Dosarul nr. 2-369/24
2-24050452-09-2-08052024

H O T Ă R Î R E
În numele legii

08 iulie 2024 orașul Sângerei

Judecătoria Bălți (sediul Sîngerei)
Instanța de judecată
În componența președintelui ședinței,
judecătorul Hristina Craveț
Grefier – Maria Goraș

examinând în ședință de judecată publică cererea de chemare în judecată depusă de ***** către *****, ***** privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a terenului,

cauza s-a aflat pe rolul instanței de la 08 mai 2024 pînă la 08 iulie 2024

instanța de judecată.

A CONSTATAT:

1.La data de 07 mai 2024 reclamanta *****, prin intermediul reprezentantului, avocatul *****, care acționează în baza mandatului seria ***** din 22 februarie 2024 (f.d.8) a înaintat o acțiune în instanța de judecată împotriva ***** și *****, concretizată la 21 mai 2024, solicitând recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil-terenul de dans cu construcția provizorie de pe el, fără număr cadastral, cu numărul de inventar 97, anul identificării-*****, amplasat în *****, intravilan; dispunerea efectuării înregistrării în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a reclamantei ***** asupra terenului de dans cu construcția provizorie de pe el, fără număr cadastral, număr de inventar 97, anul identificării-*****, amplasat în *****.

1.1.În motivarea acțiunii a indicat că conform procesului-verbal nr.1 al adunării de constituire a întreprinderii Colective ”*****”, s. *****, ***** din 27.02.1997, întreprinderea s-a reorganizat în ***** com. *****, *****. La 15 februarie 2000 între reclamanta ***** și ***** a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului de dans fără număr cadastral, număr de inventar 97, anul identificării *****, amplasat în com. *****, *****, intravilan, fapt despre

care a fost întocmit Actul nr.1de primire – transmitere a mijloacelor fixe, iar cumpărătorul ***** a achitat în casieria vânzătorului ***** suma de 1 607 lei prețul evaluat al bunului imobil, terenul de dans. Potrivit răspunsului Serviciului arhivă Sângerei cu nr. 92 din 15 martie 2024 rezultă că în baza avizului nr. 509 publicat în Monitorul Oficial nr.19-20 din 24.02.2000 ***** com. ***** ***** a fost lichidată și și-a încetat activitatea.

Conform procesului-verbal nr. 4 al ședinței Comisie de privatizare a bunurilor ***** din 29 decembrie 1999 la situația de 01 decembrie 1999 terenul de dans figura în actul de calculare a valorii estimative a categoriilor de mijloace fixe și active nemateriale și nu a fost distribuită la nici un lider. Din analiza Anexei nr.1 la Procesul-verbal nr. 7 al Comisiei de privatizare a bunurilor ***** com. *****, ***** din 02 mai 2000, terenul de dans nu figurează în lista patrimoniului destinat distribuirii în natură la concursul II din *****. Din informația eliberată de către ***** nr. 02-1/167 din 11.03.2024 rezultă că terenul de dans nu are număr cadastral și se află la balanța *****, nu există nici o decizie a *****ui local cu privire la transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului de dans unor terțe persoane. În prezent la primăria comunei ***** sânt organizate lucrări de delimitare a terenurilor (lucrări de masivă) care după finalizarea lucrărilor cadastrale, terenul de dans va avea număr cadastral de înregistrare și se va afla la balanța primăriei *****. Serviciul cadastral teritorial Sângerei prin răspunsul nr. 11/31c-06/226 din 27 martie 2024 a informat că nu pot oferi nici o informație cu privire la terenul de dans amplasat în comuna *****, *****, deoarece acesta nu este identificat ca bun imobil distinct și nu are număr cadastral sau o adresă poștală deplină.

În opinia reclamantei, circumstanțele de fapt expuse mai sus denotă cu certitudine faptul existenței atât în natură cât și documentar a bunului imobil-terenul de dans amplasat în intravilanul comunei *****, ***** care pînă la data de 15 februarie 2000 s-a aflat în proprietatea legală a *****, doar că din motiv de neîndeplinire de către vânzător (din cauza lichidării imediate după vânzare) a procedurii de autentificare notarială și de înregistrare în registrul public, tranzacția a rămas nefinalizată. Mai mult, odată cu lichidarea ***** la data de 24 februarie 2000 în cadrul privatizării activelor, terenul de dans n-a fost destinat distribuirii în natură vreunei persoane, fapt care încă odată în plus vine să confirme înstrăinarea terenului de dans de către ***** lui ***** până la lichidare, în rezultatul căruia bunul imobil a fost radiat din lista activelor materiale ale vânzătorului.

PRESTAȚIA PĂRȚILOR ÎN ȘEDINȚA DE JUDECATĂ.

În ședința de judecată reclamanta ***** fiind reprezentată de către avocatul ***** în baza mandatului seria***** din 22 februarie 2024 (f.d.8) a susținut cererea în sensul formulat. A completat că la perioada anilor 2000 așa se practica la

încheierea tranzacțiilor nu se indica nici numele, prenumele persoanelor ci doar se aplica semnătura. Consideră că legalitatea tranzacție este prin prezența ștampilei umede a întreprinderii. ***** având la acea perioadă deja o vârstă înaintată nu a perfectat până la final actele pe terenul de dans. A considerat că actul de transmitere-predare și bonul de plată sânt echivalentul a contractului de vânzare-cumpărare. Pe toată perioada ***** vizitează terenul, menține curățenia acolo fiindcă acesta este ngrădit.

Reprezentantul pârâților Primăria și ***** comunei *****, ***** _ *****, care acționează în baza extrasului din Registrul de stat al unităților de drept nr. ***** din 06 decembrie 2023 și în baza procurii din 04 iunie 2024 (f.d.43-44) a depus o referință prin care a solicitat ca instanțe de judecată să adopte o hotărâre conform legii. A completat că la moment bunul imobil-terenul de dans se află la balanța *****, *****, nu are număr cadastral. În arhiva primăriei nu există nici o decizie a *****ui local care ar confirma faptul înstrăinării acestui bun. Din anul 2000 până în prezent impozitul pe imobilul dat nu a fost achitat de nici o persoană și nici nu s-a dresat nimeni pentru a-l achita, deși menținerea curățenie pe acesta era efectuată atât de către primărie cât și de către reclamantă. În prezent la *****, r-ul Sângerei se petrec lucrări de delimitare a terenurilor 9lucrări de masivă), care după finisarea lucrărilor cadastrale, bunul imobil dat i se va atribui număr cadastral și se va întări la balanța primăriei *****, până când reclamanta ***** nu va prezenta acte ce va demonstra proprietatea sa.

ANALIZA PROBELOR ȘI CONCLUZIILE INSTANȚEI.

Audiind participanţii Ia proces, analizând materialele cauzei şi apreciind probele în ansamblu, în colaborare şi interconexiune, după intima convingere, instanța de judecată consideră necesar a respinge integral acțiunea înaintată de reclamanta ***** reieșind din următoarele considerente.

Conform art. 118 alin. 1 Cod Procedură Civilă al RMoldova fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei legal al pretențiilor şi obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel.

Din sensul art.240, alin. (3) în coraborare cu art. 60, alin. (4) CPC prevede că instanța judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant. Instanţa judecătorească nu este în drept să modifice din oficiu temeiul sau obiectul acţiunii.

Din sensul art. 7 alin. (1) Codul civil (în redacția legii nr.1107-XV- din 06.06.2002, republicat în vigoare din 01.03.2019) legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare.

În speță, instanța de judecată remarcă că reclamanta solicită recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 15 februarie 2000 între ***** și ***** având ca obiect bunului imobil – terenul de dans cu construcția provizorie de pe el, fără număr cadastral, cu numărul de inventar 97, anul identificării – *****, amplasat în comuna *****, *****, intravilan.

Astfel, în speță urmează a fi aplicate normele juridice în vigoare la momentul încheierii tranzacției adică prevederile Codului civil în redacția Legii în vigoare din 26 decembrie 1964.

Articolul 132 din Cod Civil al RMoldova (în redacția Legii în vigoare pînă la 06.06.2002) prevedea că dreptul de proprietate (dreptul de administrare operativă) se naşte la dobînditorul de bază de contract al bunurilor din momentul transmiterii obiectului, dacă legea sau contractul nu prevede altceva. Dacă contractul de înstrăinare a lucrului trebuie să fie înregistrat dreptul de proprietate ia naştere din momentul înregistrării.

Potrivit art.155 în colaborare cu art. 190 Cod Civil al RMoldova (în redacția Legii în vigoare pînă la 06.06.2002) în virtutea unei obligaţii o persoană (debitorul) este datoare să îndeplinească în favoarea unei alte persoane (creditorul) un anumit act bunăoară: să transmită un bun, să execute o lucrare, să plătească o sumă de bani ş.a.m.d., sau să se abţină de la anumite acte, iar creditorul are drept să ceară debitorului îndeplinirea obligației. Obligațiile se nasc din contract sau din alte temeiuri, prevăzute de articolul 4 din prezentul Cod. Obligațiile trebuie să fie executate în modul corespunzător şi la termenul stabilit, în conformitate cu prevederile legii, actului de planificare, contractului, iar în lipsa unor asemenea prevederi – în conformitate cu regulile aplicate de obicei în această materie.

În cadrul ședinței de judecată instanța de judecată a stabilit că prin actul nr. 1 de primire-transmitere a mijloacelor fixe din 15 februarie 2000 ***** a transmis terenul de dans cu numărul de inventar -97, valoarea inițială fiind de 9455 lei, uzura de 83 %, voalarea de bilanț *****, anul fabricării -*****. În baza acestui act ***** la data de 15 februarie 2000 a achitat în contul ***** suma de 1607 lei.(f.d.19-20)

Din analiza înscrisului prezentat rezultă că la rubrica ”Aprobat conductorul întreprinderii numele și prenumele” nu este indicat fiind aplicată o semnătură, precum și lipsește numele și prenumele persoanelor care a primit obiectul și cine la transmis la fel fiind aplicate doar semnături. Nu este completat actul de primire-transmitere a mijloacelor fixe nici la temeiul în baza căruia a fost transmis bunul, ori nu este completat în baza cărui proces verbal al comisiei de privatizare a fost luată o astfel de decizie.

Conform art. 240/2 din Cod Civil al RMoldova (în redacția Legii în vigoare

până la 06.06.2002) contractul de înstrăinare a imobilului proprietate a persoanelor fizice sau juridice trebuie să fie autentificat pe cale notarială și înregistrat în decurs de trei luni la biroul teritorial de inventariere tehnică.

La caz, instanța de judecată reține că de către reclamantă nu a fost respectate prevederile legale invocate supra, or în situația în care obiectul contractului de vânzare-cumpărare îl formează un bun imobile, el urma fi perfectat și autentificat pe cale notarială și ulterior în termen de trei luni înregistrat la biroul de inventariere tehnică.

Partea reclamantă în cadrul examinării cauzei în fond a invocat faptul că procedurile legale au fost imposibil de executate din considerentul vârstei pe care o avea reclamanta, faptul că fiul acesteia s-a aflat o perioadă îndelungată peste hotare precum și faptul că persoana juridică imediat s-a lichidat, or tranzacția a fost încheiată între părți la 15 februarie 2000, iar persoana juridică a fost lichidată la 24 februarie 2000. Astfel, fiind întocmit doar actul nr. 1 de transmitere-predare și chitanța de plată în sumă de 1607 lei care în esență și demonstrează încheierea contractului de vânzare-cumpărare a cărei valabilitate se solicită a fi recunoscută de către instanța de judecată.

Instanța de judecată va respinge aceste argumente ale părții reclamante ca fiind lipsite de suport juridic.

În argumentarea poziției sale instanța de judecată accentuează faptul că potrivit art. 46 alin. (1) din Cod Civil al RMoldova (în redacția Legii în vigoare până la 06.06.2002) trebuie să fie încheiate în scris convențiile organizațiilor de stat, cooperatiste şi ale altor organizații obștești între ele şi cu cetățeni. Convențiile în scris trebuie să fie semnate de persoanele care le încheie.

Astfel, instanța constată că actele juridice prezentate de *****, în confirmarea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare, nu corespunde ca formă și conținut unui contract de vânzare-cumpărare, în sensul prevederilor legale stipulate și respectiv nu poate să genereze careva drepturi şi obligații pentru părțile contractante, mai mult ca atât aceste acte conțin niște semnături care nu pot fi identificate purtând un caracter unilateral.

Mai mult ca atât, actul de primire-transmitere a mijloacelor fixe nr. 1 din 15 februarie 2000 nu conține temeiul juridic în baza căruia a fost efectuată transmiterea, adică nu conține mențiunea în baza cărui proces verbal al comisie de privatizare s-a decis înstrăinarea bunului ***** în situația în care din informația nr. 92 din 22.03.2024 furnizată de serviciul Arhivă rezultă că Conform procesului verbal nr. 4 (anexa nr. 12) al ședinței Comisiei de privatizare a bunurilor ***** s. *****, ***** din 29 decembrie 1999 terenul de dans figurează în actul de calculare a valorii estimative a categoriilor de mijloace fixe și active nemateriale *****, s. *****, ***** conform situației la 01 decembrie 1999 care se împarte la II etapă, dar nu a fost distribuit la nici un lider, iar conform anexei nr.1 al

procesului verbal nr. 7 a Comisiei de privatizare a bunurilor ***** s. ***** din 02 mai 2000 terenul de dans nu figurează în lista patrimoniului destinat distribuitorii în natură la concursul II din ***** s. *****. (f.d.26).

Așadar, instanța de judecată ajunge la concluzia că cerința reclamantei privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a terenului de dans, situat în com. *****, ***** încheiat între ***** și ***** este neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă.

Reclamanta a mai solicitat și dispunerea înregistrării în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a reclamantei ***** asupra terenului de dans cu construcția provizorie de pe el, fără număr cadastral, număr de inventar 97, anul identificării -*****, amplasat în *****, s. *****.

Cu referire la acest aspect, instanța de judecată evidențiază că cerința reclamantei derivă de fapt din prima pretenție pe care instanța de judecată a considerat-o neîntemeiată și a hotărât de a o respinge.

Astfel, pe cale de consecință va dispune respingerea ca neîntemeiată și a acestei pretenții ca fiind subsecventă primei.

În concluzie, instanța de judecată constată că acțiunea reclamantei este neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă integral.

în conformitate cu art. 236 Cod de procedură civilă a RM

HOTĂRĂŞTE:

Se respinge cererea înaintată de ***** către ***** com. *****, *****, ***** privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil-terenul de dans cu construcția provizorie de pe el, fără număr cadastral, cu numărul de inventar 97, anul identificării – *****, amplasat în intravilanul com. *****, ***** ca fiind neîntemeiată.

Participanții la proces au dreptul de a cere întocmirea hotărârii integrale în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii. Termenul de 30 de zile este un termen de decădere.

Hotărâre cu drept de atac în ordine de apel în termen de 30 zile la Curtea de Apel Bălţi prin intermediul Judecătoriei Bălţi, sediul Sângerei.

Hotărârea motivată redactată la data de 05 august 2024

Președintele ședinței,

Judecătorul Hristina Craveț