, ce urma să fie achitat până când reclamantul va cere banii în mod expres. Totodată s-a înțeles cu aceasta că un teren îl va face schimb. Pe Secrieru Tudor nu îl cunoaște și nu a avut careva tangențe cu acesta.

A confirmat că a fost prezent la notar, a semnat contractul însă notarul nu i-a explicat nimic. Dânsul credea că semnează contractul de schimb a terenurilor. La notar au fost prezente vreo 8 persoane împreună cu Medic Ecaterina. Pentru terenul de 6 ari a primit suma de 6 000 lei. La fel timp de 2 ani a primit câte 300-400 kg de grâu, în ce scop nu a putut explica, iar al treilea an i s-a refuzat eliberarea produselor. Pentru terenul de 42 ari nu a primit prețul de 21 000 lei. Nu deține nici un înscris ce ar

confirma înțelegerea privind prețul terenului de 21 000 lei, Medic Ecaterina l-a asigurat că totul va fi bine, să semneze contractul ca ei să poată lucra. Nu a fost amenințat să semneze contractul, dânsul a avut încredere în Medic Ecaterina cu care era în relații bune.

În ședința de judecată pârâtele Medic Ecaterina și Vărzaru Ludmila, nu s-au prezentat din motive necunoscute instanței, deși au fost înștiințate legal despre data, ora și locul ședinței de judecată, iar în temeiul art. 206 alin. (3) din Codul de procedură civilă, instanța a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa acestora. Totodată, la 15 octombrie 2024, pârâta Vărzaru Ludmila a înaintat referință la acțiunea depusă de reclamant.

Partea motivată:

Aprecierea instanței:

Audiind explicațiile reclamantului, studiind cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, apreciind argumentele invocate în susținerea pretențiilor formulate, analizând în corespundere cu prevederile art. 130 din Codul de procedură civilă, cumulul probelor administrate întru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanţa de judecată consideră necesar de a respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată din considerentele ce succed.

Conform prevederilor art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) din Codul 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 pricinii 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) din Codul 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.

Potrivit art. 130 alin. (1)-(3) din Codul 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.

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

În conformitate cu art. 240 alin. (1), (3) Cod procedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Actele cauzei denotă că la 03.03.2017, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor nr. 843, între Țurcan Petru, în calitate de vânzător și Vărzaru Ludmila în calitate de cumpărător, autentificat de notarul Culava Taisia (f.d. 6-7, 26-27). Potrivit pct. 1, obiectul contractului constituie vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole cu suprafața de 0,1314 ha, numărul cadastral ***** și 0,4207 ha, numărul cadastral *****, situate în *****.

Conform pct. 3 din contract, prețul de vânzare a terenurilor este de 2 924 lei, care au fost achitați vânzătorului de cumpărător până la semnarea contractului, iar conform pct. 4 părțile contractului au declarat că prețul de vânzare indicat la pct. 3 este cel real și li s-a adus la cunoștință prevederile art. 50 pct. 4 al Legii cu privire la notariat.

Potrivit certificatelor eliberate din Registrul bunurilor imobile, Vărzaru Ludmila a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole cu nr. cadastral ***** și nr. cadastral *****, situate în *****, la 14.03.2017, temeiul înscrierii fiind contractul de vânzare-cumpărare nr. 843 din 03.03.2017 (f.d. 8, 28).

La data de 21.05.2021 Țurcan Petru a înregistrat o plângere la Procuratura Strășeni pe pretinsele fapte ilegale a cet. Medic Ecaterina și Secrieru Tudor (f.d. 10), la 18.06.2021 primind răspuns că în urma examinării cazului s-a stabilit că nu sunt prezente semnele contravenției sau infracțiunii, dar persistă relații reglementate de procedura civilă, urmând a se adresa în instanța de judecată (f.d. 9).

Prin cererea de chemare în judecată, Țurcan Petru solicită declararea nulității pct. 3 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 843 din 03.03.2017 încheiat între reclamant și Vărzaru Ludmila, în partea stabilirii prețului simulat în privința bunurilor imobile, constatarea valabilității prețului real al contractului ca fiind 10 500 lei pentru fiecare teren agricol și încasarea, în mod solidar din contul pârâtelor, a prețului pentru bunurile imobile în sumă de 21 000 lei.

În contextul pretențiilor deduse judecății, instanța de judecată consideră necesar de a elucida următoarele prevederi legale incidente raportului juridic litigios.

Cu întâietate, instanța de judecată reține că obiectul prezentului litigiu reiese din circumstanțe ce au avut loc până la data de 01 martie 2019, astfel încât aplicabile speței sunt dispozițiile legislației în vigoare la data încheierii raporturilor juridice litigioase, și anume a Codului civil în redacția de până la data de 01 martie 2019.

Conform prevederilor art. 195 din Codul civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.

Potrivit art. 199 din Codul civil, consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.

În acest context, conform prevederilor art. 666 alin. (1) din Codul civil, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice, iar art. 667 alin. (1) din Codul civil, prescrie că părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte şi pot stabili conţinutul lor.

Art. 666 din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), reglementa că contractul este anume un acord de voință. Sub acest aspect, noțiunea de contract nu se limitează doar la întocmirea unui înscris, ci privește în esență acordul părților îndreptat spre nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice, părțile având libertatea contractuală.

Astfel, conform prevederilor art. 512 alin (1) din Codul civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

Conform art. 514 din Codul civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Conform prevederilor art. 572 alin. (1)-(2) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Art. 679 alin. (1), (2) din Codul civil prevede următoarele: „Contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale. Sînt esențiale clauzele care sînt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord”.

În conformitate cu prevederile art. 680 din Codul civil, dacă pentru valabilitatea contractului legea stabileşte o anumită formă sau dacă părţile au prevăzut o anumită formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiţiei de formă.

Potrivit art. 753 din Codul civil, prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit. Vînzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de

lege, dacă în contractul de vînzare-cumpărare nu este prevăzut altfel. Dacă preţul nu este indicat direct în contractul de vînzare-cumpărare, părţile pot conveni asupra modului de determinare a lui.

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

Potrivit art. 217 din Codul civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate. Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.

Este notabil că nulitatea actului juridic intervine atunci când sunt încălcate normele juridice ce reglementează condițiile de validitate ale actului juridic și constă în lipsirea actului juridic de efectele ce contravin normelor juridice edictate pentru încheierea valabilă a actului juridic în întregul lui, iar momentul în raport cu care se apreciază de instanța de judecată conformitatea actului juridic cu legea, este acel ce vizează în particular încheierea actului juridic.

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.

Art. 218 alin. (1), (2) din Codul civil, nulitatea relativă a actului juridic poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părţii ocrotite pe calea acţiunii oblice. Instanţa de judecată nu poate să o invoce din oficiu. Nulitatea relativă poate fi acoperită prin voinţa expresă sau tacită a persoanei în al cărei interes este stabilită nulitatea. Voinţa de a confirma actul juridic lovit de nulitate trebuie să fie certă şi evidentă.

Conform art. 220 din Codul civil, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat şi în lipsa clauzei declarate nulă.

Articolul 221 din Codul civil prevede că, actul juridic încheiat fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul.

Actul juridic încheiat cu intenţia de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul. Referitor la actul juridic avut în vedere de părţi se aplică regulile respective.

Pentru ca un contract de vânzare-cumpărare să fie considerat valabil necesită ca acesta să întrunească cumulativ următoarele condiții: să fie încheiat în formă scrisă, să existe acordul părților pentru încheierea contractului respectiv, părțile contractante să

fie împuternicite în acest sens, obiectul contractului să fie licit și să fie inclus în circuitul civil.

La caz, pentru stabilirea valabilității contractului de vânzare-cumpărare este necesar de stabilit respectarea condițiilor de valabilitate de fond și de formă la data încheierii. În materia de drept civil, prin condițiile de valabilitate a contractului se înțeleg toate cerințele stabilite de lege sau de părți pentru valabilitatea actului juridic civil. În cazul când nu sunt întrunite aceste condiții, actul nu poate exista sau dacă există nu este valabil.

Condițiile esențiale pentru valabilitatea oricărui act juridic civil se împart în condiții de fond și de formă. Cerințele cu privire la consimțământ, capacitate, obiect și cauză reprezintă condiții de fond, iar cele ce se referă la modalitatea de exteriorizare a manifestării de voință, cum este cerința autentificării, sunt condiții de formă. Nerespectarea condițiilor de valabilitate a unui contract/act juridic, atrage după sine nulitatea contractului.

Totodată, se atestă că nulitatea este sancțiunea de drept civil prin care actul juridic ce nu îndeplinește condițiile de validitate cerute de lege, este lipsit de efectele ce contravin legii, ordinii publice sau bunelor moravuri.

În justificarea pretenției privind nulitatea pct. 3 din contractul de vânzare-cumpărare din 03.03.2017, reclamantul Țurcan Petru a indicat că clauza contractuală este lovită de nulitate absolută, deoarece prețul este unul simulat, neavând nici un efect juridic, deoarece nu reprezintă voința reală a părților, ci una simulată, fondată pe o cauză ilicită, părțile diminuând prețul din motivul eschivării de la obligațiunile fiscale prevăzute de lege, fiind invocate prevederile art. 207, 221 alin. (2) din Codul civil.

Luând în considerare argumentele părții reclamante, instanței de judecată îi revine obligația de a stabili dacă, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor nr. 843 din 03.03.2017, au fost respectate condițiile de validitate ale acestora, inclusiv, obligația de a stabili dacă temeiurile de nulitate absolută sunt aplicabile speței.

Având în vedere dispozițiile menționate, instanța de judecată apreciază ca fiind declarative argumentele părții reclamante privind constatarea nulității absolute a pct. 3 din contractul contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor nr. 843 din 03.03.2017.

Reieşind din dispoziţiile legale ale Capitolului II din Cartea I a Codului civil, se reține că una din condiţiile de valabilitate a unui act juridic este consimțământul, care prin prisma art. 199 din Codul civil, reprezintă manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic.

În raport cu aceste prevederi legale rezultă că consimțământul este considerat un element esenţial pentru valabilitatea contractului. Importanţa consimțământului rezidă nu numai în decizia unei persoane de a se obliga juridic dar şi în manifestarea acestei hotărâri. Prin urmare nu este suficient ca consimțământul să existe, dar se impune ca el să fie valabil, adică să fie neviciat.

Astfel, pornind de la prevederile normelor legale citate mai sus, se deduce că, obligaţia de bază a vânzătorului, care ţine de esenţa şi valabilitatea unui contract de vânzare-cumpărare, constă în vânzarea-transmiterea bunului în proprietatea cumpărătorului, or în virtutea legii, contractul de vânzare-cumpărare este un contract real și translativ de drepturi.

În speță, instanța relevă că contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor nr. 843 din 03.03.2017 a fost încheiat în corespundere cu voința părților, vânzătorului Țurcan Petru și cumpărătorului Vărzaru Ludmila. Acesta a fost autentificat de notarul public Culava Taisia, astfel încât fiind prezenți în fața notarului aceștia au declarat că conștientizează acțiunile lor și doresc încheierea actului juridic în vederea producerii efectelor juridice.

Cumpărătorul Vărzaru Ludmila a înregistrat contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor nr. 843 din 03.03.2017 la 14.03.2017 la Serviciul cadastral teritorial Strășeni în Registrul bunurilor imobile și se folosește de terenurile procurate, ce arată caracterul real și autentic al actului.

La caz, instanța reține că cumpărătorul Vărzaru Ludmila a achitat vânzătorului prețul de 2 924 lei pe deplin până la semnarea prezentului contract de vânzare-cumpărare a terenurilor nr. 843 din 03.03.2017, fapt constatat din clauza pct. 3 din contractul respectiv. Mai mult, reclamantul în ședința de judecată a confirmat că ar fi primit suma de 6 000 lei, prețul terenurilor, însă dânsul susține că acesta ar fi prețul doar pentru un teren, probe în acest sens nefiind prezentate.

Potrivit pct. 4 din contractul nr. 843 din 03.03.2017 notarul a explicat conținutul art. 50 pct. 4 și art. 51 pct. 2 al Legii cu privire la notariat, care de altfel stipulează că răspunderea pentru tăinuirea faptului aflării bunului înstrăinat (gajat) sub interdicţie (sechestru, arest, gaj), comunicarea preţului nereal al bunului, altor date eronate sau prezentarea de documente false (nevalabile) în procesul încheierii actului juridic o poartă partea vinovată. Răspunderea pentru comunicarea informaţiei false sau incomplete o poartă persoana care înstrăinează sau gajează bunurile.

Instanța concluzionează că părțile au tratat contractul în cauză, ca un act real în raporturile lor și față de terți, acest lucru întărește faptul că nu există simulare. Or, părțile contractante au manifestat un consimțământ valabil, cu intenția de a produce efecte juridice. Obiectul contractului fiind determinat și licit, nefiind constatat că contractul ar fi fost încheiat cu intenția de a ascunde un alt act juridic.

Astfel, instanța reține că pârâta Vărzaru Ludmila a manifestat bună-credință la încheierea actului juridic citat. De altfel, nu s-a demonstrat că intenția părților ar fi fost schimbul terenurilor, după cum invocă reclamantul, clauzele contractului stipulând expres vânzarea-cumpărarea terenurilor, or aceste alegații nu au fost probate prin nici un mijloc de probă.

Suplimentar, instanța de judecată nu a constatat că contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor nr. 843 din 03.03.2017 încheiat între Țurcan Petru și Vărzaru Ludmila, în special clauza privind prețul terenurilor ar contraveni legii, ordinii publice

sau bunelor moravuri, ce ar duce la nulitatea acestuia, or părțile contractului negociază și stabilesc care sunt condițiile contractului, indiferent o fac direct sau prin intermediari, iar acceptarea condițiilor are loc prin semnarea contractului, cu ulterioara autentificare notarială.

Argumentele reclamantului privind prețul terenurilor vândute în cadrul examinării cauzei au fost contradictorii, or pe parcursul examinării cauzei reclamantul a operat cu diferite date privind pretinsul preț negociat al terenurilor, în cererea de chemare în judecată și în cadrul examinării cauzei s-a susținut că prețul fiecărui teren ar fi fost stabilit 10 500 lei, în total 21 000 lei, la fel s-a menționat că prețul de 21 000 lei ar constitui prețul doar a terenului cu nr. cadastral *****, pentru terenul cu nr. cadastral ***** dânsul ar fi primit prețul convenit. Totodată, reclamantul în susținerea poziției sale privind pretinsul preț de vânzare a terenurilor convenit cu pârâta sau cu pretinsul intermediar Medic Ecaterina, nu a prezentat careva probe, contrar clauzei inserate în contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor nr. 843 din 03.03.2017 contrasemnate de părțile contractante. În context, instanța reține că art. 753 alin. (3) din Codul civil, oferă posibilitate părților să convină asupra modului de determinare a prețului, dacă prețul nu este indicat direct în contractul de vânzare-cumpărare.

Înregistrarea audio prezentată de reclamantul Țurcan Petru, care conține discuțiile dintre reclamant și Medic Ecaterina nu poate fi reținută drept probă admisibilă, or înregistrarea a fost efectuată în mod ascuns, după inițierea procesului civil în care Medic Ecaterina are calitate de pârâtă și cu care reclamantul este în relații bune, dar nu ar conține negocierea clauzelor contractuale dintre părți la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor nr. 843 din 03.03.2017.

Deși pârâta Vărzaru Ludmila în referința sa a indicat că prin intermediul cet. Secrieru Tudor stabilea potențialii vânzători de terenuri, negocia și achita prețul negociat, reclamantul Țurcan Petru a menționat că nu îl cunoaște pe acesta, discuțiile referitor la vânzarea terenurilor dânsul le-a purtat cu Medic Ecaterina în care avea încredere totală, fiind în relații amiabile și fiind din aceeași localitate. În acest context, se reține că instanța a creat condiții pentru exercitarea drepturilor participanților la proces, solicitând datele cet. Secrieru Tudor pentru a putea fi audiat în instanță, însă părțile la proces au evitat să le prezinte. Aici instanța menționează că participanții la proces dispun de drepturile de a alege modalitatea și mijloacele procedurale de apărare.

În concluzie, instanța de judecată apreciază ca fiind declarative argumentele reclamantului Țurcan Petru, or la caz, s-a constatat că contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor nr. 843 din 03.03.2017 a fost încheiat cu respectarea condițiilor de valabilitate.

Reieșind din cele expuse, instanța conchide că argumentele expuse în cererea de chemare în judecată referitor la nulitatea clauzei contractuale ca fiind simulată, contractul fiind contrar legii, ordinii publice sau bunelor moravuri, urmează a fi

respinse de către instanța de judecată ca fiind neîntemeiate, deoarece argumentele reclamantului nu și-u găsit confirmarea în probatoriul administrat la prezenta cauză.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Reținând prevederile citate, instanța relevă că la baza hotărârii judecătorești pot fi puse doar probele pertinente, concludente și admisibile.

La caz, reclamantul Țurcan Petru a eșuat în probarea cerințelor invocate, or probele prezentate nu confirmă simularea prețului în contract ce ar duce la nulitatea pct. 3 din contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor nr. 843 din 03.03.2017.

Cu privire la cerințele reclamantului Țurcan Petru privind constatarea valabilității prețului real al contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor nr. 843 din 03.03.2017 ca fiind prețul de 10 500 lei pentru terenul agricol cu suprafața de 0,1314 ha, numărul cadastral ***** și 10 500 lei pentru terenul agricol cu suprafața de 0,4207 ha, numărul cadastral *****, situate în ***** și încasarea sumei de 21 000 lei, în mod solidar, din contul pârâtelor Vărzaru Ludmila și Medic Ecaterina, instanța de judecată o respinge ca neîntemeiată. Or, atât timp cât s-a constatat netemeinicia solicitării de bază privind recunoașterea nulității pct. 3 din contract în partea stabilirii și primirii de către vânzător a prețului, solicitările respective fiind subsecvente, urmează soarta pretenției de bază. Prin urmare, odată cu respingerea acțiunii în partea pretenției de bază, se va respinge și pretențiile menționate, ca fiind neîntemeiate.

Suplimentar instanța relevă că din înscrisurile prezentate și cercetate, reclamantul nu a probat negocierea și aprobarea prețului de 10 500 lei pentru fiecare teren agricol și asumarea obligației pârâtei Vărzaru Ludmila de a achita prețul de 21000 lei, argumentul dat fiind declarativ, fără a fi prezentate careva probe admisibile.

Referitor la cerințele din cererea de chemare în judecată înaintate de către Țurcan Petru împotriva Ecaterinei Medic, instanța reține că părțile contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor nr. 843 din 03.03.2017 sunt Țurcan Petru și Vărzaru Ludmila. Țurcan Petru a înaintat pretențiile din acțiunea civilă, invocând că negocierea contractului de vânzare-cumpărare a avut loc cu Medic Ecaterina, respectiv aceasta ar avea aceleași obligații ca cumpărătorul.

Art. 523 din Codul civil prevede că, creanţa solidară nu se prezumă, ci se naşte prin act juridic, prin lege sau atunci cînd prestaţia este indivizibilă.

Cu referire la prevederile art. 523 din Codul civil, instanța de judecată concluzionează că, reclamantul neîntemeiat a înaintat pretenții privind răspunderea solidară, a lui Medic Ecaterina, de rând cu pârâta, Vărzaru Ludmila, or, creanţa solidară nu se prezumă, ci se naşte prin act juridic, prin lege sau atunci când prestaţia este indivizibilă, pe când la caz părțile contractante sunt Vărzaru Ludmila și Țurcan Petru. Respectiv Țurcan Petru nu a prezentat probe care să confirme că pârâta Medic Ecaterina, poate avea, sau are careva obligații în acest raport litigios.

Prin urmare cerințele înaintate de către Țurcan Petru față de Medic Ecaterina privind încasarea, în mod solidar, a prețului pretins pentru terenurile agricole în sumă de 21 000 lei, instanța de judecată le va respinge ca fiind neîntemeiate.

Referitor la pretenția privind compensarea cheltuielilor de judecată, art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, relevă că instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului-proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Având în vedere că reclamantul Țurcan Petru a pierdut procesul, instanța respinge cererea privind compensarea cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu examinarea prezentei cauze civile.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art.art. 118, 121-122 din Codul de procedură civilă, instanța reiterează că acțiunea reclamantului Țurcan Petru este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În conformitate cu prevederile art.art. 239-241 din Codul de procedură civilă, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e :

Partea dispozitivă:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Țucan Petru împotriva lui Medic Ecaterina și Vărzaru Ludmila privind recunoașterea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare și încasarea sumei, ca fiind neîntemeiată.

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

Preşedintele şedinţei,
judecător Tatiana Capațina