Dosarul nr.2-1552/21 (2-21170385-24-2-18112021)

HOTĂRÎRE
ÎN NUMELE LEGII

Dispozitivul hotărîrii pronunțat public la 20 martie 2024 în or. Criuleni
Hotărîrea redactată integral la 27 mai 2024

Judecătoria Criuleni (sediul Central)
Instanţa compusă din:
Preşedintele ședinței, judecător Veaceslav Suciu
Grefier Rita Leahu
Cu participarea:
Avocaților Petru Bălănel și Constantin Lazari

examinînd în şedinţă de judecată publică cauza civilă după acţiunea lui Motilica Gheorghe către Teodor Constantin și Teodor Victor, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Primăria s. Hrușova r-nul Criuleni și S.R.L. „Țigănaș-Trans” privind recunoașterea valabilității contractului (antecontractului) de vînzare-cumpărare și separarea bunului imobil, -

A C O N S T A T A T:

Pretențiile reclamantului:

La 18 noiembrie 2021 avocatul Bălănel Petru în interesele lui Motilica Gheorghe a înaintat cerere de chemare în judecată către Teodor Constantin și Teodor Victor privind recunoașterea valabilității contractului de vînzare-cumpărare și separarea bunului imobil.

În motivarea acțiunii a invocat, că în baza contractului de arvună din 20 august 2010 şi acordului adiţional din 27 septembrie 2011, la data de 27 ianuarie 2012 pîrîţii Teodor Constantin şi Teodor Victor în calitate de vînzători promitenţi şi Motilica Gheorghe în calitate de promitent cumpărător au încheiat antecontractul de vînzare-cumpărare privind vînzarea terenurilor cu:

- suprafaţa de 0,1470 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni;
- suprafaţa de 0,0387 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni;
- suprafaţa de 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni, pînă la 01 ianuarie 2013.

Indică, că conform p.2.2 din antecontract, Motilica Gheorghe în calitate de promitent cumpărător, s-a obligat să depună pe contul vînzătorului promitent - Teodor Constantin suma de 13000 dolari SUA ca arvună pentru procurarea imobilului cu suprafaţa totală de 0,2425 ha, formată din terenurile cu nr. cadastrale *****, ***** ***** în termen de 3 zile după ridicarea gajului, şi anume de pe terenurile cu nr. cadastral *****, ***** *****, gajate la B.C. „Eximbank-Gruppo Veneto Banka" S.A. şi după formarea bunurilor noi imobile din terenurile agricole menţionate, şi respectiv după perfectarea actelor pentru înstrăinare, iar conform p.2.3 al antecontractului din 27 ianuarie 2012, contractul de vînzare-cumpărare va fi încheiat după ce imobilul nu va mai fi gajat, sechestrat şi achitarea preţului integral prevăzut în p.2.4 al antecontractului.

Notează, că conform p.2.3 al antecontractului preţul vînzării terenului agricol va fi de 700 euro pentru un ar şi anume 0,2425 ha x 700 euro = 16975 euro, care vor fi recalculaţi în lei moldoveneşti la cursul de referinţă al BNM la momentul semnării contractului de vînzare- cumpărare.

Conform p.2.5 al antecontractului, Motilica Gheorghe s-a obligat sub propria răspundere să achite integral prețul terenurilor agricole și anume 0,2425 ha x 700 euro = 16975 euro, la cursul de referinţă al BNM la momentul semnării contractului, suma ce reprezintă prețul a 0,2425 ha din terenurile agricole nominalizate, după ridicarea gajului de la B.C. „Eximbank-Gruppo Veneto Banka" S.A., formarea bunurilor noi imobile și respectiv perfectarea actelor de înstrăinare.

Afirmă, că copîrîtul Teodor Victor este proprietar al terenurilor cu nr. cadastral ***** şi *****.

Susţine, că promitentul cumpărător a achitat vînzătorilor promitenţi suma în mărime de 1200 dolari şi 12062 euro, în numerar, în acest sens fiind semnat contractul de arvună a sumei de 5000 euro din 20 august 2010, recipisele din 23 februarie 2012 în sumă de 1200 dolari SUA, recipisa din 02 martie 2012 în sumă de 1000 euro, şi suma de 4524 euro în baza mai multor înscrisuri sub semnătura personală a pîrîtului Teodor Constantin.

Concretizează, că pe motiv că terenurile au fost eliberate din gaj doar în anul 2020, pînă la această dată vînzătorii promitenţi nefiind în capacitate să-şi execute obligaţiile contractuale de a transmite în termen bunurile imobile, la data de 20 ianuarie 2020, au intervenit condiţiile stipulate în antecontractul din 27 ianuarie 2012, respectiv a intervenit şi condiţia pentru executare a obligaţiilor asumate de către vînzătorii promitenţi şi promitentul cumpărător Motilica Cheorghe, privind vînzarea-procurarea imobilului cu suprafaţa totală de 0,2425 ha, format din terenurile cu nr. cadastrale *****, ***** *****.

Relevă, că vînzătorii promitenţi Teodor Constantin şi Teodor Victor nu au executat în termen obligaţiile contractuale de formare a unui nou bun imobil şi transmiterea promitentului cumpărător bunul imobil format din:

-suprafaţa de 0,0387 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni;

-suprafaţa de 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni.

Conform recipiselor anexate la prezenta cerere, de către promitentul cumpărător au fost onorate în întregime obligaţiile de plată a bunului imobil, care urma să fie vîndut de către promitenţii vînzători, care şi-au executat obligaţiile asumate doar prin transmiterea de fapt în posesia şi folosinţa reclamantului a suprafeţei de teren litigioase.

Confrorm p.2.3 al antecontractului din 27 ianuarie 2012, contractul de vînzare-cumpărare urma să fie încheiat după ce imobilul nu va mai fi gajat, sechestrat şi achitat preţul integral prevăzut în p.2.4 al antecontractului.

Declară, că la 24 ianuarie 2020, de către organul cadastral Serviciul Teritorial Criuleni a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, contractul de vînzare-cumpărare nr.326 din 24 ianuarie 2020, conform căruia în proprietatea lui Teodor Victor a trecut bunul imobil terenul cu nr. cadastral *****. Înregistrarea de către Motilică Gheorghe a dreptului de proprietate asupra terenurilor litigioase în registrul bunurilor imobile se face imposibilă, pe motiv că contractul privind vînzarea-cumpărarea terenurilor nu este autentificat notarial, iar pîrîţii refuză să semneze contractul de vînzare-cumpărare în formă autentică.

Anunță, că pe marginea temeiniciei solicitării privind recunoaşterea valabilităţii contractului între reclamant/cumpărătorul promitent Motilică Gheorghe şi pîrîţii/vînzătorii promitenţi Teodor Constantin şi Teodor Victor a fost încheiat antecontractul din 27 ianuarie 2012 privind promisiunea de vînzare-cumpărare a terenurilor.

Comunică, că conform recipiselor anexate la prezenta cerere de către promitentul cumpărător au fost onorate în întregime obligaţiile de plată a bunurilor imobile care urmau să fie vîndute de către promitenţii vînzători, care şi-au executat obligaţiile asumate doar prin transmiterea de fapt în posesia şi folosinţa reclamantului a suprafeţei de teren care urma să-i treacă în proprietate.

Respectiv constată, că Motilică Gheorghe a achitat preţul bunurilor imobile, iar pîrîţii Teodor Constantin şi Teodor Victor şi-au executat obligaţiile doar parţial prin transmiterea în posesie şi folosinţă a imobilelor şi prin încasarea banilor, nu şi prin perfectarea actelor de formare a bunului imobil şi semnarea contractului de vînzare-cumpărare.

La moment Motilică Gheorghe posedă bunul imobil format de facto în baza terenurilor nr. cadastrale ***** ***** ca un proprietar.

Consideră, că antecontractul de vînzare-cumpărare din 27 ianuarie 2012, care a fost încheiat între reclamant şi pîrîţi, a început să producă efecte juridice din momentul semnării şi achitării preţului.

La moment constată, că pîrîţii/vînzătorii promitenţi se afla în întîrziere excesivă privind formarea bunului imobil şi semnarea contractului de vînzare-cumpărare nefiind iniţiat procesul de formare a bunului imobil, care este prezentat de reclamant la acţiune. Reclamantul a achitat în avans preţul contractual, în coraport cu obligaţiunile corelative contractuale neexecutate de pîrîţi.

Relatează, că încercările de a stabili un dialog productiv şi amiabil cu vînzătorii promitenţi nu au produs nici un rezultat. Lipsa unui dialog productiv dintre reclamant şi pîrîţi a dus în mod inevitabil la neîndeplinirea obligaţiunilor legale şi contractuale ce ţin de formarea bunului imobil, autentificarea notarială şi înregistrarea contractului de vînzare cumpărare.

Concretizează, că la momentul semnării antecontractului din 27 ianuarie 2012, asupra bunurilor litigioase existau interdicţiii legate de ipotecarea bunului către B.C. „Eximbank- Gruppo Veneto banka" S.A. Părţile cunoşteau despre această circumstanţă şi au consimţit, că contractul de bază va fi încheiat doar după ridicarea acestor interdicţii, fapt care a fost confirmat de către părţi la semnarea antecontractului.

După ridicarea interdicţiilor stabilite în pct.2.2 al antecontractului, Teodor Constantin şi Teodor Victor nu au renunţat expres la semnarea contractului de bază, dar prin acţiuni concrete au recunoscut obligaţia şi au manifestat acordul în continuare de a contracta, prin ce de fapt au determinat şi comportamentul potenţialului cumpărător, care nu cunoştea şi nici nu putea să cunoască despre faptul, că după ridicarea interdicţiilor de pe teren, pîrîţii se vor eschiva cu rea-credinţă de la autentificarea contractului de vînzare-cumpărare de bază.

Consideră, că din raţionamentele menţionate supra, rezultă incontestabil, că nu are relevanţă termenul de prescripţie extinctivă referitor la acţiunea privind recunoaşterea valabilităţii contractului de vînzare-cumpărare, atîta timp cît grevarea de pe bunurile imobile contractate a fost ridicată şi terenul a fost înstrăinat și înregistrat în proprietatea pîrîtului Teodor Victor la data de 20 ianuarie 2020.

De asemenea consideră, că este întemeiată pretenţia lui Motilica Gheorghe cu privire la recunoaşterea valabilităţii contractului de vînzare-cumpărare, încheiat între Teodor Constantin, Teodor Victor, în calitate de vînzători şi Motilica Gheorghe, în calitate de cumpărător, deoarece prin semnarea antecontractului şi-au manifestat acordul de voinţă privind vînzarea-cumpărarea terenurilor menţionate, a fost stabilit clar preţul acestora şi momentul cînd urma a fi încheiat contractul de vînzare-cumpărare de bază, şi anume după ce vor fi ridicate toate interdicţiile existente la momentul semnării antecontractului din 27 ianuarie 2012, asupra terenurilor litigioase.

Solicită avocatul Bălănel Petru în interesele lui Motilica Gheorghe:

-recunoaşterea valabilităţii contractului de vînzare-cumpărare semnat între Motilica Gheorghe în calitate de cumpărător şi Teodor Constantin şi Teodor Victor în calitate de vînzători privind vînzarea-cumpărarea terenurilor: cu suprafaţa de 0,0387

*ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul satului Hruşova raionul Criuleni şi cu suprafaţa de 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul satului Hruşova raionul Criuleni şi încheiat între Motilica Gheorghe şi pîrîţii Teodor Victor şi Teodor Constantin la data de 27 ianuarie 2012;*

-dispunerea înregistrării de către I.P. „Agenţia Servicii Publice Criuleni”, Departamentul Cadastru a dreptului de proprietate asupra terenurilor menţionate în p.2 după Motilica Gheorghe;

-încasarea din contul pîrîţilor a tuturor cheltuielilor de judecată (f.d.6-13 Vol.I).

Ulterior la 12 octombrie 2022 avocatul Bălănel Petru în interesele lui Motilica Gheorghe a înaintat o cerere de chemare în judecată completată, către Teodor Constantin și Teodor Victor, intervenienți accesorii ASP Criuleni, Departamentul Cadastru și Primăria s. Hrușova r-nul Criuleni în care a solicitat următoarele:

*-recunoaşterea valabilităţii contractului de vînzare-cumpărare semnat între Motilica Gheorghe în calitate de cumpărător şi Teodor Constantin şi Teodor Victor în calitate de vînzători privind vînzarea-cumpărarea terenurilor: cu suprafaţa de 0,0387 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul satului Hruşova raionul Criuleni şi cu suprafaţa de 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul satului Hruşova raionul Criuleni, încheiat între Motilica Gheorghe şi pîrîţii Teodor Victor şi Teodor Constantin la data de 27 ianuarie 2012;*

-dispunerea înregistrării de către I.P. „Agenţia Servicii Publice Criuleni”, Departamentul Cadastru a dreptului de proprietate asupra terenurilor menţionate în p.2 după Motilica Gheorghe;

-încasarea din contul pîrîţilor a tuturor cheltuielilor de judecată (f.d.112-118 Vol.I).

La 16 ianuarie 2023 avocatul Bălănel Petru în interesele lui Motilica Gheorghe a mai înaintat o cerere de chemare în judecată completată, către Teodor Constantin și Teodor Victor, intervenienți accesorii ASP Criuleni, Departamentul Cadastru, Primăria s. Hrușova r-nul Criuleni și S.R.L. „Țigănaș-Trans” în care a solicitat următoarele:

*-recunoaşterea valabilităţii contractului de vînzare-cumpărare semnat între Motilica Gheorghe în calitate de cumpărător şi Teodor Constantin şi Teodor Victor în calitate de vînzători privind vînzarea-cumpărarea terenurilor: cu suprafaţa de 0,1470 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul satului Hruşova raionul Criuleni; cu suprafaţa de 0,0387 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul satului Hruşova raionul Criuleni şi cu suprafaţa de 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul satului Hruşova raionul Criuleni, încheiat între Motilica Gheorghe şi pîrîţii Teodor Victor şi Teodor Constantin la data de 27 ianuarie 2012;*

*-dispunerea separării bunurilor imobile cu: suprafaţa de 0,1470 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul satului Hruşova raionul Criuleni; suprafaţa de 0,0387 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul satului Hruşova raionul Criuleni şi suprafaţa de 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul satului Hruşova raionul Criuleni şi formarea bunului imobil cu suprafața de 0,2425 ha în baza terenurilor cu nr. cadastrale *****, ***** *****.*

-dispunerea înregistrării de către I.P. „Agenţia Servicii Publice Criuleni", Departamentul Cadastru a dreptului de proprietate asupra terenurilor menţionate în p.2 după Motilica Gheorghe;

-încasarea din contul pîrîților a tuturor cheltuielilor de judecată (f.d.135-139 Vol.I).

În ședința de judecată din 05 februarie 2024 avocatul Bălănel Petru în interesele lui Motilica Gheorghe a mai înaintat o cerere de chemare în judecată completată, către Teodor Constantin și Teodor Victor, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile", Primăria s. Hrușova r-nul Criuleni și S.R.L. „Țigănaș-Trans" în care a solicitat următoarele:

*- recunoaşterea valabilităţii contractului de vînzare-cumpărare semnat între Teodor Constantin, Teodor Victor şi Motilica Gheorghe privind vînzarea-cumpărarea terenurilor: cu suprafaţa de 0,1470 ha cu nr. cadastral *****; cu suprafaţa de 0,0387 ha cu nr. cadastral ***** şi cu suprafaţa de 0,0568 ha cu nr. cadastral ***** amplasate în extravilanul comunei Hruşova raionul Criuleni, încheiate la data de 27 ianuarie 2012;*

*- dispunerea separării bunului imobil cu suprafaţa de 0,0387 ha cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul satului Hruşova raionul Criuleni, conform proiectului elaborat de S.R.L. „Geocadex" și formarea bunului imobil cu suprafața de 0,2425 ha, cu transmiterea acestui bun în proprietatea reclamantului (f.d.25 Vol. II).*

Argumentele pîrîtului și intervenientului accesoriu:

Pe marginea cererii de chemare în judecată la 08 iunie 2022 pîrîții Teodor Constantin și Teodor Victor prin intermediul avocatului Lazari Constantin au depus *referință* în care au menționat, că cererea de chemare în judecată a fost înregistrată în Judecătoria Criuleni sediul Central la 18 noiembrie 2021, fiind admisă de judecător la 23 noiembrie 2021. Prin cererea menționată reclamantul solicită recunoașterea valabilității contractului de vînzare-cumpărare (și anume a antecontractului prin care părțile s-au înțeles să vîndă/cumpere doar unele suprafețe din terenurile agricole): cu suprafața de 0,0387 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul s. Hrușova r-nul Criuleni și cu suprafața de 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul s. Hrușova r-nul Criuleni, încheiat de părți la 27 ianuarie 2012.

Indică reprezentantul pîrîților – avocatul Lazari Constantin, că în partea dispozitivă a cererii, reclamantul face trimitere la contractul de arvună din 20 august 2010, Acordurile adiţionale din 27 septembrie 2011, 27 ianuarie 2012, Recipisele din 23 februarie 2012, 02 martie 2012 şi 30 martie 2012, cît şi la conţinutul Antecontractului de vânzare-cumpărare din 27 ianuarie 2012, a suprafeţelor de:

- 0,1470 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni;

- 0,0387 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni şi

- 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni, până la 01 ianuarie 2013.

Notează, că în calitate de probe reclamantul a anexat: un desen (fără a se cunoaşte de cine a fost întocmit) în care sunt arătate careva suprafeţe (posibil de teren), unele părţi fiind haşurate pe care nu o consideră ca probă legală; 2 schițe a planului geometric (fară a se cunoaşte de cine sunt întocmite) a terenurilor agricole cu nr. cadastral 3136207.014 şi 3136207.251 (în care sunt desenate unele linii, posibil suprafeţele la care pretinde reclamantul) – care nu sunt probe legale şi nu pot fi acceptate de instanţa de judecată, urmînd a fi respinse, și 3 extrase din Registrul bunurilor imobile, cu nr. cadastral 3136207.014, cu suprafaţa de 0,5303 ha şi nr. cadastral 3136207.251 cu suprafaţa de 0,3719 ha, ce aparţin lui Teodor Victor, fiind înregistrate cu drept de proprietate la 24 ianuarie 2020 şi 28 decembrie 2011, cât şi nr. cadastral 3136207.012, cu suprafaţa de 0.2396 ha, care aparţine S.R.L. „Tigănaş-Trans", fiind înregistrat cu drept de proprietate la 06 februarie 2020.

Susține, că studiind atent cererea de chemare în judecată, inclusiv documentele anexate, a constatat, că reclamantul acţionează cu rea-credinţă și duce în eroare instanţa de judecată şi în mod intenționat nu anexează contractul de vânzare-cumpărare nr.1763 a terenului agricol cu nr. cadastral 3136207.263, anterior nr. cadastral 3136207.013, care-i aparţinea lui Motilica Gheorghe din 08 aprilie 2009 şi care a fost vândut de către el Evgheniei Zueva, la 16 februarie 2017 şi astfel, din 2017 reclamantul Motilica Gheorghe nu mai are teren de vecinătate cu pârâtul Teodor Victor, proprietar al terenurilor agricole cu nr. cadastrale 3136207.251 şi 3136207.014. Totodată reclamantul nu prezintă informaţia desfăşurată din Registrul bunurilor imobile, ce ţine de perioada cât pârâtul Teodor Constantin a fost proprietar a terenurilor agricole cu nr. cadastrale 3136207.251 și 3136207.014. Aşadar, Teodor Constantin a deţinut în proprietate terenul agricol cu nr. cadastral 3136207.251 din 16 iulie 2008 până la 28 decembrie 2011, când i-a fost vândut lui Teodor Victor. Ce ţine de terenul agricol cu nr. cadastral 3136207.014 Teodor Constantin l-a deţinut în proprietate din 12 noiembrie 2002 până la 18 decembrie 2019, când i-a fost vândut lui Chirinciuc Anatolii, iar din 24 ianuarie 2020, proprietar este Teodor Victor.

Relevă, că în şedinţa de judecată, din 26 mai 2022, când s-a examinat cererea pârâţilor privind respingerea acţiunii înaintate de Motilica Gheorghe faţă de Teodor

Constantin şi Teodor Victor privind recunoaşterea valabilităţii contractului de vânzare-cumpărare semnat între Motilica Gheorghe în calitate de cumpărător şi Teodor Constantin şi Teodor Victor în calitate de vânzători privind vânzarea-cumpărarea terenurilor: - suprafaţa de 0387 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni şi cu suprafaţa de 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni, încheiat de părţi la data de 27 ianuarie 2012, ca fiind depusă tardiv, reprezentantul reclamantului, avocatul Bălănel Petru, a prezentat o referinţă, prin care, repetat a dus în eroare instanţa de judecată, când a scris, că: conform antecontractului de vânzare-cumpărare, care reprezintă ultimul acord semnat între părţi, şi anume punctele 2.2 şi 2.5 părţile contractante au stabilit ca condiţie viitoare de perfectare a contractului propriu-zis, radierea gajului, instituit asupra terenurilor la B.C. „Exim Bank-Gruppo Veneto Bank" S.A, astfel între părţi a fost semnat un act juridic guvernat de condiţie viitoare. Pe motiv că, terenurile au fost eliberate din gaj, doar în anul 2020, până la această dată vânzătorii promitenţi nu au fost în capacitate să-şi execute obligaţiile contractuale de a transmite în termen bunurile imobile, or la 20 ianuarie 2020, au intervenit condiţiile stipulate în antecontractul din 27 ianuarie 2012, respectiv a intervenit şi condiţia pentru executarea obligaţiilor asumate de către vânzătorii promitenţi şi promitentul cumpărător Motilica Gheorghe, prin urmare acţiunea depusă la 11 noiembrie 2021, a fost depusă în termenul de prescripţie extinctivă de 3 ani, fapt ce se demonstrează prin informaţia desfășurată din Registrul bunurilor imobile, unde la bunul imobil: teren agricol nr. cadastral 3136207.251 la Subcapitolul III, Partea II – „Interdicţii", este menţionată: încheierea Judecătoriei Criuleni din 23 noiembrie 2021, cât şi încheierea Judecătoriei Criuleni din 07 decembrie 2021 - greşit aplicată, alte careva interdicții asupra acestui bun – nu sunt şi nu au fost înregistrate.

Declară, că la terenul agricol cu nr. cadastral 3136207.014 la Subcapitolul III, Partea II – „Interdicţii", este menţionată: încheierea Judecătoriei Criuleni din 23 noiembrie 2021, anterior, la 14 ianuarie 2013, a fost radiat preavizul dreptului de gaj, aplicat la 18 martie 2010 şi radierea ipotecii din 03 ianuarie 2013. Mai apoi, în baza ordonanţei ofiţerului de urmărire penală din 08 februarie 2013, s-a aplicat sechestru, anulat prin încheierea instanţei de judecată la 19 iulie 2018, iar la 10 decembrie 2019 s-a anulat şi interdicţia pusă prin încheierea executorului judecătoresc.

Comunică, că pentru a putea produce efectele dorite şi a fi valabil, actul juridic trebuie să îndeplinească anumite condiţii stabilite de lege, şi anume: consimţământul, adică la încheierea actului juridic trebuie să existe acordul (dorinţa) persoanei de a încheia actul juridic; obiectul actului juridic, adică acele acţiuni sau inacţiuni la care se obligă persoana la încheierea actului juridic; cauza actului juridic, adică scopul pe care îl are persoana la încheierea actului juridic, interesul pe care doreşte să-l satisfacă în urma încheierii acestui act juridic sau contract și forma actului juridic, adică modul în care se exprimă acordul de voinţă la încheierea actului juridic.

Relatează, că contractul de vânzare-cumpărare se particularizează prin următoarele caractere juridice, vânzarea are caracter consensual, este un contract sinalagmatic, cu titlu oneros, comutativ: translativ de proprietate şi dacă sunt întrunite condiţiile: vânzătorul este proprietarul lucrului vândut; obiectul contractului este un bun determinat individual şi bunul imobil care se vinde este înregistrat la organul cadastral teritorial. Aşadar, pentru ca actul juridic să ia fiinţă şi să fie valabil, este necesar ca obiectul să existe. În principiu, raportul obligaţional se poate naşte doar atunci când el ține de un bun care există la momentul încheierii actului. Obiectul trebuie să fie licit, să se afle în circuitul civil, să fie determinat sau determinabil (adică obiectul unei prestaţii de a da este un bun determinat individual (art.294 alin.(1) Cod civil) cum ar fi un imobil, apoi actul juridic trebuie să conţină suficiente elemente pentru individualizarea lui. O desemnare insuficient de precisă poate da naştere unei erori în obiect, erori-obstacol (art.227 Cod civil)). Cauza (scopul) este obiectivul urmărit la încheierea actului juridic civil, este acel interes pe care autorul (părţile) actului juridic caută să-l satisfacă. Cauza actului juridic civil constă din două elemente: elementul obiectiv şi elementul subiectiv. Pentru a fi valabilă cauza actului juridic civil trebuie să îndeplinească următoarele condiţii: a) să existe, b) să fie reală, c) să fie licită şi morală. În privinţa cauzei ce contravine legii este de reţinut, că actul juridic este nul doar dacă el contravine normelor imperative ale legii (art.220 alin.(1) Cod civil).

Invocă, că Legea nr.354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile prevede, că: lucrările cadastrale ce ţin de formarea bunurilor imobile se execută de către organele cadastrale teritoriale şi de către întreprinderi de stat sau private în ale căror state de personal sunt angajaţi deţinători de certificat al inginerului cadastral, eliberat de către Comisia de certificare a inginerilor cadastrali (art.5); poate fi format ca obiect independent de drept: a) terenurile cu sau fără construcţii (art.8); bunurile imobile se pot forma, conform prezentei legi, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a bunurilor imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile (art.9); proiectul de formare a terenurilor se transpune pe teren prin stabilirea hotarelor în natură şi elaborarea actului de stabilire a hotarelor. După stabilirea hotarelor, se elaborează planul bunului imobil format (art.19); după finalizarea lucrărilor de formare a bunului imobil, executantul lucrărilor cadastrale va întocmi documentaţia cadastrală si o va prezenta, împreună cu cererea de recepţie, organului cadastral teritorial (art. 20); înregistrarea dreptului asupra bunului imobil format se efectuează la organul cadastral teritorial în a cărui rază de acţiune este situat bunul, după recepţia lucrării de formare a acestuia (art.21).

Susține, că una din condiţiile de bază ale procedurii de vânzare-cumpărare a terenurilor este autentificarea notarială a contractului, a cărui nerespectare atrage nulitatea acestuia (art.5 din Legea nr.1308-XIII).

Astfel, Legea nr.1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului prevede, că: toate contractele de vânzare-cumpărare

a terenurilor se autentifică notarial (art.3 alin.(6)); vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate privată prin înţelegere între vânzător şi cumpărător include următoarele acţiuni: a) vânzătorul perfectează documentele care îi confirmă dreptul de proprietate asupra pământului; b) vânzătorul şi cumpărătorul încheie contractul de vânzare-cumpărare; c) contractul de vânzare-cumpărare a pământului se autentifică notarial (art.5 alin.(3)). Se permite vânzarea-cumpărarea terenurilor cu destinaţie agricolă aflate în proprietate privată.

Articolul 679 alin.(3) Cod civil (până la modernizare) stabileşte, că prin contract se poate naşte obligaţia de a se încheia un contract. Forma stabilită pentru contract se aplică și pentru antecontract. Antecontractul fiind în esenţă un contract, acestuia îi vor fi aplicabile de principiu toate dispoziţiile privind condiţiile de validitate a contractelor în general, cât şi a condiţiilor speciale eventual care sunt prevăzute de lege pentru contractul definitiv. Antecontractul trebuie să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul definitiv, sub aceeaşi sancţiune. Astfel, dacă legea impune respectarea formei autentice pentru un contract, atunci şi antecontractul urmează să îmbrace această formă. Sau dacă legea impune notarea în registrele de publicitate a contractului definitiv, în acest mod se va opera şi pentru antecontract.

Codul funciar prevede, că fondul funciar, în dependenţă de destinaţia principală, se compune din următoarele categorii de terenuri: cu destinaţie agricolă (art. 2). Obiecte ale relaţiilor funciare sunt: sectoarele de teren, cotele de teren şi drepturile asupra lor. Sectoarele de teren se caracterizează prin suprafaţă, amplasament, hotare, au statut juridic şi alte caracteristici, specificate în documentaţia înregistrării de stat a dreptului asupra pământului. Sectoarele de teren pot fi divizibile şi indivizibile. Se consideră divizibile sectoarele de teren care pot fi împărţite în porţiuni fără a le schimba destinaţia, fără a încălca normele anti incendiare, sanitare, ecologice, agrotehnice şi urbanistice, fiecare porţiune formând după divizare un teren de sine stătător, în cazurile prevăzute de lege sectorul de teren poate fi considerat indivizibil (art.2/1);

Susține, că terenurile, indiferent de destinaţie şi tipul de proprietate, precum şi drepturile asupra lor, sunt supuse înregistrării de stat în registrul bunurilor imobile al organului cadastral teritorial în modul stabilit de Legea cadastrului bunurilor imobile (art.6/1).

Hotărârea Plenului Curţii Supreme de Justiţie „Cu privire la practica aplicării de către instanţele judecătoreşti a legislaţiei funciare” nr.8 din 22 decembrie 2014 a stabilit, că la examinarea cerinţelor ce rezultă din raporturile de vînzare-cumpărare, donaţie, ipotecare, schimb şi alte tranzacţii dintre deţinătorii de terenuri, se va avea în vedere că, în sensul art.212 Cod civil urmează să fie respectată forma scrisă si autentică a actului juridic. Nerespectarea acestor forme atrage nulitatea actului juridic.

Legea nr.1543 din 25 februarie 1998 privind cadastrul bunurilor imobile prevede, că înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: b^1) antecontractele (art.28 alin.(1)); antecontractul care are

ca obiect un drept supus înregistrării se va nota în registrul bunurilor imobile în baza actului justificativ dacă promitentul îl încheie în calitate de titular al dreptului înregistrat (art.46/4).

Instrucţiunea nr.112 din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor (adoptată de Agenţia Relaţii Funciare şi Cadastru) prevede, că: în subcapitolul II se înscrie dreptul de proprietate. Conţinutul înscrierilor din subcapitolul II: La această rubrică se indică bunul imobil descris în subcapitolul I la care se înscrie dreptul de proprietate şi numărul cadastral al bunului, după exemplu de mai sus. Cota-parte: se indică cota-parte (în % sau fracţie) de proprietate din bunurile imobile descrise în subcapitolul I. În cazul în care bunul aparţine unui proprietar sau este proprietate comună în devălmăşie, se indică cifra 1.0. (pct.92, subpct.2.1). Din clasele primare se cunoaște că un număr întreg se împarte în fracţiuni (1/2; ¼ etc.), or în procente (50%, 25% etc.). Cu referire la speţa dată, absolut nu îi este clar, cât ar constitui suprafeţele: 0,0387 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** și 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****.

Concluzionează, că antecontractul, fiind acelaşi act juridic, în sensul art.195 Cod civil, se supune condiţiilor de formare şi validitate ale actului juridic, prevăzute la cap.II al Codului civil. Astfel, contractul prealabil de vânzare-cumpărare din 27 ianuarie 2012, a suprafeţelor de: 0,1470 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni; 0,0387 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni şi 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni, urma să îmbrace forma autentică, nerespectarea căreia, atrage nulitatea absolută a acestuia în conformitate cu art.213 alin.(1) Cod civil. Un alt temei de recunoaştere a nulităţii contractului prealabil de vânzare-cumpărare este şi cel prevăzut de art.220 Cod civil coroborat cu art.673 Cod civil, care la fel stabileşte condiţia de autenticitate a contractului, privită prin această prismă, condiţia autentică de validitate a contractului se prezintă în acest caz ca un imperativ al cadrului normativ, nefiind lăsată la discreţia părţilor contractante, iar consecinţa nerespectării formei autentice a actului juridic civil atrage nulitatea lui absolută (art.217 Cod civil).

Relatează, că conform Legii nr.354/2004, până la semnarea Antecontractului de vânzare-cumpărare a terenurilor proprietate privată: vânzătorul urma să perfecteze documentele care ar fi confirmat dreptul de proprietate asupra pământului, pe care doreşte să-l vândă. Astfel, se impunea, iniţial, să fie efectuate lucrările cadastrale pe teren: de divizare/separare a acelor suprafeţe de teren (la care părţile au convenit, să fie stabilite noile hotare generale a tuturor terenurilor, mai apoi să se înainteze aceste documente spre înregistrare la organul cadastral teritorial, unde noilor sectoare de teren li se atribuie număr cadastral, fiind un bun imobil determinat, înregistrat în RBI - el poate fi obiect al tranzacţiei de cumpărare-vânzare.

Declară, că reclamantul Motilica Gheorghe (cât şi avocatul său) cunoaşte foarte bine procedura de creare a unui nou bun imobil - teren agricol. Reieşind din

informaţia prezentată de Primăria satului Hruşova, la 30 decembrie 2021 nr.529, prin care sunt informaţi că el a participat, deja, la procedura de formare a unui nou bun imobil prin comasarea bunului cu numărul cadastral 3136207.013 (a cărui proprietar el a fost) și radierea acestuia din RBI, în baza deciziei din 28 martie 2012. Astfel, la momentul semnării Antecontractului (27 ianuarie 2012) Motilica Gheorghe era conştient de faptul, că el participă la semnarea unui contract ilegal, deoarece bunul imobil respectiv, nu exista în realitate, nefiind înregistrat în RBI şi, din experienţa proprie de vânzare- cumpărare a terenurilor agricole, el cunoştea că asemenea contracte urmează a fi autentificate notarial - ceea ce nu a realizat, cu toate că a fost consultat juridic.

Menționează, că nulitatea absolută reprezintă acea sancţiune ce intervine pentru nerespectarea unei forme juridice care ocroteşte un interes general la încheierea unui act juridic civil. Nulitatea absolută poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual (art.217 alin.(1) Cod civil). Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate (art.217 alin.(2) Cod civil). În pct.7.2 a Hotărârii Plenului Curţii Supreme de Justiţie „Cu privire la aplicarea de către instanţele de judecată a legislaţiei ce reglementează nulitatea actului juridic civil”, nr.1 din 07 iulie 2008, se menţionează: prin sintagma (...) „instanţa de judecată poate invoca nulitatea absolută din oficiu” se are în vedere ipoteza în care una din părţi declanşează un litigiu civil având ca obiect executarea unui act juridic (reclamantul solicită obligarea pârâtului la executarea prestaţiei ce îi revine potrivit acelui act juridic, de exemplu, se cere ca pârâtul să fie obligat la predarea lucrului pe care l-a vândut reclamantului), iar instanţa, constatând că actul juridic ce constituie fundamentul prestaţiei supuse judecăţii este lovit de nulitate absolută, va respinge cererea de chemare în judecată ca neîntemeiată, fără însă a pronunța și nulitatea actului juridic respectiv în dispozitivul hotărârii.

Afirmă, că prin contractul de vânzare-cumpărare nr.5120 din 12 august 2014, Teodor Victor, reprezentat de Teodor Constantin, i-a vândut lui Motilica Gheorghe un teren agricol cu suprafaţa de 0,1136 ha, cu numărul cadastral 3136207.265, situat în extravilanul com. Hruşova, r-nul Criuleni, evaluat la o sumă simbolică, care nici nu a fost achitată de către Motilica Gheorghe, prin care părţile au şi convenit, în mod verbal, să nu-şi mai înainteze una faţă de alta careva pretenţii, asumate prin Antecontracte, acte, recipise etc., semnate anterior, până la 12 august 2014.

Având la bază cele menţionate, supra, *solicită respingerea cererii de chemare în judecată privind recunoaşterea valabilităţii contractului de vânzare-cumpărare (mai exact a Antecontractului, prin care părţile au convenit să vândă/cumpere careva suprafeţe din terenurile agricole): suprafaţa de 0,0387 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni şi suprafaţa de 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni, încheiat de părţi la data de 27 ianuarie 2012. Dispunerea înregistrării de către IP „Agenţia Servicii Publice Criuleni” Departamentul cadastru*

a dreptului de proprietate asupra terenurilor menţionate după Motilica Gheorghe, fiind un act juridic lovit de nulitatea absolută. Cererea înaintată fiind formulată simplist, s-a întocmit cu încălcarea prevederilor legale sus menţionate, este una neîntemeiată, nemotivată şi ilegal înaintată şi anularea încheierii Judecătoriei Criuleni, sediul Central, din 23 noiembrie 2021, privind aplicarea sechestrului asupra bunurilor imobile terenurile cu suprafaţa de 0,0387 ha din terenul agricol cu nr. cadastral 3136207.014 şi cu suprafaţa de 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral 3136207.251, amplasate în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni (f.d.93-99 Vol.I).

La data de 07 decembrie 2022, pe marginea cererii de chemare în judecată, reprezentantul I.P. „Agenția Servicii Publice" – Poponeț Sergiu a depus *referință* în care solicită instanței respingerea pretenţiei în partea ce ţine de obligarea IP „Agenţia Servicii Publice" Serviciul cadastral teritorial Criuleni, înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra terenului cu suprafaţa de 0,0387 ha din terenul cu nr. cadastral ***** şi a terenului cu suprafaţa de 0,0568 ha din terenul cu nr. cadastral ***** după Motilica Gheorghe (cod personal 0961605541076) ca fiind neîntemeiată şi neargumentată juridic.

Iniţial relatează, că în limita competenţelor prevăzute la art.12 alin.(8) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, registratorul din cadrul organului cadastral teritorial decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile. Deciziile registratorului serviciului cadastral teritorial privind respingerea cererii de înregistrare sau privind refuzul înregistrării drepturilor, reieşind din prevederile art.31, 33 din actul legislativ precitat, pot fi atacate în instanţa de judecată sau la registratorul din cadrul Agenţiei Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

Notează, că în conformitate cu art.26, 28, 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile, bunurile imobile şi drepturile asupra acestora se înregistrează în registrul bunurilor imobile la cererea titularului în temeiul actelor ce confirmă drepturile, cu achitarea tarifului pentru serviciul solicitat.

Aduce la cunoștință, că obligarea Agenţiei Servicii Publice în efectuarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile ar fi o ingerinţă în activitatea ei, deoarece în cazul în care de către solicitantul serviciilor cadastrale se prezintă actele prevăzute de legislaţie în acest sens, Agenţia Servicii Publice prin efectul legii este obligată să presteze serviciul solicitat, contra plată. Or, reclamantul Motilica Gheorghe nu a prezentat nici o probă la materialele dosarului, care ar dovedi refuzul ilegal al registratorului Serviciului cadastral teritorial Criuleni în efectuarea înregistrării solicitate, în temeiul documentelor prevăzute de legislaţie, în acest sens.

Precizează, că în cazul în care instanţa va admite cererea înaintată, hotărîrea judecătorească nu va putea servi temei de efectuare a înscrierilor în registrul bunurilor imobile conform procedurilor stabilite de lege din următoarele considerente:

Atrage atenţia, că conform informaţiei din registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu numărul cadastral ***** este înregistrat cu drept de proprietate după Teodor Victor în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr.326 din 24.01.2020 şi are suprafaţa de 0,5303 ha, iar bunul imobil cu numărul cadastral ***** fiind înregistrat cu drept de proprietate după Teodor Victor în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr. 98342 din 28.12.2011 are suprafaţa de 0,3719 ha.

Notează, că art.4 alin.(2) al Legii cadastrului bunurilor imobile, stabileşte că, obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, părţile componente ale acestora prevăzute de prezenta lege, drepturile reale asupra bunurilor imobile, precum şi alte drepturi, fapte şi raporturi juridice prevăzute de legislaţie.

Potrivit prevederilor art.29 alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conţină descrierea lui) sau dreptul intabulat asupra căruia se cere a face înscrierea, să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat.

În conformitate cu art.459 alin.(2) Cod civil, bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct.

Art.2 al Legii cadastrului bunurilor imobile, defineşte următoarele noţiuni:

cadastru al bunurilor imobile - cadastru general, care reprezintă un sistem unic multifuncţional de înregistrare de stat a bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, de estimare a valorii acestora;

teren - parte din teritoriu avînd hotare închise a cărei suprafaţă, al cărei amplasament și ale cărei caracteristici sînt reflectate în cadastrul bunurilor imobile;

număr cadastral - număr individual, irepetabil pe teritoriul ţării, al bunului imobil. Se atribuie conform procedurii stabilite de legislaţie şi se păstrează pe toată perioada de existență a bunului imobil în calitate de obiect de drept unic;

înregistrare de stat a drepturilor asupra bunului imobil (denumită în continuare înregistrare a drepturilor) - înscrierea în registrul bunurilor imobile a bunului imobil şi a componentelor lui, înregistrarea drepturilor, înscrierea titularilor de drepturi, notarea altor drepturi, a faptelor şi raporturilor juridice prevăzute de legislaţie, precum şi efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile.

Potrivit art.22 alin.(2) al Legii cadastrului bunurilor imobile, Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor. Registrul bunurilor imobile se păstrează permanent. În el se indică toate datele referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile în vigoare şi cele stinse.

Art.446 Cod Civil prevede, că în registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile şi drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare).

Prin lege se reglementează:

a) procedura de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere din registrul bunurilor imobile;

b) formarea bunurilor imobile prin separare, divizare, comasare sau combinare.

Art.17 al Legii cadastrului bunurilor imobile prevede, că modalitatea şi procedura formării bunurilor imobile se stabilesc prin lege.

Conform art.25 din aceeaşi lege, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale şi după întocmirea planului cadastral al teritoriului şi al dosarului cadastral al bunului imobil.

Reține, că din prevederile legislative sus-enunţate reiese, că în registrul bunurilor imobile nu se înregistrează o anumită suprafaţă din bunul imobil, dar bunul imobil care are o individualizare certă, însă, prin cererea de chemare în judecată se solicită recunoaşterea valabilității contractului de vînzare-cumpărare a unei porţiuni de suprafaţă din bunul imobil concret înregistrat, fără a fi asigurată formarea bunului imobil în condiţiile Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354-XZ din 28.10.2004.

Astfel, conform art.2 al legii sus precitate, prin formare a bunului imobil se înțelege - complex de lucrări executate în vederea apariţiei unui nou bun imobil, ca obiect de drept independent, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a unor bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile.

În contextul celor expuse, odată ce este stabilită prin act legislativ procedura de efectuare a înscrierilor în registrul bunurilor imobile, partea interesată este obligată să respecte normele imperative ale legii şi respectiv, situaţiile litigioase dintre părţi, nu pot fi imputabile activităţii desfăşurate de către Agenţia Servicii Publice (f.d.128-129 Vol. I).

Ulterior, reprezentantul I.P. „Agenția Servicii Publice” – Poponeț Sergiu a mai depus o referința la 27 ianuarie 2023, în care a comunicat, că repetat solicită respingerea pretențiilor înaintate în partea dispunerii înregistrării de către I.P. „Agenția Servicii Publice” a dreptului de proprietate asupra terenurilor după Motilica Gheorghe, ca fiind neîntemeiată, întrucît procedura de înscriere a dreptului de proprietate și a bunului imobil în temeiul unei hotărîri a instanței de judecată, devenită irevocabilă, este reglementată prin act legislativ.

Precum a menționat în referința precedentă, Departamentul Cadastr, prin efectul legii este obligat să presteze serviciul solicitat, iar, partea interesată este obligată să respecte normele imperative ale legii și respectiv, situațiile litigioase dintre părți, nu pot fi imputabile activității Serviciului Cadastral.

Atrage atenția, că formarea bunului imobil la inițiativa instanței de judecată urmează a fi efectuată în condițiile art.22 al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354-XZ din 28.10.2004 (f.d.147 Vol. I).

La data de 15 februarie 2023, Zueva Evghenia reprezentantă de avocatul Petru Bălănel a înaintat o cerere prin care a solicitat instanței de judecată emiterea încheierii de admitere a succesiunii în drepturile procedurale în cadrul dosarului

nr.2-21170385-24-2-18112021 a reclamantului Motilica Gheorghe, cu Zueva Evghenia conform contractului de cesiune a creanței f/n din 28 ianuarie 2023 (f.d.166-167 Vol. I). Din conținutul contractului de cesiune a creanțelor din 28 ianuarie 2023 rezultă, că obiectul contractului constituie creanța transmisibilă și sesizabilă formată în baza antecontractului de vînzare-cumpărare din 27 ianuarie 2012 și actelor adiacente acestora. Astfel, Motilica Gheorghe transmite iar Zueva Evghenia primește dreptul de a cere (creanțele) și devine creditor al debitorului obligațiilor lui Teodor Constantin și Teodor Victor, apărute în rezultatul semnării antecontractului de vînzare-cumpărare din 27 ianuarie 2012 și recipiselor de încasare a sumelor în mărime de 1200 dolari, 12062 euro, 500 euro din 20.08.2010, recipiselor din data de 23.02.2012 în sumă de 1200 dolari SUA, recipisa din data de 02.03.2012 în sumă de 1000 euro și suma de 4524 euro, prin care debitorii s-au obligat la formarea bunului imobil cu suprafața de 0,2425 ha și vînzarea acestuia cedentului. În baza prezentului contract cesionarul Zueva Evghenia primește dreptul în locul cedentului Motilica Gheorghe de a cere de la debitorii obligației Teodor Constantin și Teodor Victor executarea obligațiunii de a forma bunul imobil cu suprafața de 0,2425 ha și vînzarea acestuia cesionarului (f.d.169 Vol. I), or, potrivit actului de primire predare a creanțelor din aceiași dată, Motilica Gheorghe în calitate de cedent a predat iar Zueva Evghenia în calitate de cesionar a primit drepturile de creanță rezultate din contractul de cesiune semnat între părți la data de 28 ianuarie 2023 (f.d.170 Vol. I).

Ulterior, în ședința de judecată din 17 iulie 2023, reprezentantul Evgheniei Zueva, avocatul Petru Bălănel a renunțat la cererea privind emiterea unei încheieri de admitere a succesiunii în drepturile procedurale, renunțul fiind admis de instanță printr-o încheiere protocolară (f.d.239-verso Vol. I).

Poziția participanților la proces în cadrul ședinței de judecată:

Reclamantul Motilica Gheorghe în ședința de judecată a solicitat admiterea integrală a cererii de chemare în judecată, explicînd, că cu Teodor Constantin și Victor au încheiat un antecontract, deoarece Teodor Constantin avea urgentă nevoie de bani pentru stingerea unei datorii și dorea să înstrăineze careva terenuri. El i-a transmis bani, iar acesta urma să-i dea terenurile. Înainte de a solicita Teodor Constantin bani de la el, anterior a mai procurat de la acesta două terenuri: unul de 87 ari și altul de 14 ari, ambele situate în s. Hrușova r-nul Criuleni, anul nu și-l amintește. Aceste terenuri au fost primele procurate în s. Hrușova r-nul Criuleni. Ulterior Teodor Constantin i-a mai propus spre vînzare terenul cu o suprafața de 24 ari, cu ultimele cifre a numărul cadastral 014, care era situat alături de terenurile procurate anterior. Terenul de 24 de ari intenționa să-l procure în totalmente, cu care fapt a fost de acord și Teodor Constantin, astfel a întocmit o recipisă. Recipisa a întocmit-o pe motiv, că i-a transmis lui Teodor Constantin banii pentru procurarea terenului, dar de teren nu a dispus deoarece acesta era gajat băncii la care Teodor Constantin avea datorii. După stingerea integrală a datoriilor Teodor Constantin urma să-i transmită terenul. Această

înțelegere a fost în anul 2012, și de atunci pînă în prezent solicită transmiterea bunului, la ce Teodor Constantin îi spune, că el și așa se folosește de bun și că acesta este încă gajat și nu-l poate transmite. Pentru toate terenurile procurate a achitat 24000 euro. Teodor Constantin a mai venit la el cu solicitarea de a-i împrumuta bani, dar el în schimb i-a cerut să-i mai vîndă terenuri. Teodor Constantin i-a dat din alt teren 3-4 ari, pe care a construit un gard. Terenurile vîndute aparțineau ambilor: Teodor Constantin și Victor, ambii semnau pe recipise. Concretizează, că cei 24000 euro i-a achitat pentru terenul cu ultimele cifre a numărul cadastral 014. Teodor Constantin i-a comunicat, că nu poate încheia un contract de vînzare-cumpărare a terenului cu ultimele cifre a numărului cadastral 014, deoarece pe el este pus sechestrul. Ulterior a aflat, că terenul a fost vîndut feciorului - Teodor Victor.

Mai comunică, că la 08 aprilie 2009 la notarul Petru Chirtoacă a întocmit un contract de vînzare-cumpărare, prin care Teodor Constantin a vîndut, iar el a procurat terenul agricol, cu suprafața de 0,8709 ha, cu nr. cadastral 3136207013, care ulterior a fost comasat cu alt teren și i s-a dat un alt număr cadastral cu ultimele cifre 263. Pretenții nu are față de terenurile cu ultimele cifre a numărului cadastral 251 și 012. Bunul cu ultimele cifre a numărului cadastral 263 în anul 2012, a fost vîndut S.A. „MGM”, care ulterior l-a înstrăinat Nataliei Sîrghi, iar din anul 2017 îi aparține Evgheniei Zueva.

Relatează, că terenul cu ultimele cifre a numărului cadastral 014 în anul 2019 i-a fost înstrăinat lui Anatolie Chirinciuc, iar ulterior procurat în 2020 de Teodor Victor, fapt despre care a aflat cînd a solicitat extrasul din Registrul bunurilor imobile. Nu cunoaște procedura de formare a unui bun și cum el se divizează, dar cunoaște că procedura de vînzare-cumpărare urmează a fi autentificată notarial. Nu a autentificat antecontractul deoarece terenul era gajat și nimeni nu i-a explicat, că urmează a fi autentificat notarial. Antecontractul a fost întocmit de către juristul contractat de Teodor Constantin. Prin contractul încheiat în 2014 nu și-a rezolvat toate conflictele pe care la are cu Teodor Constantin. Prin acest contract a procurat terenurile alăturate, care nu erau menționate în antecontract. Dorește ca să-i fie transmis în proprietate terenul cu ultimele cifre a numărului cadastral 014, cu o suprafață de 24 ari.

Reprezentantul reclamantului, avocatul Bălănel Petru a pledat în vederea admiterii integrale a cererii de concretizare a cererii de chemare în judecată depusă la 05.02.2024, pe motivele de fapt și de drept expuse în cererea de chemare în judecată inițială, și cele de concretizare a pretențiilor.

Pîrîtul Teodor Constantin în ședința de judecată a solicitat respingerea cererii de concretizare a cerințelor ca fiind neîntemeiată, explicînd că, în anul 2009 a fost făcută divizarea terenului cu ultimele cifre a numărului cadastral 013, iar Motilica Gheorghe a procurat terenul cu ultimele cifre a numărul cadastral 323, cu suprafața de 0,28 ari, care a fost autentificat notarial. În anul 2014 a făcut divizarea terenului cu ultimele cifre a numărului cadastral 012 conform înțelegerii și a fost întocmită recipisa privind vinderea terenului cu suprafața de 0,12 ari și cu acest fapt s-a pus punctul.

Recipisele care au fost întocmite, între ei îi solicitase lui Motilica Gheorghe să i le întoarcă, deoarece nu mai sunt valabile. Acesta i-a promis că i le va întoarce și a dispărut.

Reprezentantul pîrîților, avocatul Lazari Constantin a pledat în vederea respingerii cererii, pe motivele de fapt și de drept expuse în referință.

Reprezentantul intervenientului accesoriu Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile", Poponeț Sergiu în ședința de judecată a solicitat respingerea pretențiilor înaintate în partea dispunerii înregistrării de către I.P. „Agenția Servicii Publice" Departamentul Cadastru a dreptului de proprietate asupra terenurilor după Motilica Gheorghe ca fiind neîntemeiate, întrucît procedura de înscriere a dreptului de proprietate și a bunului imobil în temeiul unei hotărîri a instanței de judecată, devenită irevocabilă, este reglementată prin act legislativ.

Cu referire la divizare reține, că divizarea sau mai bine zis formarea bunului imobil este reglementată prin legea cu privire la formarea bunului imobil din anul 2004 unde în pct.22 se descrie cum are loc formarea bunului imobil la solicitarea instanței de judecată, care presupune un complex de lucrări care pot fi executare de un inginer cadastral certificat.

Pîrîtul Teodor Victor și intervenienții accesorii: Primăria s. Hruşova r-nul Criuleni și S.R.L. „Țigănaș-Trans" fiind citați legal, fapt confirmat prin avizele de recepție anexate la materialele cauzei, în ședința de judecată nu s-au prezentat, nu au comunicat instanței motivul neprezentării sale și nici nu au solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

Aprecierea instanței:

Studiind materialele dosarului, apreciind pretențiile formulate în acțiune în raport cu probele prezentate, administrînd pertinența și temeinicia prin prisma legislației ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră, că cererea de chemare în judecată înaintată de Motilica Gheorghe către Teodor Constantin și Teodor Victor, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile", Primăria s. Hrușova r-nul Criuleni și S.R.L. „Țigănaș-Trans" privind recunoașterea valabilității contractului de vînzare-cumpărare și separarea bunului imobil, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, reieşind din următoarele considerente:

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

Conform art.117 alin.(1) Cod de procedură civilă, *probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.*

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

În conformitate cu art.119 alin**.**(1) Cod de procedură civilă, *probele se adună şi se prezintă de către părţi şi de alţi participanţi la proces.*

Conform art.130 alin.(1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

Potrivit art.239 Cod de procedură civilă, *hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată*.

Conform art.240 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, *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 acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.*

În ședința de judecată s-a constatat, că la 27 ianuarie 2012, între Teodor Constantin în calitate de promitent-vînzător nr.1, Teodor Victor în calitate de promitent-vînzător nr.2 și Motilica Gheorghe, în calitate de promitent-cumpărător, a fost încheiat antecontractul de vînzare-cumpărare a terenurilor agricole cu numerele cadastrale: *****, ***** *****.

Potrivit părții II a antecontractului de vînzare-cumpărare, intitulat „Obiectul antecontractului" în pct.2.1 se indică, că „Noi, Teodor Constantin și Teodor Victor, promitem vînzarea cet. Motilica Gheorghe, suprafața de 0,1470 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, suprafața de 0,0387 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** și suprafața de 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, situate în extravilanul s. Hrușova r-nul Criuleni, pînă pe data de 01.01.2013. Suprafețele din terenurile agricole *****, ***** ***** sunt învecinate cu terenul agricol 3136207013, care-i aparține cu drept de proprietate cet. Motilica Gheorghe", iar pct.2.2 al contractului nominalizat stipulează, că „Eu Motilica Gheorghe promit cet. Teodor Constantin și Teodor Victor să depun pe contul promitent-vînzătorului nr.1 suma de 13000 (treisprezece mii) dolari SUA ca arvună pentru procurarea imobilului cu suprafața totală de 0,2425 ha, din terenurile cu numerele cadastrale *****, ***** ***** în termen de 3 zile după ridicarea gajului și anume de pe terenurile cu nr. cadastrale *****, ***** care sunt gajate la Banca Comercială „EXIMBANK-Gruppo Veneto Banka" S.A., și după formarea bunurilor noi imobile din terenurile agricole

*****, ***** ***** și respectiv după perfectarea actelor pentru înstrăinare. Totodată în pct.2.3. se nominalizează, că „Contractul de vînzare-cumpărare a terenurilor agricole nominalizare va fi încheiat după ce imobilul nu va fi gajat, sechestrat și achitarea prețului integral prevăzut în p.2.4.”

Conform pct.2.4. al contractului nominalizat supra „Prețul vînzării terenului agricol nominalizat stabilit în baza acordului vînzătorilor promitenți și cumpărătorului promitent va fi de 700 euro pentru un ar, și anume: 0,2425 ha x 700 euro = 16975 (șaisprezece mii nouă sute șaptezeci și cinci) Euro, care vor fi recalculați în lei MD conform cursului de referință a Băncii Naționale a Republicii Moldova la momentul semnării contractului, iar conform pct.2.5 Motilica Gheorghe s-a obligat sub propria răspundere să achite integral prețul terenurilor agricole nominalizate și anume 0,2425 ha x 700 euro = 16975 euro, la cursul de referință al BNM la momentul semnării contractului, sumă ce reprezintă prețul a 0,2425 ha din terenurile agricole nominalizate, și după ridicarea gajului de la Banca Comercială „EXIMBANK-Gruppo Veneto Banka” S.A., formarea bunurilor noi imobile și respectiv perfectarea actelor de înstrăinare (f.d.15-verso Vol. I).

Luînd în considerare data semnării contractului nominalizat, instanța de judecată reține, că potrivit prevederilor art.7 alin.(1) 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. Alin.(4) al articolului citat prevede, că 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.

Astfel, instanța relevă, că speței îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția Legii nr.1107-XV din 06.06.2002, în vigoare pînă la 01.03.2019.

Potrivit art.195 Cod civil (în redacţia de pînă 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.196 alin.(4) Cod civil (în redacţia de pînă la 01.03.2019), actul juridic multilateral este manifestarea de voinţă a trei sau a mai multe părţi.

Din conținutul art.199 Cod civil (în redacţia de pînă la 01.03.2019) rezultă, că consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. (2) Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.

Art.200 Cod civil (în redacţia de pînă la 01.03.2019) prevede, că manifestarea de voinţă care trebuie recepţionată de cealaltă parte produce efecte în momentul în care parvine acesteia, indiferent de faptul dacă a luat sau nu cunoştinţă de conţinutul ei. Manifestarea de voinţă nu produce efecte în cazul în care celeilalte părţi i-a

parvenit anterior sau îi parvine în acelaşi timp o declaraţie de retractare. Valabilitatea manifestării de voinţă nu este afectată de decesul persoanei care şi-a exprimat voinţa, sau de lipsirea ei de capacitate de exerciţiu, dacă aceste evenimente au avut loc după exprimarea voinţei.

Potrivit art.208 alin.(1)-(2) Cod civil (în redacţia de pînă la 01.03.2019), (1) Actul juridic poate fi încheiat verbal, în scris sau în formă autentică. Forma este o condiţie de valabilitate a actului juridic numai în cazurile expres prevăzute de lege.

Art.212 Cod civil (în redacţia de pînă la 01.03.2019) prevede, că forma autentică a actului juridic este obligatorie: a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege.

Instanța de judecată reține, că antecontractul de vînzare-cumpărare are la baza contractul de vînzare-cumpărare reglementat de art.753 Cod civil (în redacţia de pînă la 01.03.2019) care stipulează, că prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit. Vînzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vînzare-cumpărare nu este prevăzut altfel. Dacă preţul nu este indicat direct în contractul de vînzare-cumpărare, părţile pot conveni asupra modului de determinare a lui.

Din conținutul contractului de arvună din 20.08.2010, pct.1 rezultă, că Motilica Gheorghe a transmis, iar Teodor Constantin a primit arvuna în sumă de 5000 (cinci mii) euro, echivalent cu 78440 (șaptezeci și opt mii patru sute patruzeci) lei MD, în contul sumei contractului de vînzare-cumpărare a terenului agricol, cu suprafața de 0,3600 ha, numărul cadastral ***** situat în com. Hrușova r-nul Criuleni, or în pct.3 se menționează, că Teodor Constantin a primit de la Motilica Gheorghe arvuna în sumă de 5000 (cinci mii) euro, echivalent cu 78440 (șaptezeci și opt mii patru sute patruzeci) lei MD. Termenul de încheiere a prezentului contrat este stabilit pînă la 01.01.2011 și în caz de nerespectare a prevederilor prezentului contract (refuză de la întocmirea contractului de vînzare-cumpărare) se obligă să-i restituie lui Motilica Gheorghe suma dublă a arvunei, care va constitui 10000 (zece mii) euro, echivalent cu 156880 (una sută cincizeci și șase mii opt sute optzeci) lei (f.d.16 Vol. I).

Potrivit recipisei anexate se atestă primirea de către Teodor Constantin confirmată prin semnătura personală a sumelor de 1000 euro; 624 euro; 370 euro; 255 euro; 589 euro; 46 euro; 127 euro; 63 euro; 128 euro și 322 euro (f.d.17 Vol. I).

La 27 septembrie 2011, Teodor Constantin și Motilica Gheorghe au efectuat modificări în Acordul adițional la contractul de arvună încheiat din 20.08.2010 și anume: 1. În punct.1 sintagma „cu suprafața de 0,3600 ha” au substituit-o cu sintagma „de 0,3000 ha”; 2. În pct.3 sintagma „pînă la data de 01.01.2011” au substituit-o cu sintagma „pînă la data de 01.01.2013” (f.d.18 Vol. I).

Ulterior au mai fost întocmite recipise prin care se confirmă, că Teodor Constantin a primit arvună de la Motilica Gheorghe pentru vînzarea terenurilor

agricole cu nr. cadastral *****, ***** *****, stipulate în antecontractul de vînzare-cumpărare încheiat la 27.01.2012, sumele primite constituind achitarea terenurilor și anume: - la 23.02.2012 suma de 1200 dolari; - la 02.03.2012 suma de 400 dolari; la 10.03.2012 suma de 1000 euro și la 30.03.2012 suma de 2000 dolari (echivalentul a 1538 euro) (f.d.19-21 Vol. I).

La caz, urmează a fi reținute și prevederile art.679 alin.(3) Cod civil (în redacţia de pînă la 01.03.2019), care stipulează, că prin contract se poate naşte obligaţia de a se încheia un contract. Forma stabilită pentru contract se aplică şi pentru antecontract.

Antecontractul este acel contract prin care două sau mai multe persoane se obligă reciproc sau doar o parte se obligă față de cealaltă parte să încheie un contract. Forma antecontractului este determinată de forma stabilită de lege pentru contractul pe care s-au obligat să-l încheie ambele sau una din părțile antecontractului. Dacă părțile se obligă să încheie un contract de vînzare-cumpărare a unui imobil, antecontractul trebuie autentificat notarial. În cazul în care nu se respectă condițiile privind forma antecontractului, vor surveni consecințele care sunt stipulate de lege pentru nerespectarea condițiilor privind forma contractului la încheierea căruia s-au obligat părțile antecontractului.

Din conținutul Hotărîrii Plenului Curții Supreme de Justiție nr.8 din 22 decembrie 2014 „Cu privire la practica aplicării de către instanțele judecătorești a legislației funciare” din pct.17 rezultă, că: „La examinarea cerinţelor ce rezultă din ***raporturile de vînzare-cumpărare***, donaţie, ipotecare, schimb şi alte tranzacţii dintre deţinătorii de terenuri, se va avea în vedere că, în sensul art.212 Cod civil, urmează să fie respectată forma scrisă şi autentică a actului juridic. Nerespectarea acestor forme atrage nulitatea actului juridic.”

Totodată, Legea nr.1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului prevede în art.3 alin.(5), că toate contractele de vînzare-cumpărare a terenurilor se autentifică notarial.

Art.5 al Legii menționate supra stipulează, că în categoria terenurilor proprietate privată intră toate terenurile deţinătorilor, incluse în registrul cadastral al deţinătorilor de terenuri sau în registrul bunurilor imobile cu drept de proprietate asupra acestora. Proprietarii au dreptul de a vinde terenurile la preţ liber. *Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate privată prin înţelegere între vînzător şi cumpărător include următoarele acţiuni: a) vînzătorul perfectează documentele care îi confirmă dreptul de proprietate asupra pămîntului; b) vînzătorul şi cumpărătorul încheie contractul de vînzare-cumpărare; c) contractul de vînzare-cumpărare a pămîntului se autentifică notarial; d) noul deţinător de teren prezintă contractul de vînzare-cumpărare la oficiul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui.* Dreptul de proprietate asupra terenului se dobîndeşte în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Potrivit art.513 alin.(1) Cod civil (în redacţia de pînă la 01.03.2019), debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă şi diligenţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Conform art.214 alin.(1) Cod civil (în redacţia de pînă la 01.03.2019), actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează să fie înregistrat în modul stabilit prin lege.

Astfel, instanța reține, că obligativitatea înregistrării contractului urma să servească drept garanție al achitărilor efectuate și posibilitatea dobîndirii în condițiile legii a dreptului de proprietate.

Instanța de judecată reține că pentru ca un antecontract de vânzare-cumpărare a bunului imobil să fie considerat valabil necesită ca acesta să întrunească cumulativ următoarele condiții: să fie încheiat în formă scrisă și autentificat notarial, să existe acordul părților pentru încheierea contractului respectiv, părțile contractante să fie împuternicite în acest sens, obiectul contractului să fie licit, contractul să fie înregistrat în modul stabilit de lege în registrul bunurilor imobile.

Din conținutul art.477 alin.(3) Cod civil (în redacţia de pînă la 01.03.2019) reiese, că debitorul gajist nu este în drept să înstrăineze bunurile gajate, cu excepţia cazurilor cînd dispune de autorizaţie în acest sens, eliberată de creditorul gajist (de toţi creditorii gajişti în cazul gajului ulterior).

Astfel, din norma precitată rezultă, că deoarece bunul gajat este afectat executării unei obligații, debitorul gajist nu este în drept să-l înstrăineze atît timp cît contractul este în vigoare.

Totodată interdicția de înstrăinare a bunului gajat nu ține de natura gajului, ci este una juridică. Creditorul gajist poate deroga de la această regulă dacă consideră, că prin înstrăinare nu vor fi prejudiciate drepturile sale. Pentru ca înstrăinarea să fie legală, debitorul trebuie să dispună de o autorizație a creditorului. Autorizația se poate conține în contractul de gaj sau poate fi solicitată și primită după încheierea acestuia, în orice moment în limitele termenului de acțiune a contractului de gaj. Autorizația acordată poate fi necondiționată sau afectată de condiție, care însă nu va depinde de voința părților. Creditorul poate autoriza înstrăinarea bunului gajat și fără degrevarea lui. În acest caz el va face o mențiune distinctă și explicită în acordul său, astfel încît dobînditorul să nu poată pretinde că nu a cunoscut rezerva. În cazul în care creditorul permite înstrăinarea bunului cu mențiunea grevării, achizitorul va rămîne în continuare obligat să execute obligațiile rezultate din contractul de gaj încheiat cu debitorul inițial, fiind succesorul acestuia.

În practică, posibilitatea înstrăinării bunului cu acordul prealabil al creditorului gajist determină mobilizarea resurselor debitorului și crearea unor premise adecvate pentru executarea obligației garantate. Exercitarea acestei posibilități permite îmbunătățirea garanției la executarea obligației principale și fluidizează procesele economice. Înstrăinarea bunului gajat fără autorizația creditorului atrage nulitatea absolută a actului de înstrăinare.

Astfel, instanța reține în coroborare cu normele precitate, că în cazul încheierii contractului de vînzare-cumpărare la data de 27 ianuarie 2012, semnat între Teodor Constantin, Teodor Victor şi Motilica Gheorghe privind vînzarea-cumpărarea terenurilor: cu suprafaţa de 0,1470 ha cu nr. cadastral *****; cu suprafaţa de 0,0387 ha cu nr. cadastral ***** şi cu suprafaţa de 0,0568 ha cu nr. cadastral ***** amplasate în extravilanul comunei Hruşova raionul Criuleni, avîndu-se în vedere faptul, că terenurile cu nr. cadastrale *****, ***** erau gajate la B.C. „Eximbank-Gruppo Veneto Banka" S.A., debitorul trebuia să dispună de o autorizație a creditorului, or, înstrăinarea bunului gajat fără autorizația creditorului atrage nulitatea absolută a actului de înstrăinare.

Mai reține instanța de judecată, că părțile nici nu au încercat de a duce careva tratative cu B.C. „Eximbank-Gruppo Veneto Banka" S.A. pentru a obține o autorizație de la creditor de a înstrăina conform legii bunul gajat.

Extrasele din Registrul bunurilor imobile rețin evoluția proprietarilor pe parcursul anilor 2012-2023, astfel, potrivit extrasului (actualizat la 14.11.2021): terenul cu nr. cadastral 3136207.014 situat în extravilanul com. Hrușova r-nul Criuleni, cu modul de folosință „agricol", cu suprafața de 0,5303 ha aparține cu drept de proprietate lui Teodor Victor Constantin în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.326 din 24.01.2020 (f.d.23 Vol. I); terenul cu nr. cadastral 3136207.251, cu modul de folosință „agricol", cu suprafața de 0,3719 ha și depozitul cu suprafața de 524,9 m.p., cu nr. cadastral 3136207.251.01, situate în extravilanul com. Hrușova r-nul Criuleni, aparține cu drept de proprietate lui Teodor Victor Constantin în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.98342 din 28.12.2011 (f.d.24 Vol. I) și terenul cu nr. cadastral 3136207.012 situat în extravilanul com. Hrușova r-nul Criuleni, cu modul de folosință „agricol", cu suprafața de 0,2396 ha aparține cu drept de proprietate S.R.L. „Țîganaș-Trans" în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.399 din 06.02.2020 (f.d.25 Vol. I).

Astfel, la 24 ianuarie 2020, OCT Criuleni a înregistrat în registrul bunurilor imobile contractul de vînzare-cumpărare nr.326 din 24.01.2020 potrivit căruia în proprietatea lui Teodor Victor a trecut bunul imobil cu nr. cadastral *****.

La 08 aprilie 2009, Teodor Constantin i-a vîndut lui Motilica Gheorghe terenul agricol, cu suprafața de 0,8709 ha, cu nr. cadastral 3136207013 situat în extravilanul com. Hrușova r-nul Criuleni cu prețul de 387585 lei, fapt confirmat prin contractul de vînzare-cumpărare nr.2070, autentificat de notarul privat Chirtoacă Petru (f.d.37 Vol. I), iar la 12 august 2014 Teodor Victor i-a vîndut lui Motilica Gheorghe terenul agricol, cu suprafața de 0,1136 ha, cu nr. cadastral 3136207265 situat în extravilanul com. Hrușova r-nul Criuleni cu prețul de 7952 euro, echivalent cu 146237 lei, fapt confirmat prin contractul de vînzare-cumpărare nr.5120, autentificat de notarul privat Chirtoacă Petru (f.d.38 Vol. I).

La caz se reține, că la 18 iunie 2014 Teodor Victor a depus o cerere cu privire la formarea bunului imobil prin care a solicitat executarea lucrărilor cadastrale în

vederea formării unui nou bun imobil, ca obiect de drept independent prin separare cu stabilirea hotarelor generale (f.d.66 Vol. I), urmare prin Decizia cu privire la formarea bunului imobil s-a decis a separa bunul imobil înregistrat la OCT Criuleni cu nr. *****, cu suprafața de 0,3532 ha ce-i aparținea cu drept de proprietate pentru a forma 2 bunuri imobile cu suprafața de 0,2396 ha și 0,1136 ha (f.d.65 Vol. I), fapt ce este înserat în planul geometric al bunului imobil (f.d.62-64, Vol. I).

Instanța reține, că din informația nr.529 din 30.12.2021 parvenită de la Primăria s. Hrușova, rezultă, că potrivit registrului deținătorilor de terenuri, terenul cu nr. cadastral 3136207913 cu suprafața de 1,2428 a fost repartizat ca cotă de teren agricol unui cetățian în anul 1998, ulterior acesta a vîndut terenul în anul 2002, iar noii proprietari au separat terenul în anul 2009 în două bunuri imobile cu nr. cadastrale: 3136207.251 și 3136207.013 (actual 3136207263). În baza contractului de vînzare-cumpărare din 08.04.2009, Motilica Gheorghe devine proprietarul terenului cu nr. cadastral 3136207013, iar în urma procedurii de formare a bunului imobil prin comasare nr. cadastral 3136207.013 a fost radiat din RBI în baza deciziei din data de 28.03.2012 (f.d.74 Vol. I), acest fapt fiind reflectat și în extrasul din Registrul bunurilor imobile (f.d.74 (verso)-75 Vol. I).

Mai reține instanța, că extrasele din Registrul bunurilor imobile (actualizat la 26.05.2022) denotă, că: terenul cu nr. cadastral 3136207.251, cu modul de folosință „agricol", cu suprafața de 0,3719 ha și depozitul cu suprafața de 524,9 m.p., cu nr. cadastral 3136207.251.01, situate în extravilanul com. Hrușova r-nul Criuleni au aparținut anterior cu drept de proprietate lui Teodor Constantin Timofei în baza procesului-verbal de recepție finală nr.49/e din 11.07.2009, a certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună în devălmășie nr.2451 din 24.03.2008, a contractului de vînzare-cumpărare nr.3677 din 13.05.2008 și decizia c privire la formarea bunului imobil nr. f/n din 25.03.2009, ulterior dreptul de proprietate asupra bunurilor nominalizare l-a obținut Teodor Victor Constantin în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.98342 din 28.12.2011. Totodată pe bunul supra menționat a fost aplicat sechestru prin Încheierea din 23.11.2021 (f.d.100 Vol. I), iar terenul cu nr. cadastral 3136207.014 situat în extravilanul com. Hrușova r-nul Criuleni, cu modul de folosință „agricol", cu suprafața de 0,5303 ha anterior a aparținut cu drept de proprietate: Elenei Godorojia în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 15.08.1998; lui Constantin Teodor în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.2-1/4285 din 12.11.2001 și lui Anatolie Chirinciuc în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.2902 din 14.12.2019, apoi dreptul de proprietate a fost obținut de Teodor Victor în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.326 din 24.01.2020. Totodată pe bunul imobil anterior au fost aplicate numeroase interdicții și a fost aplicat sechestru prin Încheierea din 23.11.2021 (f.d.101-102 Vol. I)

Actele cauzei denotă, că din conținutul extraselor din Registrul bunurilor imobile (actualizat la 12.02.2023) rezultă, că:

- terenul cu nr. cadastral 3136207.012 situat în extravilanul com. Hrușova r-nul Criuleni, cu modul de folosință „agricol”, cu suprafața de 0,2396 ha anterior a aparținut cu drept de proprietate lui: Racul Iurii Feodor în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 15.08.1998; lui Teodor Constantin Tomofei în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.2-1/4509 din 26.11.2002; lui Talpă Ana Ion în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.1740 din 27.02.2013; lui Teodor Victor Constantin în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.5044 din 31.05.2013 și deciziei cu privire la formarea bunului imobil nr. f/n din 18.06.2014; lui Cojocari Valerii Ion în baza contractului nr.6128 din 22.07.2014; lui Țîganaș Vladimir Alexandru în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.1004 din 15.02.2018 și S.R.L. „Țîganaș-Trans” în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.399 din 06.02.2020, apoi dreptul de proprietate a fost obținut de Țîganaș Natalia Mihail în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.1-189 din 26.05.2022. (f.d.156-157 Vol. I);

- terenul cu nr. cadastral 3136207.013 situat în extravilanul com. Hrușova r-nul Criuleni, cu modul de folosință „agricol”, cu suprafața de 0,5709 ha anterior a aparținut cu drept de proprietate lui: Țurcanu Ivan Alexeevici în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.3136207013 din 15.08.1998; lui Teodor Elena Ion în baza certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietate comună în devălmășie nr.2451 din 24.03.2008; lui Teodor Constantin Timofei în baza certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietate comună în devălmășie nr.2451 din 24.03.2008; lui Teodor Constantin Timofei în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.3677 din 13.05.2008; lui Teodor Constantin Timofei în baza procesului-verbal de recepție finală nr.49/e din 11.07.2008; lui Teodor Constantin Timofei în baza certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietate comună în devălmășie nr.2451 din 24.03.2008, a contractului de vînzare-cumpărare nr.3677 din 13.05.2008 și a deciziei cu privire la formarea bunului imobil nr. f/n din 25.03.2009 și Motilica Gheorghe Ivan în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.2070 din 08.04.2009 și deciziei cu privire la formarea bunului imobil prin separare nr. f/n din 20.08.2010, ulterior dreptul a fost radiat prin Decizia nr. f/n din 28.03.2012 (f.d.158-159 Vol. I);

- terenul cu nr. cadastral 3136207.014 situat în extravilanul com. Hrușova r-nul Criuleni, cu modul de folosință „agricol”, cu suprafața de 0,5303 ha anterior a aparținut cu drept de proprietate: Elenei Godorojia în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 15.08.1998; lui Constantin Teodor în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.2-1/4285 din 12.11.2001 și lui Anatolie Chirinciuc în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.2902 din 14.12.2019, apoi dreptul de proprietate a fost obținut de Teodor Victor în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.326 din 24.01.2020. Totodată pe bunul imobil anterior au fost aplicate numeroase interdicții și a fost aplicat sechestru prin Încheierea din 23.11.2021 (f.d.160-161 Vol. I);

- terenul cu nr. cadastral 3136207.251, cu modul de folosință „agricol”, cu suprafața de 0,3719 ha și depozitul cu suprafața de 524,9 m.p., cu nr. cadastral 3136207.251.01, situate în extravilanul com. Hrușova r-nul Criuleni au aparținut anterior cu drept de proprietate lui Teodor Constantin Timofei în baza procesului-verbal de recepție finală nr.49/e din 11.07.2009, a certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună în devălmășie nr.2451 din 24.03.2008, a contractului de vînzare-cumpărare nr.3677 din 13.05.2008 și deciziei cu privire la formarea bunului imobil nr. f/n din 25.03.2009, ulterior dreptul de proprietate asupra bunurilor nominalizare l-a obținut Teodor Victor Constantin în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.98342 din 28.12.2011. Totodată pe bunul supra menționat a fost aplicat sechestru prin Încheierea din 23.11.2021 (f.d.162 Vol. I);

- terenul cu nr. cadastral 3136207.263, cu modul de folosință „agricol”, cu suprafața de 0,8709 ha, situat în extravilanul com. Hrușova r-nul Criuleni a aparținut anterior cu drept de proprietate lui: Motilica Gheorghe Ivan în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.2070 din 08.04.2009 și deciziei cu privire la formarea bunului imobil prin comasare nr. f/n din 28.03.2012; S.A. „MGM” în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.6748 din 09.08.2012; lui Sîrghi Natalia Ion în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.6260 din 18.07.2016, ulterior dreptul de proprietatea asupra bunului nominalizat l-a obținut Zueva Evghenia Alexandr în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.1763 din 16.02.2017. Totodată pe bunul supra menționat a fost aplicat sechestru prin Încheierea din 16.08.2019 (f.d.163 Vol. I);

- terenul cu nr. cadastral 3136207.265, cu modul de folosință „agricol”, cu suprafața de 0,1136 ha, situat în extravilanul com. Hrușova r-nul Criuleni a aparținut anterior cu drept de proprietate lui: Teodor Victor Constantin în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.5044 din 31.05.2013 și deciziei cu privire la formarea bunului imobil nr. f/n din 18.06.2014, ulterior dreptul de proprietate asupra bunului nominalizat l-au obținut Motilica Liuba Alexei și Motilica Gheorghe Ivan în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.5120 din 12.08.2014. Totodată pe bunul supra menționat a fost aplicată interdicția prin Încheierea executorului judecătoresc Balan Cornelia din 29.07.2020 (f.d.164 Vol. I).

La 05.07.2023 Zueva Evghenia în calitate de vînzător, reprezentantă de Muravschi Alexandr și Motilica Gheorghe în calitate de cumpărător au încheiat contractul de vînzare-cumpărare nr.1-114, prin care vînzătorul a vîndut iar cumpărătorul a cumpărat bunul imobil – terenul agricol cu nr. cadastral 3136207.263 cu suprafața de 0,8709 ha și construcția agricolă, agroindustrială cu nr. cadastral 3136207.263.04 cu suprafața de 499,4 m.p. situate în extravilanul com. Hrușova r-nul Criuleni (f.d.134-235 Vol. I).

Reține instanța cu referire separării bunului imobil, că relevante cazului sunt prevederile art.2 al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28.10.2004 care definește următoarele noţiuni principale:

- *formare a bunului imobil* – complex de lucrări executate în vederea apariţiei unui nou bun imobil, ca obiect de drept independent, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a unor bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile;

- *condiţii de formare a bunurilor imobile* – set de reguli şi cerinţe a căror îndeplinire este obligatorie la formarea de bunuri imobile;

- *bun imobil iniţial* – bun imobil în baza căruia se formează un nou bun imobil;

- *inginer cadastral* – persoană avînd studii corespunzătoare în domeniul cadastrului, angajat al executantului lucrărilor cadastrale, care efectuează lucrările de formare a bunurilor imobile;

- *proiect de organizare a teritoriului* – complex de măsuri tehnice, economice, juridice, agrotehnice și de mediu, orientat spre utilizarea rațională a terenurilor agricole.

Art.3 lit.a) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28.10.2004, stipulează, că formarea bunului imobil se iniţiază de către: a) *proprietarul lui,* inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităţilor împuternicite cu administrarea bunului, iar art.4 lit.g) a Legii supra menționate, prevede că bunul imobil se poate forma în orice scop care nu contravine legislaţiei, inclusiv în scopul: g) *separării* sau comasării bunurilor imobile în legătură cu reorganizarea sau cu desfiinţarea persoanei juridice.

Potrivit art.5 alin.(1)-(2) din Legea citată, lucrările cadastrale ce ţin de formarea bunurilor imobile se execută de către organele cadastrale teritoriale și de către întreprinderi de stat sau private în ale căror state de personal sînt angajaţi deținători de certificat al inginerului cadastral, eliberat de către Comisia de certificare a inginerilor cadastrali (în continuare – *Comisie de certificare*). Inginerii cadastrali au dreptul, cu acordul *titularului de drept*, să intre în interiorul construcției, *să execute lucrări cadastrale, să întreprindă alte măsuri legate de procedura de formare a bunului imobil*.

Conform art.8 alin.(1) lit.a) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28.10.2004, pot fi formate ca obiect independent de drept: a) terenurile cu sau fără construcţii.

Art.9 a Legii citate, enunță că bunurile imobile se pot forma, conform prezentei legi, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a bunurilor imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile, or, art.10 al aceleiași legi, stabilește, că separarea este o modalitate de formare a unui bun imobil independent prin desprinderea unei părţi din bunul imobil înregistrat. Înregistrarea bunului imobil format prin separare şi a drepturilor asupra lui se face în temeiul actului ce confirmă drepturile asupra bunului imobil iniţial, al deciziei de formare a bunului imobil la care se anexează planurile geometrice ale bunurilor imobile nou-formate. Prin separare se

pot forma bunuri atît din bunul imobil proprietate a unei persoane fizice sau juridice, cît şi din bunul imobil proprietate comună. În acest din urmă caz, după separare, bunurile imobile formate vor rămîne în proprietate comună, respectîndu-se aceleaşi cote de proprietate. În cazul în care în Registrul bunurilor imobile sînt înscrise drepturi patrimoniale cu care este grevat dreptul de proprietate (dreptul de arendă, dreptul de ipotecă etc.), aceste grevări, dacă la momentul formării nu au fost stinse, vor trece la toate bunurile imobile formate prin separare. În cazul bunului imobil grevat cu servitute, după separare va fi grevat cu servitute doar bunul imobil care rămîne aservit, dacă se poate stabili bunul aservit. În caz contrar, rămîn grevate cu servitute toate bunurile. Constituirea servituţii prin destinaţia stabilită de proprietar se consemnează în decizia de formare şi în Registrul bunurilor imobile concomitent cu înregistrarea bunurilor formate.

Conform art.19 alin.(1) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28.10.2004, proiectul de formare a terenurilor se transpune pe teren prin stabilirea hotarelor în natură şi elaborarea actului de stabilire a hotarelor. După stabilirea hotarelor, se elaborează planul bunului imobil format, iar art.20 alin.(1) a legii citate supra, stipulează, că după finalizarea lucrărilor de formare a bunului imobil, executantul lucrărilor cadastrale va întocmi documentația cadastrală și o va prezenta, împreună cu cererea de recepție, organului cadastral teritorial. Conținutul documentației cadastrale și modul de elaborare a acesteia se stabilesc de organul central de specialitate în domeniul cadastrului, or, potrivit art.21 alin.(1) al aceleiași legi, se reține că înregistrarea dreptului asupra bunului imobil format se efectuează la organul cadastral teritorial în a cărui rază de acțiune este situat bunul, după recepția lucrării de formare a acestuia.

Art.446 Cod civil (în redacţia de pînă la 01.03.2019) prevede, că în registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile și drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părțile componente ale bunurilor imobile. În cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părților componente ale bunurilor imobile. În cazurile prevăzute de lege pot fi notate în registrul bunurilor imobile unele drepturi, fapte sau raporturi juridice care au legătură cu imobilele înregistrate în registrul bunurilor imobile.

Prin lege se reglementează:

a) procedura de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere din registrul bunurilor imobile;

b) *formarea bunurilor imobile prin separare, divizare, comasare sau combinare.*

Conform art.17 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, modalitatea şi procedura formării bunurilor imobile se stabilesc prin lege, iar potrivit art.25 din legea citată, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează

după executarea lucrărilor cadastrale şi după întocmirea planului cadastral al teritoriului şi a dosarului cadastral al bunului imobil.

Instanța menționează, că din prevederile menționate supra, rezultă că în registrul bunurilor imobile nu se înregistrează o anumită suprafața din bunul imobil, dar bunul imobil care are o individualizare certă.

Reține, instanța de judecată, că la înaintarea cererii privind emiterea încheierii de admitere a succesiunii în drepturi procedurale a reclamantului Motilica Gheorghe cu Zuieva Evghenia conform contractului de cesiune a creanței f/n din 28 ianuarie 2023, de la care ulterior în ședința de judecată din 17 iulie 2023 a renunțat reprezentantul Evgheniei Zuieva, avocatul Petru Bălănel, ca anexă a fost prezentat proiectul elaborat de S.R.L. „Geocadex" și conform acestui proiect ulterior reclamantul solicită separarea bunurilor.

La data de 21 iulie 2023 reprezentantul pîrîților, avocatul Lazari Constantin a înaintat instanței o cerere prin care a solicitat numirea expertizei judiciare tehnice de efectuare a lucrărilor cadastrale în care a solicitat numirea expertizei judiciare tehnice de efectuare a lucrărilor cadastrale complexe pe teren cu perfectarea unui Dosar tehnic de executare a expertizei judiciare la bunul imobil – terenul agricol cu nr. cadastral 3136207.263, amplasat în extravilanul comunei Hrușova r-nul Criuleni, proprietar Motilica Gheorghe și la bunul imobil – terenul agricol cu nr. cadastral 3136207.014, amplasat în extravilanul comunei Hrușova r-nul Criuleni, proprietar Teodor Victor. (f.d.242-244 Vol. I).

Tot la această solicitare s-a alăturat și reprezentantul reclamantului, avocatul Bălănel Petru intervenind cu numeroase întrebări, în unele solicitînd stabilirea variantelor de separare a suprafeței de 0,2425 ha din bunul imobil – terenul agricol cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul s. Hrușova r-nul Criuleni, precum și stabilirea posibilității de formare a unui bun imobil nou constituit prin comasarea suprafeței de 0,2425 ha din terenul cu nr. cadastral ***** și nr. cadastral 3136207263, amplasate în extravilanul s. Hrușova r-nul Criuleni (f.d.245,246 Vol. I).

Ulterior la 25 august 2023 reprezentantul pîrîților, avocatul Lazari Constantin a înaintat obiecții asupra întrebărilor formulate de reprezentantul reclamantului, avocatul Bălănel Petru (f.d.1-4 Vol. II), iar în ședința de judecată din 12 decembrie 2023, reprezentantul pîrîților, avocatul Lazari Constantin și-a retras cererea de numire a expertizei judiciare tehnice de efectuare a lucrărilor cadastrale (f.d.12-13 Vol.II).

Mai reține instanța, că reclamantul Motilica Gheorghe reprezentat de avocatul Petru Bălănel solicită și dispunerea separării bunului imobil cu suprafaţa de 0,0387 ha cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul satului Hruşova raionul Criuleni, conform proiectului elaborat de S.R.L. „Geocadex" și formarea bunului imobil cu suprafața de 0,2425 ha cu transmiterea în proprietatea reclamantului.

Conform extraselor din Registrul bunurilor imobile terenul cu nr. cadastral 3136207.014 cu suprafața de 0,5303 ha este înregistrat cu drept de proprietate după pîrîtul Teodor Victor în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr.326 din

24.01.2020, iar terenul cu nr. cadastral 3136207.263 cu suprafața de 0,8709 ha este înregistrat cu drept de proprietate după Motilica Gheorghe în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.1-114 din 05.07.2023.

La caz, instanța mai reține, că separarea este o modalitate de formare a unui bun imobil independent prin desprinderea unei părți din bunul imobil înregistrat, iar înregistrarea bunului imobil format prin separare și a drepturilor asupra lui se face în temeiul actului ce confirmă drepturile asupra bunului imobil inițial, al deciziei de formare a bunului imobil la care se anexează planurile geometrice ale bunurilor imobile nou-formare, or formarea bunului imobil se inițiază de către proprietarul lui.

Astfel, instanța constată, că Motilica Gheorghe nu are în proprietate bunul imobil cu suprafaţa de 0,0387 ha cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul satului Hruşova raionul Criuleni, or drepturile bunului imobil vor lua naștere doar în cazul în care vor fi înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Or, dreptul de proprietate este considerat ca fiind cel mai complet drept real, fiindcă întrunește în mîinile proprietarului toate atributele acestui drept și anume dreptul de posesiune, dreptul de folosință și dreptul de dispoziție.

Mai mult, dreptul de proprietate este acel drept subiectiv ce conferă titularului exercitarea în putere proprie și în interes propriu a atributelor de posesie, folosință și dispoziție asupra bunurilor sale în limitele determinate de lege.

Caracterul exclusiv al dreptului de proprietate îi permite titularului să facă singur ce vrea cu bunul său, în limitele prevăzute de lege. Astfel proprietarul în exclusivitate posedă, folosește și dispune în „plena potestas” aceste atribute. În virtutea acestei puteri exclusive, oferite de legiuitor, proprietarul poate face asupra bunurilor sale orice act, cu condiția că aceste acte să nu contravină legii și să nu aducă atingere drepturilor unui terț. În exercitarea împuternicirilor toate celelalte persoane sunt înlăturate, avînd numai obligația de a nu împiedica proprietarului exercitarea dreptului de proprietate.

Totodată pentru separarea bunului imobil cu suprafaţa de 0,0387 ha cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul satului Hruşova raionul Criuleni, reclamantul n-a solicitat numirea unei expertize judiciare tehnice pentru stabilirea variantelor posibile a separării bunului menționat, or, proiectul elaborat de S.R.L. „Geocadex” ține numai de alipirea unei părți din bunul imobil – teren cu destinație agricolă cu nr. cadastral 31362070014, cu suprafața de 0,245 ha, amplasat în extravilanul com. Hrușova r-nul Criuleni la terenul cu destinație agricolă cu nr. cadastral 31362070263 situat în extravilan, cu ulterioara posibilitate de formare a unui singur bun imobil cu nr. cadastral 31362070263 cu suprafața de 1,1159 ha (f.d.171-186 Vol. I).

În contextul celor constatate, instanța de judecată, ajunge la concluzia de a respinge acţiunea civilă înaintată de Motilica Gheorghe către Teodor Constantin și Teodor Victor, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Primăria s. Hrușova r-nul Criuleni și S.R.L. „Țigănaș-Trans” privind recunoașterea valabilității contractului (antecontractului) de vînzare-cumpărare

încheiat la data de 27.01.2012 între Teodor Constantin, Teodor Victor în calitate de vînzători-promitenți și Motilica Gheorghe în calitate de cumpărător-promitent privind vînzarea-cumpărarea terenurilor cu: suprafaţa de 0,1470 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****; suprafaţa de 0,0387 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** și suprafaţa de 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, toate amplasate în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni și dispunerea separării suprafeței de 0,0387 ha din bunul imobil cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni, conform proiectului elaborat de S.R.L. „Geocadex" și formarea bunului imobil cu suprafața de 0,2425 ha, cu transmiterea acestuia în proprietatea reclamantului Motilica Gheorghe, ca neîntemeiată.

Potrivit art.94 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părţii care a avut cîştig de cauză toate cheltuielile de judecată. Ținînd cont de prevederile citate instanța respinge cerința reclamantului cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată din contul pîrîților.

Potrivit art.180 alin.(2^1-3) 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. În cazul respingerii acţiunii, măsurile anterioare de asigurare a acţiunii se menţin pînă cînd hotărîrea judecătorească devine definitivă. În cazul admiterii acţiunii, măsurile anterioare de asigurare îşi păstrează efectul pînă la executarea hotărîrii judecătoreşti.

Astfel, ținînd cont de prevederile legale menționate, instanța va dispune anularea măsurii de asigurare a acțiunii dispusă prin încheierea Judecătoriei Criuleni nr.2-1552/21 din 23 noiembrie 2021, prin care a fost aplicat sechestrul asupra bunurilor imobile: cu suprafața de 0,0387 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** și cu suprafața de 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, ambele amplasate în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni.

Reieşind din cele expuse şi conducîndu-se de art. 236-240 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată –

H O T Ă R Ă Ş T E:

Acţiunea civilă înaintată de Motilica Gheorghe către Teodor Constantin și Teodor Victor, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile", Primăria s. Hrușova r-nul Criuleni și S.R.L. „Țigănaș-Trans" privind recunoașterea valabilității contractului (antecontractului) de vînzare-cumpărare încheiat la data de 27.01.2012 între Teodor Constantin, Teodor Victor în calitate de vînzători-promitenți și Motilica Gheorghe în calitate de cumpărător-promitent privind vînzarea-cumpărarea terenurilor cu: suprafaţa de 0,1470 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****; suprafaţa de 0,0387 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** și

suprafaţa de 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, toate amplasate în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni și dispunerea separării suprafeței de 0,0387 ha din bunul imobil cu nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni, conform proiectului elaborat de S.R.L. „Geocadex” și formarea bunului imobil cu suprafața de 0,2425 ha, cu transmiterea acestuia în proprietatea reclamantului Motilica Gheorghe, se respinge ca neîntemeiată.

Se anulează măsura de asigurare a acțiunii dispusă prin încheierea Judecătoriei Criuleni nr. 2-1552/21 din 23 noiembrie 2021, sechestrul aplicat asupra bunurilor imobile: cu suprafața de 0,0387 ha din terenul agricol cu nr. cadastral ***** și cu suprafața de 0,0568 ha din terenul agricol cu nr. cadastral *****, ambele amplasate în extravilanul s. Hruşova r-nul Criuleni.

Hotărîrea este cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău prin intermediul Judecătoriei Criuleni, sediul central, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului.

Preşedintele şedinţei
Judecător Veaceslav Suciu