Dosarul nr.2-907/2023

H O T Ă R Â R E
În numele legii

31 octombrie 2025 or.Telenești

Judecătoria Orhei, sediul Telenești
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul - Gheorghe Ciobanu
grefier - Rodica Negruță, Liliana Levițchi, Ina Meleca

în sediul instanței, în ședință publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria comunei ***** împotriva S.R.L. „Gura-Văii”, intervenientului accesoriu notarul public Școlnic Viorica, intervenientului accesoriu Botnaru Petru, intervenientului accesoriu S.R.L. „Gherasim Group”, privind declararea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare, repunerea părților în situația anterioară încheierii contractelor și încasarea cheltuielilor de judecată,

A CONSTATAT:

Argumentele participanților la proces:

La 18 iunie 2020, reclamantul Primăria comunei ***** a depus la Judecătoria Orhei sediul Telenești, cerere de chemare în judecată împotriva pârâtului societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii” privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare - cumpărare nr.1635 din 07 iulie 1999, a contractului de vânzare - cumpărare nr.3972 din 14 iulie 2009, repunerea părților în situația anterioară încheierii contractelor și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii depuse, reclamantul a indicat că, la data de 07 iulie 1999 între Primăria comunei Negureni reprezentată de primarul comunei și societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii” a fost încheiat contractul nr.1635 privind vânzarea-cumpărarea terenului aferent cu numărul cadastral *****, suprafața de *****, situat în extravilanul comunei *****, autentificat de notarul Horoşaia Galina potrivit căruia, contra sumei de 927 lei a fost procurat terenul respectiv de către pârât.

Apreciază că, cumpărarea terenului cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de *****, s-a realizat cu încălcarea prevederilor Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, obiectelor privatizate sau care se privatizează adoptat prin Hotărârea Guvernului nr.562 din 23 octombrie 1996 şi abrogat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente precum şi contrar cerințelor imperative ale art.4 alin. (9) din Legea nr.1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, care prevedea că „vânzarea - cumpărarea terenurilor

proprietate publică aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează, aferente întreprinderilor private, precum şi construcţiilor nefinalizate, se efectuează la preţul normativ al pământului. Celelalte terenuri destinate construcţiilor se vând prin concurs sau la licitație", iar potrivit pct.3 din Regulamentul cu privire la vânzarea cumpărarea terenurilor aferente adoptat prin Hotărârea Guvernului nr.562 din 23 octombrie 1996 „terenul aferent se consideră suprafața de teren atribuită în modul stabilit de legislație obiectelor indicate în pct.2 al prezentului regulament, printre care şi cele atribuite pentru folosință obiectelor din fondul de imobile nelocuibile, date în arendă şi neincluse în listele de privatizare". Contractul menționat surpa este încheiat în lipsa autorizației Guvernului precum se impune prin pct. 1 lit. a), c) din Regulamentul privind vânzarea-cumpărarea terenurilor în vigoare la etapa respectivă.

Susține că, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr.1635 din 07 iulie 1999, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în comuna *****, autentificat de notarul Horoşaia Galina, încheiat între Primăria comuna Negureni şi societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii" nu au fost respectate nici una din condiții prevăzute de normele legale pertinente la caz și mai mult nu exista așa numita construcție finalizată sau în curs de construire care ar fi permis atribuirea terenului respectiv a calificativului „aferent", or, terenul respectiv nu avea nici un obiect din cele enumerate de Regulament ca fiind aferent acestuia.

Invocă că, deși există probe care confirmă achitarea de către societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii" a costul imobilului procurat, precum şi probe care confirmă înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare şi a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, acestea nu pot justifica legalitatea unei asemenea tranzacții, or așa cum a fost arătat aceasta a fost încheiată fără respectarea prevederilor legale în vigoare la momentul apariției raporturilor contractuale.

Succesiv, la data de 14 iunie 2009, a mai fost încheiat un contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent între aceleași părţi şi aume contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr.3972 din 14 iulie 2009, cu nr. cadastral **********, cu suprafața de 0,1795 ha, încheiat între Primăria comunei Negureni şi societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii", teren ulterior separat în alte două terenuri cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de ***** şi terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de *****, în baza Deciziei cu privire la formarea bunului imobil nr.16728 din 10 noiembrie 2014.

Indică reclamantul ca şi în cazul primului Contract, cel de al doilea contract a fost semnat cu grave devieri de la legislația în vigoare, apreciind în acest sens că vânzarea-cumpărare a terenului s-a realizat în lipsa unei cereri a societății cu răspundere limitată „Gura-Văii" privind încheierea unui asemenea contract, contrar prevederilor pct.13 din Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, potrivit căruia pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale,

cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr.1 la prezentul Regulament.

Astfel, deși, în esență, înstrăinarea lotului de teren cu nr. cadastral **********cu suprafața de 0,1795 ha nu urma să aibă loc, or, acesta are un regim juridic public, deoarece prin Decizia nr.3/11 din 16 mai 2009 a Consiliului comunei ***** s-a decis „declararea dreptului de proprietate publică din domeniul privat al statului și separarea terenului cu nr. cadastral *****în două terenuri de 0,1795 ha şi 0,2673 ha, (…)" totuși acestea nu au fost trecute în domeniul proprietății private, rămânând a fi în domeniul proprietății publice, iar potrivit pct.4 sbpct. l) din Regulamentul cu privire la vânzarea cumpărarea terenurilor aferente, prevederile Regulamentului nu se aplică terenurilor din domeniul public.

În aceiași ordine de idei, atestă lipsa cererii, solicitată de Regulament, precum şi a anexelor solicitate de pct.14 din Regulament, potrivit căruia la cerere cumpărătorul se anexează: schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităților administrației publice locale sau de întreprinderile licențiate în domeniul urbanismului şi planul geometric elaborat în modul stabilit; copia certificatului înregistrării de stat - pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a pașaportului - pentru persoanele fizice; extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original, sau copia autentificată şi copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare; autorizaţia de construcţie şi actul de inspectare a construcţiei în cazul construcţiilor nefinalizate. Acte care lipsesc la documentele precontractuale prezentate Primăriei.

De asemenea, similar primului contract a căruia nulitatea se invocă, în cazul celui de al doilea contract lipsește proprietatea aferentă solicitată de norma legală pentru a face posibilă aplicarea prevederilor Regulamentului menționat, or, potrivit pct.2 şi 3 din Regulament, stabilește condițiile şi modul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv a construcțiilor nefinalizate, precum şi a terenurilor aferente imobilelor private, înființate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, fățări, ateliere de reparație şi de păstrare a mecanismelor, agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, instalații de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinaţie), folosite în scopul producţi agricole şi agroindustriale (în continuare - terenuri aferente). Terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit obiectivele şi terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic, obiectivele privatizate sau supuse privatizării, obiectivele private, precum şi construcţiile nefinalizate.

Solicită reclamantul Primăria comunei ***** declararea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare a terenului aferent nr.1635 din 07 iulie 1999, terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în comuna *****, autentificat de notarul Horoșaia Galina, încheiat între Primăria comunei Negureni și societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii”, precum și declararea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare a terenului aferent nr.3972 din 14 iulie 2009, teren cu nr. cadastral **********, cu suprafața de 0,1795, încheiat între primăria comunei Negureni și societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii”, teren ulterior separat în alte două terenuri cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** și terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** în baza deciziei cu privire la formarea bunului imobil nr.16728 din 10 noiembrie 2014, repunerea părților în situația anterioară încheierii contractelor de vânzare-cumpărare prin intabularea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, **********, ***** și ***** în proprietatea comunei ***** și returnarea prețului statuat în contractele de vânzare cumpărare și încasarea cheltuielilor de judecată.

În drept, reclamantul și-a motivat acțiunea în baza prevederilor art.art.217, 220 Cod civil (în vigoare de până la 01.03.2019), art.78,79,80 a Legii privind administrația publică locală nr.186 din 06.11.1998, Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează adoptat prin Hotărârea Guvernului nr.562 din 23.10.1964, art.4 alin.(9) din legea nr.1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Prin Încheierea din 23 iunie 2020, a Judecătoriei Orhei sediul Telenești, judecător Veronica Cupcea, a fost primită în procedură cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei ***** împotriva pârâtului societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii” privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare - cumpărare nr.1635 din 07 iulie 1999, a contractului de vânzare - cumpărare nr.3972 din 14 iulie 2009, repunerea părților în situația anterioară încheierii contractelor și încasarea cheltuielilor de judecată. (f.d.28, vol.1)

Concomitent, prin Încheierea din 23 iunie 2020, a Judecătoriei Orhei sediul Telenești, judecător Veronica Cupcea, a fost admisă cerința reclamantului Primăria comunei ***** privind aplicarea măsurilor de asigurare a acțiuni , în cauza civilă depusă și a fost aplicat sechestru pe bunurile imobile: teren cu număr cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în extravilanul comunei *****, ce aparține cu drept de proprietate S.R.L. „Gura-Văii”; teren pentru construcție număr cadastral ********** (număr cadastral vechi *****), cu suprafața de 0,1495 ha, situat în raionul Telenești, comuna Negureni, extravilan, ce aparține cu drept de proprietate S.R.L. „Gura-Văii”; teren pentru construcție număr cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în *****, ce aparține cu drept de proprietate S.R.L. „Gura-Văii”; teren pentru construcție număr cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în raionul Telenești, comuna Negureni, satul Negureni, ce aparține cu drept de proprietate S.R.L. „Gura-Văii”.(f.d.29-31, vol.1)

La 24 iulie 2020, prin intermediul Direcției evidență și documentare procesuală a instanței, pârîtul S.R.L. „Gura-Văii” în persoana administratorului Nadejda Nicolaev a depus cerere privind ridicarea excepției de tardivitate a cererii de chemare în judecată, invocând că este depusă peste termenul de prescripție extinctivă, or, de la semnarea contractului până la intrarea în vigoare a Codului civil (în rd.legii din 2002), care a intrat în vigoare în anul 2003 au trecut mai mult de 3 ani.(38-40, vol.1)

Prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 11 septembrie 2020 a fost admisă parțial cererea reprezentantului pârâtului societatea cu răspundere limitată „Gura Văii”, avocat Ciolacu Nicolae, privind ridicarea excepției de tardivitate a cererii de chemare în judecată și respinsă ca fiind tardivă cererea de chemare în judecată în partea ce ține de declararea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare a terenului aferent nr.1635 din 07 iulie 1999, cu suprafața de *****, cu numărul cadastral *****, situat în comuna *****, autentificat de notarul Horoșaia Galina, încheiat între Primăria comunei Negureni și societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii”. (f.d.48-51, vol.1)

La 29 ianuarie 2021 Judecătoria Orhei (sediul Telenești) a respins cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei ***** împotriva pârâtului societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii”, intervenientului accesoriu notarul public Școlnic Viorica, privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare - cumpărare a terenului aferent nr.3972 din 14 iulie 2009, cu suprafața de 0,1795, cu număr cadastral **********, încheiat între Primăria comunei Negureni și S.R.L. „Gura-Văii”, teren ulterior separat în alte două terenuri cu număr cadastral *****, cu suprafața de ***** și terenul cu număr cadastral *****, cu suprafața de ***** în baza deciziei cu privire la formarea bunului imobil nr.16728 din 10 noiembrie 2014, repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului și încasarea cheltuielilor de judecată. De asemenea, a anulat măsurile de asigurare aplicate prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 23.06.2020 și a fost ridicat sechestrul de pe bunurile imobile. (f.d.90-91, vol.1)

La 01 martie 2021 în cancelaria Judecătoriei Orhei sediul Telenești, a fost înregistrată cererea de apel depusă de către avocatul Rusu Serghei în interesele reclamantului Primăriei comunei *****, prin care se solicită casarea integrală a Hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 29.01.2021 și a Încheierii Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 11.09.2020 cu emiterea unei noi hotărârii prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă.(f.d.96-98, vol.1)

Prin Decizia Colegiului Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 09.12.2021 s-a respins apelul declarat de Primăria comunei ***** și s-a menținut Hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 29 ianuarie 2021. (f.d.145-155, vol.1)

La 06 iunie 2022 în Secția documentare procesuală a cauzelor civile Curții Supreme de Justiție, a fost înregistrată cererea de recurs depusă de către avocatul Rusu Serghei în interesele reclamantului Primăriei comunei *****, prin care se solicită casarea integrală a Deciziei Curții de Apel Chișinău din 09.12.2021 cu emiterea unei noi Hotărârii în modul

stabilit pentru prima instanță prin care să fie admisă cererea de chemare în judecată. (f.d.165-170, vol.1)

Prin Decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție s-a admis recursul declarat de Primăria comunei Negureni raionul Telenești, s-a casat integral decizia din 09.12.2021 a Curții de Apel Chișinău, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată. (f.d.219-278, vol.1)

Prin Decizia Colegiului Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 16 mai 2023 s-a admis cererea de apel declarată de Primăria comunei *****, s-a casat hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 29 ianuarie 2021 și încheierea Judecătoriei Orhei, sediul Telenești din 11 septembrie 2020 și s-a remis cauza civilă la rejudecare în instanța de fond, în alt complet de judecată. (f.d.12-21, vol.2)

La data de 02.10.2023 cauza contravențional a fost redistribuită în mod automat-aleatoriu judecătorului Ludmila Iarmaliuc, care prin încheierea din 02.10.2023 a atras în calitate de intervenient accesoriu pe Botnaru Petru.(f.d.25, vol.2)

La 28 noiembrie 2023, în ședință de judecată, avocatul pârâtului Nicolai Ciolacu a depus excepție de tardivitate a cererii de chemare în judecată înaintata de reclamanta primăria comunei Negureni raionul Telenești, invocând că cererea de chemare în judecată prin care se solicită declararea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare a terenului aferent nr.1635 din data de 7 iulie 1999 este tardivă deoarece de la semnarea contractului până la intrarea în vigoare a Codului civil în redacția legii din 2002, care a intrat în vigoare în anul 2003, au trecut mai mult de 3 ani, respectiv prevederile codului civil în redacția legii din 2002 nu are incidență la caz, or în Codul civil în redacția legii din anul 1994 sunt expres stabilite cazurile când nu se aplică prescripția extensivă. Prin urmare cererea este depusă peste termenul de prescripție extensivă, iar invocarea nulității absolute este neîntemeiată.(29-34, vol.2)

Prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 15 iulie 2024 a fost admisă parțial cererea reprezentantului pârâtului societatea cu răspundere limitată "Gura Văii", privind ridicarea excepției de tardivitate a cererii de chemare în judecată. Astfel, s-a respins, ca fiind tardivă, cererea de chemare în judecată în partea ce ține de declararea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare a terenului aferent nr.1635 din data de 7 iulie 1999, cu suprafața de *****, cu numărul cadastral *****, situat în comuna Negureni, r-nul Telenești, autentificat de notarul Horoșaia Galina, încheiat între Primăria comunei Negureni și societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii". În , s-a respins ca fiind neîntemeiată, cerința pârâtului societatea cu răspundere limitată „Gura Văii" privind excepția de tardivitate a cererii de chemare în judecată în partea ce ține de declararea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare a terenului aferent nr.3972 din data de 14 iulie 2009, cu suprafața de 0,1795, cu nr. cadastral 893711*****, încheiat între primăria comunei Negureni raionul Telenești și societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii". (f.d.54-58, vol.2)

În contextul Încheierii președintelui interimar al Judecătoriei Orhei, Veronica Cupcea din 13 ianuarie 2025, din motivul transferării temporare a judecătorului Ludmila Iarmaliuc la Curtea de Apel Nord, cauza civilă a fost redistribuită în mod automat-aleatoriu judecătorul Gheorghe Popa.

Subsidiar, judecătorul Gheorghe Popa și-a declarat abținere de la examinarea cauzei în temeiul art.50 alin.(1) lit.e) Cod de procedură civilă, care la 22 ianuarie 2025 s-a admis, iar cauza a fost repartizată judecătorului Gheorghe Ciobanu.

Elucidarea prezenței și poziției participanților la proces.

*Reclamantul primăria comunei ***** în persoana primarului Popa Ion* în ședința de judecată a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitatat admiterea acesteia, invocând că ontractului de vânzare - cumpărare a terenului aferent nr.3972 din 14 iulie 2009 a fost încheiat și înregistrat cu încălcarea Regulamentului de vânzare-cumpărare a terenului aferent adoptat prin Hotărârea Guvernului nr.1458 din 16.12.2001 și anume a art.14 care indică ce acte urma să prezinte cumpărătorul, adică cererea cu anexarea planului cadastral a terenului întocmit de autoritățile competente, cu numărul cadastral al terenului, mai apoi primarul în termen de treizeci de zile trebuia să elaboreze toate actele necesare pentru a-le prezenta consiliului pentru aprobare în vederea elaborării deciziei. La caz, este contractul de vînzare-cumpărare în original cu anexele care sunt parte a contractului, iar la ultima foie a contractului este o schemă cadastrală-geometrică întocmită de Întreprinderea cadastru raionul Telenești cu data de 09.07.2009 , care îndeplinește cerințele legale fiind aprobată de către reprezentantul primăriei la acea dată de primar, inginerul cadastral, fiind indicat numărul cadastral **********cu suprafața de 0,1795 ha. La fe, la contract sunt anexate copiile autentificate notarial algoritmul de calcul al prețului de cumpărare a terenului aferent cu data de 18.06.2009, decizia din 05.06.2009 cu privire la vânzare-cumpărarea terenului aferent a consiliului local Negureni, dar nu se știe dacă aceasta a fost verificată de către Oficiul Cancelariei de Stat. A atenționat că, decizia este luată cu o lună înainte de prezentarea schemei cadastrale. A specificat că, la contract s-a anexat o deciziei a consiliului local Negureni cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, conform căreia în pct.1 se specifică că „Se declară proprietate publică de drept a statului terenul cu nr.cadastral **********cu suprafața de ***** ha destinat pentru construcție., iar pct.2 Se separă terenul cu nr.cadastral **********cu suprafața de ***** ha în două terenuri a cîte 0,1795 ha și 0, 2673 ha cu destinație construcție. Astfel, cu toate că decizia a fost emisă la 16.05.2009, ea a fost înregistrată cu 05.05.2009 adică decizia a fost anexată până la emitere.

Menționează că, decizia nr.7929 cu privire la formarea bunului imobil, emisă de primarul comunei Negureni la 24.06.2009, care a fost înregistrată la 29.06.2009, conform căreia s-a decis separarea bunului imobil cu număr cadastral **********cu suprafața de ***** ha, amplasat în comuna *****, extravilan, pentru a forma un bun imobil nou cu număr cadastral***** cu suprafața de 0,2673 ha, păstrîndu-se destinațiainițială.

Consideră că, decizia nr.7292 a fost emisă ilegal, or conform art.14 alin.(2) din Legea privind administrația publică locală, prevede expres că doar consiliul local decide și administrează bunurile domeniului public ale satului, comunei, orașului, prin urmare primarul localității nu putea să-și aloce competența de a emite decizii și decide gestionarea bunurilor localității.

Susține că, ultima decizie a fost necesară, însă este ilegală, deoarece în prima decizie a fost omis de a fi dat alt număr cadastral și suprafața care se atribuie.

Susține că, la data de 05.06.2009, data emiterii deciziei cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului aferent, Primăria comunei Negureni nu avea în proprietate un bun imobil cu număr cadastral **********cu suprafața de 0,17 ha, deoarece el era inexistent.

Prin urmare, contractul de vînzare a fost semnat și înregistrat prin abateri de la legislație, care în consecință duce la nulitatea contractului.

A concretizat că deciziile nu au fost anulate și nu a fost solicitat anularea acestora, iar vinovat de legalitățile admise la încheierea contractului de vînzare-cumpărare aparține primarului, cumpărătorului și consiliului local, dar Primăria a depus cererea de chemare în judecată, deoarece ea este partea la încheierea contractului, în calitate de organ executiv și nu Consiliul local.

Menționează că, conform extrasului pe teren sunt două bunuri imobile, dar „Gura Văi" a depus o cerere necompletă, anexând doar planul geometric-cadastral și mai înainte de data de 09.06.2009.

Relevă că, dreptul de proprietate apare la data înregistrării dreptului în Registrul bunurilor imobile și pentru prima dată dreptul de proprietate asupra terenului cu număr cadastral **********a fost înregistrat în proprietatea lui Botnaru Petru la 26.12.2000, în temeiul titlului de proprietate, ulterior dreptului de proprietate a fost radiat la 13.05.2009 în baza hotărîrii judecătorești.

*În continuare reclamantul primăria comunei ***** în persoana primarului Popa Ion* a solicitat de a atrage în calitate de intervenient Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile Telenești, invocînd în acest sens necesitatea clarificării unor date ale înregistrării dreptului de proprietate asupra terenului din litigiu, care au fost obiectate de către partea pârâtă.

Prin încheiere protocolară din 07.05.2025, în temeiul art.67 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilăm instanța de judecată a respins atragerea în calitate de intervenient a Instituției Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, or, prin hotărârea instanței nu se va afecta careva drepturii a acesteia, deoarece parte a contractului este Primăria comunei Negureni și SC „Gura Văi", totodată prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16.05.2023 s-a stabilit că persoana fizică Botnaru Petru are interes de a interveni în proces ori anterior terenul din litigiu a fost înregistrat pe numele acestuia. Astfel, instanța a specificat persoanele a cărei interese ar fi atinse. De asemenea, la etapa de pregătire a ședinței s-a oferit participanților la proces dreptul de a înainta cererii și

demersuri, sub sancţiunea decăderii uletrioare de a înainta şi a prezenta probe, iar reclamantul nu a beneficiat de acest drept.

Reprezentantul pârâtului „Gura Văii" SRL, avocatul Ciolacu Nicolai, în ședința de judecată a susținut motivele de fapt și de drept indicate în referință depusă, conform căruia faptul că la moment primarul comunei Negureni nu a găsit cererea și actele care urmau a fi anexate la cerere nu dovedește faptul că așa cerere nu a fost.

Menționează că, dovadă că au fost depuse toate actele necesare sunt şi copiile actelor anexate la cererea de chemare în judecată: certificat de înregistrare a societății cu răspundere limitată „Gura Văii"; extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice pentru societatea cu răspundere limitată „Gura Văii"; decizia nr.729 din data de 24.06.2009; decizia nr.3/11 din data de 16.05.2009; decizia nr.4/3 din data de 05.06.2009; borderou de calcul din data de 18.06.2009; planul cadastral (geometric) modificat pe terenul cu nr.cadastral **********.

A indicat că, pentru procurarea terenului s-au depus actele necesare, iar în baza lor s-a adoptat decizia şi s-a încheiat contractul, iar societatea cu răspundere limitată „Gura Văii" nu este responsabilă de faptul că la primăria Negureni nu sunt găsite careva acte.

Susține că, în același timp reprezentantul reclamantei face confuzie între proprietatea publică şi domeniul public. Astfel, în decizia nr.3/11 din 16.05.2009, copia căreia este anexată la cererea de chemare în judecată este clar stipulat că: „se declară dreptul de proprietate publică din domeniul privat al satului terenul cu nr. cadastral **********cu suprafața de 0.4468 ha - teren destinat pentru construcții", prin urmare acest teren fiind de domeniul privat, primăria a avut tot dreptul să-l înstrăineze.

A specificat că, reprezentantul reclamantei pur şi simplu induce instanța în eroare, or, chiar în copia registrului bunurilor imobile nr.cadastral **********prezentată de reclamant este indicat că dreptul de proprietate asupra construcțiilor este înregistrat încă în anul 2005, și copia planului cadastral (geometric) modificat pe terenul cu nr. cadastral **********, eliberat la data de 09.07.2009, copia căruia a fost prezentat de către reclamantă, este indicat că pe acest teren sunt amplasate două construcții.

Consideră alegația reclamantului precum că, pe acest teren nu erau construcții este combătută chiar de probele prezentate de însăși reprezentantul său.

A reiterat că, nu există vreun temei legal de nulitate a contractului, cu atât mai mult nu există niciun temei de nulitate absolută. Prin urmare cererea este depusă peste termenul de prescripție extinctivă, iar invocarea nulității absolute este neîntemeiată.

În ședință de judecată a explicat suplimentar că la f.d.75 este răspunsul emis de Instituției Publică Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la greșeală care s-a efectuat la înregistrarea bunului imobil, care confirmă că este o greșeală a dății, însă nu poate fi corectată la moment. Indică că sunt toate actele care confirmă legalitatea cumpărării acestui teren, SRL „Gura Văi" a depus actele la primărie, care ultima le-a examinat, nu cunoaște unde sunt aceste acte, deoarece ele se păstrează cinci ani, dar de la încheierea contractului a trecut paisprezece ani, iar SRL „Gura Văi" nu a găsit necesitatea păstrării

cererii odată ce vînzarea a fost autorizată de Comisia de Privatizare și notar, dar cererea a fost depusă.

Menționează că în prezent nu cunoaște bunuri imobile amplasate pe teren, deoarece terenul a fost înstrăinat. Mai indică că, la momentul procurării terenului a fost prezentat extrasul din Registrul bunurilor imobile și planul geometric al terenului unde sunt indicate două bunuri imobile, care sunt înregistrate cu drept de proprietate pe SRL „Gura Văi", iar Botnaru Petru nu figurează cu drept de proprietate nici asupra terenurilor și nici asupra construcțiilor, anterior Botnaru Petru nu a avut drept de proprietate asupra terenului, iar dreptul de proprietate după SRL „Gura Văi" a fost înregistrat din anul 2005, însă nu cunoaște cînd a fost construit bunurile.

Intervenientului accesoriu S.R.L. „Gherasim Group" avocatul Vlaicu Vlad în ședință de judecată a explică că cererea de chemare în judecată este un nihilism juridic, din motiv că deciziile consiliul local sunt executorii, iar primarul a executat deciziile consiliului, care acestea nu se contestă și se prezumă a fi legale și urmează a fi executate. Indică că, conform cererii de chemare în judecată se invocă nulitatea contractului din motiv de lipsa unor acte, dar conform Regulamentului acestea se păstrează cinci ani de zile, după care se lichidează. Un al doilea motiv de nulitatea este precum că pe terenuri nu sunt bunuri, or, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, planului gadastral se indică două bunuri imobile.

Susține că, bunurile sunt în proprietatea și folosință SC „Gerasim Group", unde s-a deschis un magazin alimentar, iar prezent se pregătesc actele pentru deschiderea unei stații PECO.

Indică că, la materialele cauzei lipsesc careva acte care să ducă la nulitatea absolută a încheierii congtractului de vînzare-cumpărare, mai mult în cererea de chemare în judecată nu sunt indicate încălcările care s-au admis la încheierea contractului.

Consideră că, SRL „Gherasim Group" este cumpărător de bună credință odată ce și-a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile, or, nu poate să fie ilegal un contract de vînzare-cumpărare care este efectul unei decizi și unui act administrativ, ori actele administrative prin deciziile consiliului ele sunt executori și primarul dacă nu le execută, se înețelege că încălca.

În speță, este o decizie a consiliului local care nu a fost contestată, este un al doilea contract de vînzare-cumpărare care nu a fost contestat și prin cererea de chemare se solicită nulitatea doar a unui contract, respectiv cererea de chemare în judecată este neîntemeiată.

Intervenientului accesoriu Botnaru Petru în ședință de judecată nu s-a prezentat, dar acesta este reprezentat de avocatul Valah Alina conform mandatului avocațional, astfel reieșind din prevederile art.206 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei civile în lipsa intervenientului accesoriu Botnaru Petru.

Avocata Alina Valah în interesele intervenientului accesoriu Botnaru Petru în ședință de judecată a explicat că Botnaru Petru deține din anul 1991 terenul care

formează obiectului contractului de vînzare-cumpărare a bunului imobil, iar în anul 2000 i-a fost eliberat titlu de autentificare a deținătorului de teren și în anul 1999 Botnaru Petru se înțelege cu fondatorul „Gura Văi” pe nume Nicolaev, care locuia în Micăuți, fiind din același sat cu soția lui Botnaru, să facă împreună o afacere. Menționează că, înțelegerea s-a făcut verbal, deoarece era cumătrii, rude. Botnaru Petru împreună cu Nicolaev s-au înțeles să construiască o stație de alimentare cu petrol pe traseul Negureni pe o parte, a cărui contract a fost declarat tardiv și menținut, însă este ordonanță prin care s-a constatat vinovăția lui Nicolaev și a primarului, precum că a încheiat un contract ilegal, dar pe termen de prescripție procesul penal a fost clasat. Indică că, pe partea cealaltă al traseului, terenul care îi aparținea lui Botnaru Petru s-a construit o stație de alimentare cu gaz-propan pe care este un gard de 320 m, un depozit de 400 m, mai sunt două clădiri cu destinație de depozit unul de 70 m, al doilea de 40 m, o fîntînă și o troiță, de care are grijă Botnaru Petru.

Susține că în anul 2009 prin hotărîre Botnaru Petru a fost recunoscut proprietar asupra gardului de 312 m, care a fost înregistrat la cadastru.

Menținează că, până în prezent Botnaru Petru este unica persoană care se folosește de aceste bunuri, care au fost constructe de către el, Nicolaev contribuind doar la construcția stației de alimentare cu gaz-propan.

Invocă că, în anul 2005 SRL „Gura Văi” a dat în exploatare stația de alimentare cu gaz-propan, după care SRL „Gura Văi” s-a adresat cu cererea de chemare în judecată privind anularea titlului de autentificare a deținătorului de teren, invocînd lipsa deciziei consiliului, dar stația de alimentare a fost dată în exploatere în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, în care a fost șters Botnaru Petru și a scris „SRL „Gura Văi”.

Indică că, Botnaru Petru a fost deposedat de teren, de bunurile care le-a construit pe acest teren. Mai mult, pînă în anul 2009 Botnaru Petru a plătit impozitul pe acest bun.

Concretizează că temiul nulității absolute a contractului de vînzare-cumpărare este că sunt acte care au fost încheiate prin fraudă, prin încălcarea normelor legale indicate în cererea de chemare în judecată.

Intervenientului accesoriu notarul public Școlnic Viorica, fiind citat legal nu s-a prezentat în ședința de judecată, dar a depus referință la cererea de chemare în judecată prin care a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, astfel instanța în temeiul art.206 alin.(1) Cod de procedură civilă a dispus examinarea cauzei civile în lipsa acesteia.

Totodată, prin referință a solicitat respingerea acțiuni ca fiind nefondată și neîntemeiată invocînd că la data de 14 iulie 2009 a autentificat contractul de vânzare-cumpărare cu nr. de registru 3972, conform căruia primăria comunei Negureni în persoana primarului comunei Munteanu Grigore a vândut, iar societatea cu răspundere limitată „Gura Văii”, în persoana administratorului Nicolaev Nadejda a cumpărat terenul cu destinație pentru construcții cu nr. cadastral **********, aferent construcției cu nr.

cadastral **********, proprietatea societății cu răspundere limitată „Gura Văii” cu suma de 3373,00 lei, care a fost achitată 100 % până la ziua semnării contract.

Indică că pentru autentificarea contractului părțile contractuale s-au prezentat personal şi au prezentat în original atât actele de identitate, cât şi actele prevăzute de Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008 şi anume: decizia consiliului local de declarare a dreptului de proprietate public din domeniul privat ATP Negureni a terenului cu nr. cadastral **********, aferent construcției cu nr. cadastral **********, proprietatea societății cu răspundere limitată „Gura Văii”; decizia consiliului local Negureni de vânzare a terenului cu nr. cadastral **********, aferent construcției proprietatea societății cu răspundere limitată ”Gura Văii” cu suma de vânzare de 3373,00 lei; borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent; planul geometric al terenului aferent; bonul de plată de achitare a prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent stabilit conform borderoului de calcul; bonul de achitare a sumei impozitului privat în mărime de 1% de la prețul obiectului contractului; originalele certificatului de înregistrare de stat a societății cu răspundere limitată „Gura Văii” şi extrasul din Registrul de Stat a persoanelor juridice; avizul Direcției Teritoriale Control Administrativ la autentificarea tranzacțiilor cu patrimoniu public; actul de proprietate a construcției, proprietatea societății cu răspundere limitată „Gura Văii” cu numărul cadastral **********, cu parafa înregistrării bunului în registrul bunurile imobile deținut de Organul Cadastral Teritorial Telenești; extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat de Organul Cadastral Teritorial Telenești filiala Întreprinderii de Stat Cadastru pe bunul imobil cu nr. cadastral **********.

Menționează că, contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu numărul cadastral **********, a fost întocmit şi autentificat în 4 exemplare identice, din care primul exemplar cu originalele actelor: deciziile consiliului local Negureni, extrasul din Registrul de Stat al persoanelor juridice, avizul Direcției Teritoriale de Control Administrativ, extrasul din Registrul bunurilor imobile deținut de Organul Cadastral Teritorial Telenești filiala Întreprinderii de Stat Cadastru; borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, planul geometric al terenului aferent şi copiile actelor: bonul de plată de achitare a prețului de vânzare-cumpărare a terenului, bonul de achitare a sumei impozitului privat în mărime de 1% de la prețul obiectului contractului, certificatului de înregistrare de stat a societății cu răspundere limitată „Gura Văii”; actul de proprietate a construcției, proprietatea societății cu răspundere limitată „Gura Văii” cu numărul cadastral **********, au rămas în arhiva notarială, câte un exemplar al contractului în cauză cu unele copii ale actelor ce au stat la baza autentificării contractului în cauză, au fost eliberate primăriei comunei Negureni şi societății cu răspundere limitată „Gura Văii”, iar al patrulea exemplar a fost transmis pentru înregistrare în registrul bunurile imobile deținut de Organul Cadastral Teritorial Telenești.

Relevă că, conform Regulamentului privind modul de păstrare, pregătire, evidență şi predare a actelor notariale, care este parte integrantă a Fondului Arhivistic al Republicii Moldova, la actele în temeiul cărora au fost îndeplinite contractele de înstrăinare care au ca obiect bunuri imobile, este prevăzut termenul de păstrare de 10 ani, respectiv actele sus menționate nu se păstrează în arhivă, se păstrează numai originalul contractului autentic de înstrăinare a bunului imobil, respectiv informația despre deciziile consiliului local Negureni se păstrează în arhiva primăriei şi a arhivei raionale, copiile deciziilor, cât şi a borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent şi planul geometric al terenului aferent se păstrează în exemplarele contractelor eliberate părților contractual; avizul Direcției Teritoriale Control Administrativ la autentificarea tranzacțiilor cu patrimoniu public se păstrează la direcția respectivă; informația despre extrasul din Registrul bunurilor imobile deținut de Organul Cadastral Teritorial Telenești filiala Întreprinderii de Stat Cadastru eliberat pentru autentificarea tranzacției se păstrează în arhiva deținută de Agenția Servicii Publice Serviciul Cadastral Teritorial Telenești; actul de proprietate, cât și actele de înregistrare a societății cu răspundere limitată „Gura Văii” se păstrează la administratorul societății cu răspundere limitată „Gura Văii”. Astfel, contractul de vânzare cumpărare autentificat la data de 14 iulie 2009 cu nr. de registru 3972, conform căruia Primăria comunei Negureni a vândut iar societatea cu răspundere limitată „Gura Văii” a cumpărat terenul cu destinație pentru construcții cu nr. cadastral **********, aferent construcției cu nr. cadastral ********** proprietatea societății cu răspundere limitată ”Gura Văii”, cu suma de 3373,00 lei, a fost autentificat cu respectarea normelor de drept și a condițiilor prevăzute de normele legale pertinente la caz.

Invocă că, cu privire la faptul dacă în dosarele Primăriei Negureni lipsesc o parte din actele depuse de societății cu răspundere limitată „Gura Văii”, acestea nu a fost obligatoriu de a fi prezentate notarului, dar necesare pentru tranzacția de vânzare-cumpărare a terenului în cauză, inclusiv și cererea depusă de societatea cu răspundere limitată „Gura Văii”, Regulamentul cu privire la vânzarea cumpărarea terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008 prevede că documentele ce țin de vânzare-cumpărarea terenului aferent se păstrează de către vânzător în mape speciale cinci ani de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

Explicațiile participanților la proces după cercetarea probelor:

Avocata Alina Valah în interesele intervenientului accesoriu Botnaru Petru a solicitat acordarea unui termen pentru prezentarea copiilor din dosarul cadastral și a hotărîrii instanței de judecată din anul 2009 care confirmă dreptul de proprietate a lui Botnaru Petru, respectiv are relevanță la cauza civilă

*Reclamantul primăria comunei ***** în persoana primarului Popa Ion* a explicat că este necesar de a fi atras reprezentantul Oficiului Cadastral și a dosarului tehnice, deoarece conform extrasului dreptul de proprietate asupra bunului din litigiu a lui

Botnaru Petru Sergiu a fost stins la 13.05.2009, iar acest drept a fost dobîndit la data de 26.12.2000, respectiv este necesar de elucidat cum în intervalul anilor 2000-2009 și anume la data de 25.10.2005 SRL „Gura Văi" nefiind proprietar al terenului a putut să înregistreze dreptul de proprietate asupra acestor două construcții.

Menționează că, Primăria comunei ***** nu a avut acces la dosarul cadastral, iar Oficiul cadastral i-a prezentat unele copii ce țin de obiectul litigiului, astfel nu i-a fost eliberate copiile proceselor-verbale de recepție finală, deoarece Oficiul Cadastral nu sunt în drept de elibera copiile, respectiv este necesar suportul instanței de judecată de a interveni în reclamarea probelor.

Afirmă că, a invocat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare cu trimitere la un șir de acte parte componentă a contractului care cad sub nulitate absolută, care urmează a fi solicitate prin concursul instanței de judecată de la Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile.

Reprezentantul pârâtului „Gura Văii" SRL, avocatul Ciolacu Nicolai suplimentar a explicat că cauza civilă este pe rolul instanței de judecată mai mult de cinci ani și părțile au avut timp pentru așa prezenta toate argumentele și toate probele, or, conform art.119-119[1] Cod de procedură civilă, este indicat că instanța de judecată acordă suport părților în cazul în care a întreprins toate măsurile, dar a fost în imposibilitate de a prezenta, ceea ce nu este, mai mult instanța a dispus încheierea etapei de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare sub sancțiunea decăderii de prezentare a probelor.

A mai explicat că, obiectul cauzei civile este legalitatea contractului de vînzare-cumpărare între Primăria Negureni și SRL „Gura Văi" din anul 2009, iar reclamantul trebuie să prezinte probe că contractul este lovit de nulitate și mai mult trebuie să clarifice ce drept are Primăria asupra acestui teren, or, conform cererii de chemare în judecată reclamantul invocă două motive de nulitate și anume lipsa cererii SRL „Gura Văi" și că terenul este din domeniu public.

Indică că, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile nu păstrează actele care au stat la baza încheierii contractului de vînzare-cumpărare, acestea se păstrează la primărie și la notar, Oficiul cadastral la înregistrarea dreptului de proprietate solicită contractul de vînzare-cumpărare în original și aplică ștampila de înregistrare. Mai mult, reclamantul nu a prezentat refuzul Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la eliberării căreva acte.

Prin încheiere protocolară din 20.05.2025, în scopul respectării principiului egalității participanților la proces, accesului la justiție, dreptul la un proces echitabil a cărui element ține de respectarea examinării cauzei într-un termen rezonabil, or, cauza civile se află pe rolul instanței de la data de 19.06.2020, precum și avînd în vedere că la faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare sub sancțiunea decăderii de a prezenta alte probe de cît cele prezentate în faza de pregătire și cu excepția celor prevăzute la art.119[1] alin.(4) Cod de procedură penală, participanții la proces au pledat pentru confirmarea listei probelor și lipsa altor cererii privind administrarea de noi probe,

inclusiv de implicarea instanței în contextul art.119 CPC, nu au parvenit careva cererii de prezentarea probelor, inclusiv și de reclamarea probelor prin intermediul instanței, care părțile ar fi fost în imposibilitate de a prezenta, inclusiv probe de la Oficiul Teritorial Cadastral, instanța a confirmat, prin urmare instanța a respins demersul de prezentarea și reclamarea probelor, or, partea nu a prezentat care acte urmează să prezinte Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, precum că au fost în imposibilitate de a prezenta în faza de pregătire a dezbaterilor judiciare și că acestea cad sub incidența art.119 alin.(2) și art.119[1] alin.(2) lit.b) și alin.(4) Cod de procedură penală.

În contextul încheirii protocolari din 20.05.2025 cu privire la respingerea demersului de prezentarea și reclamarea probelor, avocata Alina Valah în interesele intervenientului accesoriu Botnaru Petru a înaintat cerere de recuzarea judecătorului Gheorghe Ciobanu de la examinarea cauzei civile, invocînd că judecătorul Gheorghe Ciobanu are un interes personal în soluționarea cauzei, reieșind din comportamentul la examinarea prezentei cauze. Or, la etapa completării materialelor dosarului pe care îl are în procedură, la cerrea avocatului Alina Valah de a-i oferi un termen pentru a prezenta copii din dosarul cadastral, pe care clientul său a solicitat de la Oficiul Cadastral și la care încă nu este un răspuns, la fel pentru a prezenta o hotărîre judecătorească ce datează din anul 2009, despre care a aflat în ajunnul examinării cauzei în ședința din 20.05.2025 i s-a refuzat, cu toate că a făcut trimitere la art.1191CPC. Astfel consideră avocatul Alina Valah că comportamentul judecătorului îi trezește dubii referitor la nepărtinirea lui la examinarea cauzei.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 23 mai 2025 s-a respins cererea de recuzare înaintată de către avocatul Alina Valah în privința judecătorului Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) Gheorghe Ciobanu de la examinarea cauzei civile intentate de către Primăria Negureni, r-nul Telenești împotriva SRL „GURA-VĂII”, intervenint accesoriu notarul ”Viorica Școlnic”, intervenient accesoriu Botnaru Petru, privind declararea nulității contractului de vănzare-cumpărare a terenului aferent.

*Ulterior, la data de 17 octombrie 2025, ora 14.26 min. reclamantul Primăria comunei ***** în persoana primarului Popa Ion* a depus cererea prin care solicită recuzarea judecătorului Gheorghe Ciobanu de la examinarea cauzei civile, invocînd temeiurile de drept ale art.50 alin.(1) lit.d) și e) CPC și anume că judecătorul a refuzat în mod neîntemeiat atragerea în proces a Oficiului Cadastral Teritorial Telenești.

La 17.10.2025 prin încheiere protocolară, în temeiul art.52 alin.(6) CPC instanța de judecată ascultând opinia participanților la proces asupra cererii de recuzare, a dispus anexarea cererii de recuzare înaintată de reprezentantul reclamantului Primăria comunei ***** Popa Ion, la materialele cauzei fără a fi supus examinării, or, aceasta conține aceleași temeiuri invocate de avocata Alina Valah în cererea de recuzare din 20.05.2025 și anume ale art.52 alin.(1) lit.d), e) CPC referitor la nepărtinirea judecătorului, care au fost examinate și prin încheierea din 23.05.2025 s-a dispus respingerea cererii de recuzare al judecătorului Gheorghe Ciobanu de la examinarea cauzei.

În continuare, prin prisma art.206 alin.(5) CPC instanța de judecată a dispus continuarea examinării cauzei civile în lipsa reprezentantului reclamantului Primăria comunei Negureni raionul Telenești în persoana primarului Popa Ion și a avocatului intervenientului accesoriu Botnaru Petru, Alina Valah, citați legali, conform extrasului din email.

Aprecierea instanței de judecată a argumentelor părților și cadrului legal aplicabil situației litigioase:

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea Primăria comunei ***** împotriva S.R.L. „Gura-Văii", intervenientului accesoriu notarul public Școlnic Viorica, intervenientului accesoriu Botnaru Petru, intervenientului accesoriu S.R.L. „Gherasim Group", privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare - cumpărare a terenului aferent nr.3972 din 14 iulie 2009, cu suprafața de 0,1795, cu număr cadastral **********, încheiat între Primăria comunei Negureni și S.R.L. „Gura-Văii", teren ulterior separat în alte două terenuri cu număr cadastral *****, cu suprafața de ***** și terenul cu număr cadastral *****, cu suprafața de ***** în baza deciziei cu privire la formarea bunului imobil nr.16728 din 10 noiembrie 2014, repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului și încasarea cheltuielilor de judecată, reieșind din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) şi (3) din Codul de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea.*

Totodată, instanţa de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătoreşti a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil şi acesta presupune obligaţiunea instanţei judecătoreşti de a se expune în hotărâri asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum şi argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz c/ Spania, Hotărâre din 21 ianuarie 1999, § 26).

În conformitate cu art.5 alin.(1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

Articolul 6 Cod de procedură civilă statuează, că instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligații, prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.

Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel. Totodată, prevederile art. 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilesc că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace probante nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace.

Conform prevederilor art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța 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.

În conformitate cu art.130 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Prin urmare, în contextul că raportul juridic între părțile litigioase a luat naștere în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr.3972 din 14 iulie 2009, respectiv urmează a fi aplicate prevederile legii materiale în vigoare la data încheierii contractului, adică, prevederile Codului Civil de pînă la 01.03.2019.

Or, conform art.7 alin.(1) și alin.(4) Cod civil (în redacția de la 01.03.2019), *legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.*

În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Conform art.8 Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), *drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile.*

Drepturile şi obligaţiile civile apar:

a) din contracte şi din alte acte juridice;

b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile;

c) din hotărâre judecătorească în care sunt stabilite drepturi şi obligaţii;

d) în urma creării şi dobândirii de patrimoniu în temeiuri neinterzise de lege;

e) în urma elaborării de lucrări ştiinţifice, creării de opere literare, de artă, în urma invenţiilor şi altor rezultate ale activităţii intelectuale;

f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane;

g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză;

h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legislaţia leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.

Potrivit art.9 alin.(1) Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), *persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să-şi exercite drepturile şi să-şi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.*

Conform art.11 alin.(1) Cod Civil (în redacția de până la 01.03.2019), buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. Potrivit alin.(2) al aceluiași articol în special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

În contextul pretențiilor deduse judecării, se reţine că conform art.195 Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), *act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.*

Conform art.216 Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), *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).

Conform art.217 alin.(1) Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), *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.*

Conform art.220 alin.(1) Cod civil (în redacția de până la 01.03.2019), *actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sânt nule dacă legea nu prevede altfel*.

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

În speță, se reține că Primăria comunei ***** a pretins că contractul de vânzare - cumpărare a terenului aferent nr.3972 din 14 iulie 2009, cu suprafața de 0,1795, cu număr cadastral **********, încheiat între Primăria comunei Negureni și S.R.L. „Gura-Văii”, ar fi lovit de nulitate absolută, invocând că a fost încheiat în temeiul unor acte false, întrucât acest teren este de domeniul public, de asemenea a invocat că la Primăria nu

dispune de cererea solicitantului și că deciziile Consiliului local privind înregistrarea terenurilor sunt emise cu o dată ulterioară înregistrării.

Instanța de judecată reieșind din circumstanţele şi faptele constate în procesul examinării cauzei conchide că părţile actului juridic au executat condiţiile esenţiale ale contractului de vînzare-cumpărare a terenului aferent cu număr cadastral **********şi, şi-au asumat consecinţele actului încheiat.

Este cert faptul că, prin decizia consiliului Primăriei com. Negureni nr.3/11 din 16 mai 2009 cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate s-a decis: se declară dreptul de proprietate publică din domeniul privat al satului terenul cu nr. cadastral **********cu suprafața de ***** ha – teren destinat pentru construcție; se separă terenul cu nr. cadastral **********cu suprafața de ***** ha în două terenuri a câte 0,1795 ha și 0,2673 ha cu destinația construcții, (f.d.21, vol.1).

Totodată, prin decizia consiliului Primăriei com. Negureni nr.4/3 din 05 iunie 2009 cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent s-a decis: se vinde terenul aferent cu suprafața de 0,1795 ha cu nr. cadastral **********societății cu răspundere limitată ”Gura Văii”, cu prețul de vânzare conform tarifelor pentru calcularea prețului normativ al pământului prevăzut de Legea nr.81-XV din 13 mai 2005 ce va constitui suma de 3373 lei; se aprobă prețul de vânzare al terenului conform celui din borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare în sumă de 3373 lei, (f.d.22, vol.1).

Prin decizia primarului com. Negureni nr.729 din 24 iunie 2009 cu privire la formarea bunului imobil s-a decis de separat bunul imobil cu numărul cadastral **********, cu suprafața de ***** ha, amplasat în com. Negureni, r-nul Orhei, extravilan, pentru a forma un bun imobil nou cu nr. cadastral*****, cu suprafața 0,2673 ha, păstrându-se destinația inițială, (f.d.20, vol.1).

La caz, la data de 14 iulie 2009 între Primăria comunei Negureni, r-nul Telenești, în persoana primarului Munteanu Grigore, în calitate de vânzător pe de o parte și societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii”, reprezentată de administratorul Nicolaev Nadejda, în calitate de cumpărător pe de altă parte, au încheiat contractului de vânzare - cumpărare a terenului aferent nr.3972, în fața notarului Școlnic Viorica, (f.d.15-17, vol.1).

Conform pct.3 capitolul I din contractul nr.3972 vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat terenul situat în extravilanul comunei Negureni, r-nul Telenești, înregistrat cu nr. cadastral **********, cu suprafața totală de 0,1795 ha.

Potrivit pct.1, 2 și 4 capitolul II din contractul nr.3972, în conformitate cu borderoul de calcul, care este parte integrală a prezentului contract prețul de vânzare-cumpărare al terenului aferent constituie 3373 lei. La data încheierii contractului cumpărătorul a achitat suma de 3373 lei, ceea ce constituie 100 % din prețul de vânzare a terenului aferent. Cumpărătorul a îndeplinit prevederile legislației în vigoare și a achitat până la încheierea contractului, impozitul privat în sumă de 33,73 lei, ceea ce constituie 1 % de la prețul obiectului contractului.

Respectiv, prin autentificarea contractului, notarul Școlnic Viorica a confirmat că în fața sa, la sediul biroului, s-au prezentat părțile: Primăria comunei *****, în persoana primarului Muntean Grigore și societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii”, reprezentată de administratorul Nicolaev Nadejda, care au cerut întocmirea prezentului contract și după ce au citit, fiind cunoscuți cu conținutul și efectele acestuia, l-au semnat în prezența sa, confirmând prin aceasta încheierea contractului. Identitatea părților a fost stabilită. Capacitatea juridică a primăriei Negureni și a societății cu răspundere limitată „Gura-Văii”, capacitatea de exercițiu și împuternicirile reprezentanților, precum și dreptul de proprietate asupra imobilului înstrăinat au fost verificate, (f.d.17, vol.1).

Conform extrasului din baza de date www.cadastru.md/ecadastru din 18 iunie 2020, dreptul de proprietate al societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii” asupra terenului pentru construcții, nr. cadastral **********, situat în*****, extravilan, a fost înregistrat la data de 14 iulie 2009 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.3972 din 14 iulie 2009, (f.d.9-10, vol.1).

În conformitate cu art.1 alin.(1) - (5) din Legea nr.523 din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale (în vigoare la 14 iulie 2009), *proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale este una dintre formele proprietăţii publice*.

Proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale se constituie din patrimoniul ce aparţine unităţilor administrativ-teritoriale respective: satului, comunei, oraşului, municipiului, raionului, unităţii teritoriale autonome Găgăuzia.

Patrimoniul unităţilor administrativ-teritoriale este format din bunurile domeniului public şi bunurile domeniului privat.

Bunurile domeniului public constituie totalitatea bunurilor mobile şi imobile, destinate satisfacerii intereselor generale ale colectivităţii din unitatea administrativ-teritorială.

Bunurile domeniului privat constituie totalitatea bunurilor mobile şi imobile, aflate în patrimoniul public al unităţii administrativ-teritoriale, care au o destinaţie strict determinată, alta decît satisfacerea unui interes general.

Conform art.9 din Legea nr.523 (în vigoare la 14 iulie 2009), *exercitarea dreptului de proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale constă în activitatea practică, desfăşurată de autorităţile administraţiei publice locale în ce priveşte posesia, folosinţa şi dispoziţia proprietăţii publice locale în corespundere cu legislaţia.*

Modul de exercitare a dreptului de proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale se stabileşte de către autorităţile administraţiei publice locale în baza Legii cu privire la proprietate, prezentei legi şi altor acte legislative în vigoare.

Reieșind din prevederile art.74 alin.(1), (3) și (4) din Legea nr.436 din 28 decembrie 2006 privind administraţia publică locală (în vigoare la 14 iulie 2009), *constituie patrimoniu al unităţilor administrativ-teritoriale bunurile mobile şi imobile proprietate a*

satului (comunei), oraşului (municipiului), raionului şi unităţii teritoriale autonome Găgăuzia, precum şi drepturile şi obligaţiile lor cu caracter patrimonial.

Bunurile proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale de nivelurile întîi şi al doilea se împart în bunuri ale domeniului public şi ale celui privat.

Autorităţile publice locale executive asigură, în condiţiile legii, delimitarea şi evidenţa separată a bunurilor din domeniul public şi cel privat.

Prin prisma art.6 alin.(4) din Legea nr.91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor (în vigoare la 14.07.2009), *trecerea terenurilor din domeniul public în domeniul privat se face prin hotărâre de Guvern sau, după caz, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unităţii teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orăşenesc (municipal), sătesc (comunal) dacă Constituţia sau legea organică nu dispune altfel. Terenurile de uz public pot fi trecute în domeniul privat doar dacă nu mai sunt destinate uzului public.*

La caz, prin decizia consiliului comunal Negureni raionulnul Telenești nr.3/11 din 16 mai 2009 cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, terenul cu nr. cadastral **********cu suprafața de ***** ha a fost trecut din domeniul public în domeniul privat al satului ***** și separat în două terenuri a câte 0,1795 ha și 0,2673 ha cu destinația construcții, (f.d.21, vol.1).

Prin urmare, instanța respinge argumentele reclamantului precum că terenul cu nr. cadastral **********la momentul înstrăinării făcea parte din domeniul proprietății publice, or acesta a fost trecut în domeniul privat al satului Negureni prin decizia consiliului comunal Negureni raionul Telenești nr.3/11 din 16 mai 2009, în conformitate cu prevederile art.6 alin.(4) din Legea nr.91 (în vigoare la 14.07.2009) potrivit căruia trecerea terenurilor din domeniul public în domeniul privat se face prin (…) decizia (…) consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal) dacă Constituţia sau legea organică nu dispune altfel.

În continuare, reieșind din prevederile pct.6 și 7 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, (în vigoare la 14.07.2009), *vânzarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, la decizia consiliilor locale. În decizie se va indica numărul cadastral, suprafața şi adresa terenului.*

Cumpărător al terenului aferent (în continuare – Cumpărător) poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest teren, sau persoana împuternicită de acesta.

În cazul în care proprietar al obiectului privatizat sau privat este o întreprindere, în calitate de Cumpărător al terenului aferent poate acţiona numai această întreprindere. Acţionarii (participanţii) întreprinderii nu pot acţiona în calitate de Cumpărător în nume propriu.

În speță, prin decizia consiliului Primăriei com. Negureni nr.4/3 din 05 iunie 2009 cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent, s-a decis să fie vândut societății cu răspundere limitată „Gura Văii”, terenul aferent cu suprafața de 0,1795 ha cu nr. cadastral **********, cu prețul de vânzare conform tarifelor pentru calcularea prețului normativ al pământului și s-a aprobat prețul de vânzare al terenului conform celui din borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare în sumă de 3373 lei, (f.d.22, vol.1).

Reieșind din extrasului din baza de date www.cadastru.md/ecadastru din 18 iunie 2020, pârâtul societatea cu răspundere limitată „Gura Văii” este proprietarul bunurilor imobile amplasate pe terenul cu nr. cadastral **********– construcție comercială cu nr. cadastral ********** și construcție accesorie cu nr. cadastral **********.02, din anul 2005, dreptul de proprietate fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 25 octombrie 2005 în temeiul procesului-verbal de recepție nr.2 din 20 ianuarie 2001 (f.d.9-10, vol.1).

În consecință, instanța respinge argumentele reclamantului precum la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare a terenului aferent nr.3972 din 14 iulie 2009, între Primăria comunei Negureni și societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii”, pe terenul cu nr. cadastral **********lipsea proprietatea aferentă, or pârâtul și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra construcțiilor amplasate pe teren cu nr. cadastral ********** la data de 25 octombrie 2005 în temeiul procesului-verbal de recepție nr.2 din 20 ianuarie 2001 (f.d.9-10, vol.1).

Conform pct.13 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, (în vigoare la 14.07.2009), pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale, Cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

Iar prin prisma pct.32 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente (în vigoare la 14.07.2009), documentele ce țin de vânzarea-cumpărarea terenului aferent se păstrează de către Vânzător în mape speciale cinci ani de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

Astfel, instanța respinge și argumentele reclamantului precum că terenul aferent a fost vândut în lipsa unei cereri de la societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii”, or prin prisma pct.32 din Regulamentul menționat supra, (în vigoare la 14.07.2009), documentele ce țin de vânzarea-cumpărarea terenului aferent se păstrează de către Vânzător în mape speciale cinci ani de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului, iar în speță, din momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr.3972 din 14 iulie 2009, au trecut mai mult de 16 ani.

Subsidiar, instanța consideră necesar de a reitera și prevederile art.64 alin.(1) lit. a) și b) și alin.(2) și art.68 alin.(1) din Legea nr.436 (în vigoare la 14 iulie 2009), potrivit cărora controlului obligatoriu sânt supuse următoarele acte ale autorităţilor administraţiei

publice locale: a) deciziile consiliilor locale de nivelurile întîi şi al doilea; b) actele normative ale primarului, ale preşedintelui raionului şi ale pretorului.

O copie de pe orice act menţionat la alin.(1) se expediază obligatoriu, din contul emitentului, direcţiei teritoriale control administrativ în termen de 5 zile de la semnarea actului. Responsabil de această obligaţie este secretarul consiliului, care transmite, de asemenea, subiectului controlului administrativ procesul-verbal al fiecărei şedinţe a consiliului în termen de 15 zile de la şedinţă.

În cazul în care consideră că un act emis de autoritatea administraţiei publice locale este ilegal, direcţia teritorială control administrativ notifică autorităţii locale emitente ilegalitatea actului controlat, cerând modificarea sau abrogarea lui totală sau parţială.

La caz, instanţa de judecată menţionează că precum a fost stabilit din materialele cauzei, contractul de vânzare cumpărare contestat corespunde prevederilor legale şi nu conţine careva elemente ce ar atrage nulitatea acestuia, or, contractul contestat reprezintă o manifestare de voinţă perfect legală şi întemeiată a părţilor contractante, toate obligaţiile asumate în baza contractului au fost executate de ambele părţi în mod conştiincios şi nici nu persistă încălcarea prevederilor legale aferente contractului.

În consecinţă, acţiunea depusă de Primăria comunei ***** cu privire la declararea nulității absolute a contractului de vînzare-cumpărare a terenului aferent nr.3972 din 14 iulie 2009 este neîntemeiată, or în cererea sa lipsește elementul nulităţii şi faptul că acesta a existat la încheierea actului, deoarece cauza de nulitate a unui act juridic trebuie să existe în momentul încheierii actului; cauza de nulitate exista în momentul încheierii actului juridic şi constă în nerespectarea unei dispoziţii legale referitoare la încheierea valabila a actului.

Mai mult, instanța reține că, la constatarea nulității actului juridic ce contravine legii, urmează de reținut că prin act juridic ce contravine legii se va înțelege nu numai actul încheiat cu nerespectarea prevederilor legii, dar și cel încheiat cu nerespectare prevederilor fixate în actele normative subordonate legii (instrucțiunii, regulamente, alte acte ministeriale sau departamentale). În acest caz, se prezumă că actele normative subordonate legii sunt emise în temeiul legii și nu contravin ei.

Or, în conformitate cu art.118 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 prin prisma art.122 alin.(1) Cod de procedură civilă, *circumstanțele care, conform legii, trebuie dovedite prin anumite mijloace de probă, nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante*.

Prin urmare, instanța la adoptarea hotărârii a ținut cont de sarcinile procedurii civile și rolul diriguitor al instanței judecătorești prevăzute la art. 4, art. 9 și art. 26 Cod de procedură civilă, inclusiv realizarea rolului activ al instanței ce ține de a crea posibilităţilor egale, suficiente şi adecvate de folosire a tuturor mijloacelor procedurale pentru susţinerea poziţiei asupra circumstanţelor de fapt şi de drept pentru asigurarea

desfășurării litigiului pe principiul contradictorialităţii şi egalităţii părţilor în drepturile procedurale.

Or, reclamanta Primăria comunei ***** în persoana primarului Popa Ion, precum și avocata Valah Alina în interesele intervenientului Botnaru Petru, cunoscând despre cererea de chemare în judecată a manifestat o conduită pasivă și nu a făcut uz de dreptul său de a utiliza toate mijloacele de apărare aflate la îndemână și să manifeste o poziție activă sub aspectul apărării, dar a manifestat indiferență față de proces, asumându-și consecințele aferente acestei pasivități.

Asemenea conduită contravine prevederilor art. 61 alin. (1) Cod de procedură civilă, care impune obligația participanților la proces, să se folosească cu bună-credinţă de drepturile lor procedurale. Instanţa judecătorească pune capăt oricărui abuz de aceste drepturi dacă prin abuz se urmărește tergiversarea procesului sau inducerea sa în eroare.

Din considerentele menționate şi ținând cont de principiul egalității părților în drepturile procedurale, care prevede că pentru exercitarea drepturilor participanților la proces se creează condiții, pentru cercetarea obiectivă a circumstanțelor reale ale pricinii. Egalitatea părților în drepturile procedurale este garantată prin lege şi se asigură de către instanță prin crearea posibilităților egale, suficiente şi adecvate de folosire a tuturor mijloacelor procedurale pentru susținerea poziției asupra circumstanțelor de fapt şi de drept, astfel încât nici una dintre părţi să nu fie defavorizată în raport cu cealaltă.

Astfel, la materialele cauzei nu se conțin probe ce ar demonstra că contractului de vânzare - cumpărare a terenului aferent nr.3972 din 14 iulie 2009, cu suprafața de 0,1795, cu număr cadastral **********, încheiat între Primăria comunei Negureni și societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii” este lovit de nulitate absolută.

Or, nulitatea absolută este aceea care sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic civil, a unei norme juridice care ocrotește un interes general, obștesc, deci a unei norme juridice imperative de ordine publică, care instituie o condiție de validitate pentru încheierea actului juridic.

Prin urmare, instanța apreciind probele din dosar prin prisma art.130 alin.(3) Cod de procedură civilă, constată ca neîntemeiată pretenția reclamantei Primăria comunei ***** cu privire la nulitatea absolută a contractului de vânzare - cumpărare a terenului aferent nr.3972 din 14 iulie 2009, cu suprafața de 0,1795, cu număr cadastral **********, încheiat între Primăria comunei Negureni și societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii”, teren ulterior separat în alte două terenuri cu număr cadastral *****, cu suprafața de ***** și terenul cu număr cadastral *****, cu suprafața de ***** în baza deciziei cu privire la formarea bunului imobil nr.16728 din 10 noiembrie 2014. Subsidiar, instanța respinge și cerința repunerii părților în situația anterioară încheierii contractului, precum și cea a compensării cheltuielilor de judecată.

Subsecvent, instanța reține că prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 23 iunie 2020 s-a admis cerința reclamantului Primăria comunei *****, privind

aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de reclamantul Primăria comunei Negureni, r-nul Telenești, împotriva pârâtului societatea cu răspundere limitată „Gura-Văii” privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare nr.1635 din 07 iulie 1999, a contractului de vânzare cumpărare nr.3972 din 14 iulie 2009, repunerea părților în situația anterioară încheierii contractelor și încasarea cheltuielilor de judecată. S-a aplicat sechestrul pe bunurile imobile: teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în extravilanul com. Negureni, r-nul Telenești, ce aparține cu drept de proprietate societății cu răspundere limitată ”Gura-Văii”; teren pentru construcție nr. cadastral ********** (număr cadastral vechi *****), cu suprafața de 0,1495 ha, situat în r-nul Telenești, com. Negureni, extravilan, ce aparține cu drept de proprietate societății cu răspundere limitată ”Gura-Văii”; teren pentru construcție nr. cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în r-nul Telenești, com. Negureni, satul Negureni, ce aparține cu drept de proprietate societății cu răspundere limitată ”Gura-Văii”; teren pentru construcție nr. cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în r-nul Telenești, com. Negureni, satul Negureni, ce aparține cu drept de proprietate societății cu răspundere limitată ”Gura-Văii”.

În conformitate cu art.180 alin.(2^1) Cod de procedură civilă, Anularea măsurilor de asigurare a acţiunii se dispune de instanţa de judecată odată cu pronunţarea asupra fondului printr-o hotărîre de respingere a acţiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluţionează fondul sînt aplicabile integral şi asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare.

Astfel, instanța conchide că urmează să fie anulat sechestru pus prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 23 iunie 2020 și ridicat sechestrul de pe bunurile imobile: teren cu număr cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în extravilanul comunei Negureni, r-nul Telenești, ce aparține cu drept de proprietate societății cu răspundere limitată „Gura-Văii”; teren pentru construcție număr cadastral ********** (număr cadastral vechi *****), cu suprafața de 0,1495 ha, situat în r-nul Telenești, comuna Negureni, extravilan, ce aparține cu drept de proprietate societății cu răspundere limitată ”Gura-Văii”; teren pentru construcție număr cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în *****, ce aparține cu drept de proprietate societății cu răspundere limitată „Gura-Văii”; teren pentru construcție număr cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în *****, ce aparține cu drept de proprietate societății cu răspundere limitată „Gura-Văii”, când hotărârea judecătorească devine definitivă.

În conformitate cu art.238-241 CPC, instanţa de judecată,-

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria comunei ***** împotriva S.R.L. „Gura-Văii”, intervenientului accesoriu notarul public Școlnic Viorica, intervenientului accesoriu Botnaru Petru, intervenientului

accesoriu S.R.L. „Gherasim Group”, privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare - cumpărare a terenului aferent nr.3972 din 14 iulie 2009, cu suprafața de 0,1795, cu număr cadastral **********, încheiat între Primăria comunei Negureni și S.R.L. „Gura-Văii”, teren ulterior separat în alte două terenuri cu număr cadastral *****, cu suprafața de ***** și terenul cu număr cadastral *****, cu suprafața de ***** în baza deciziei cu privire la formarea bunului imobil nr.16728 din 10 noiembrie 2014, repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se anulează măsurile de asigurare aplicate prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 23 iunie 2020 și se ridică sechestrul de pe bunurile imobile: teren cu număr cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în extravilanul comunei *****, ce aparține cu drept de proprietate S.R.L. „Gura-Văii”; teren pentru construcție număr cadastral ********** (număr cadastral vechi *****), cu suprafața de 0,1495 ha, situat în raionul Telenești, comuna Negureni, extravilan, ce aparține cu drept de proprietate S.R.L. „Gura-Văii”; teren pentru construcție număr cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în *****, ce aparține cu drept de proprietate S.R.L. „Gura-Văii”; teren pentru construcție număr cadastral *****, cu suprafața de *****, situat în raionul Telenești, comuna Negureni, satul Negureni, ce aparține cu drept de proprietate S.R.L. „Gura-Văii”.

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

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Gheorghe Ciobanu