

prima instanță: S. Balaban  
instanța de apel: G. Zubati, M. Guzun, V. Pruteanu

dosarul nr. 2ra-951/16

## DECIZIE

09 iunie 2016

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit  
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele, judecătorul  
Judecătorii

Valeriu Doagă  
Iuliana Oprea  
Galina Stratulat  
Oleg Sternioală  
Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de către Mihail Ciobanu și Galina Ciobanu, reprezentati de avocatul Dorel Rotaru

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Mihail Ciobanu și Galina Ciobanu împotriva lui Victor Cojocaru cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a lotului de teren cu repunerea părților în poziția inițială

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 iulie 2011, prin care a fost admis apelul, casată integral hotărârea Judecătoriei Hîncești din 01 martie 2011 și emisă o nouă hotărâre prin care a fost respinsă acțiunea

### c o n s t a t ă:

La 16 ianuarie 2010, Mihail Ciobanu a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Victor Cojocaru cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 2754 din 08 iulie 2007.

În motivarea acțiunii a indicat că prin dispoziția Primăriei or. Hîncești nr. 286 din 05 octombrie 1992 i-a fost repartizat un lot de teren pentru construcție, amplasat în sectorul Floare-2, orașul Hîncești.

Susține că o perioadă îndelungată de timp s-a aflat la muncă peste hotarele Republicii Moldova, iar la revenirea în Republica Moldova, a aflat că terenul, ce-i aparținea cu drept de proprietate, a fost în mod suspect, înstrăinat, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat notarial cu nr. 2754 din 08 iulie 2007 și înregistrat după Victor Cojocaru, locuitor al satului Pașcani r-l Hîncești cu număr cadastral 5301202.391.

Menționează că la momentul efectuării tranzacției se afla la muncă în Spania și nu intenționa să înstrăineze terenul. Consideră că s-a admis o ilegalitate, prin care a fost deposedat de dreptul său de proprietate asupra terenului.

Solicită declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 2754 din 08 iulie 2007 a terenului, situat în sectorul Floare-2, or. Hîncești, nr. cadastral 5301202.391, înregistrat pe numele lui Cojocaru Victor.

În cadrul dezbaterilor judiciare, Mihail Ciobanu și-a concretizat cerințele, solicitând, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 2578 din 06 iulie 2007 a terenului cu suprafața de 0,0600 ha, situat în sectorul Froare-2, or. Hîncești cu nr. cadastral 5301202.391 și contractul de vânzare-cumpărare nr. 2754 din 06 iulie 2007 a terenului cu suprafața de 0,0498 situat în or. Hîncești cu nr. cadastral 5301202920 înregistrate pe numele lui Victor Cojocaru, cu aducerea părților în poziția inițială, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Hîncești de a modifica înscrisurile în registrul bunurilor imobile și înlăturarea încălcărilor care nu sunt legate de privare de posesiune prin evacuarea materialelor de construcție și a instrumentelor, ce aparțin pârâtului, de pe loturile de teren menționate cu obligarea acestuia de a nu crea obstacole pe viitor în folosirea terenurilor.

În motivarea cererii a indicat că prin dispoziția Primăriei or. Hîncești nr. 286 din 05 octombrie 1992 i-a fost repartizat un sector de pământ cu suprafața de 600 m. p. în microraionul Floarea-2, or. Hîncești. Prin dispoziția Primăriei or. Hîncești nr. 380 din 02 august 2000 pe lângă lotul menționat i-a fost repartizat lotul nr. 90, menționând că în perioada încheierii tranzacțiilor de vânzare-cumpărare se afla la muncă în Spania și careva intenție de a vinde loturile de teren care îi aparțin cu drept de proprietate nu avea. Cu atât mai mult că declarațiile făcute de către soția sa Galina Ciobanu la notarul Raisa Tudos nu corespund adevărului, iar semnăturile nu sunt depuse de ea.

La data de 20 septembrie 2010, Galina Ciobanu, la fel, a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Victor Cojocaru și Notarului Public Raisa Tudos, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Hîncești cu privire la declararea nulității actelor juridice.

În motivarea acțiunii a indicat că la 18 mai 1991 a înregistrat căsătoria cu Mihail Ciobanu la OSC Hîncești. Căsătoria nu a fost desfăcută.

Prin decizia Primăriei or. Hîncești nr. 286 din 05 octombrie 1992, soțului Mihail Ciobanu i-a fost repartizat terenul pentru construcție cu suprafața de 0.0600 ha în or. Hîncești, microraionul Floarea-2, număr cadastral 5301202391. Prin dispoziția primarului or. Hîncești nr. 380 din 02 august 2000, soțului Mihail Ciobanu i-a mai fost repartizat și lotul de teren cu suprafața de 0,0498 ha, număr cadastral 5301202920.

Sușține că aceste bunuri imobile au fost dobândite în timpul căsătoriei și constituie proprietate comună în devălmășie.

De asemenea, indică că Mihail Ciobanu începând cu 1995 deseori pleca la muncă peste hotarele țării, iar când a revenit în ianuarie 2010, au aflat că terenurile au fost înstrăinate pârâtului în baza contractelor de vânzare-cumpărare nr. 2754 și respectiv, nr. 2758 din 06 iulie 2007, autentificate de notarul Raisa Tudos.

Menționează că nici dânsa și nici soțul ei nu au fost prezenți la biroul notarial și nu au dat consimțământul la înstrăinarea terenurilor, nu au semnat contractele și

declarațiile respective.

Afirmă că conform expertizei efectuate în cadrul cauzei penale intentată la cererea lui Mihai Ciobanu, nu sunt ale ei semnăturile din declarațiile nr. 2757 și 2761 din 06 iulie 2007. Chiar dacă aceste contracte au fost semnate de Mihai Ciobanu, oricum urmează a fi declarate nule, deoarece nu a dat consimțământul la înstrăinarea terenurilor. Or, pentru actele de dispoziție asupra bunurilor imobile proprietate comună în devălmășie este necesar acordul scris al tuturor coproprietarilor.

Solicită reclamanta, declararea nulității a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2754 din 06 iulie 2007 a terenului cu suprafața de 0,0498 ha situat în or. Hîncești cu numărul cadastral 5301202920 și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2758 din 06 iulie 2007 a terenului cu suprafața de 0,0600 ha situat în or. Hîncești, microraioul Floarea-2 cu număr cadastral 5301202391, cu repunerea părților în poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriai Hîncești din 01 octombrie 2010 pricinile au fost conexate pentru examinare într-o singură procedură.

Prin hotărârea Judecătoriai Hîncești din 01 martie 2011 acțiunea a fost admisă integral. Au fost declarate nule contractul nr. 2754 din 06 iulie 2007 de vânzare-cumpărare a lotului de teren suprafața 0.0498 ha, număr cadastral 5301202920 și contractul nr. 2758 din 06 iulie 2007 de vânzare-cumpărare a lotului de teren suprafața 0.0600 ha, număr cadastral 5301202391, din or. Hîncești, str. Bucureștilor, 45, încheiate între Ciobanu Mihail și Cojocaru Victor, autentificate de notarul Raisa Tudos, cu repunerea părților în poziție inițială. A fost obligat OCT Hîncești să radieze din registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a lui Victor Cojocaru și să reînregistreze dreptul de proprietate a lui Mihail Ciobanu asupra loturilor de teren număr cadastral 5301202920 și 5301202391. S-a încasat de la notarul Raisa Tudos pentru Mihail Ciobanu 4100 lei cheltuieli de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 26 iulie 2011, a fost admis apelul declarat de către Victor Cojocaru, casată integral hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată și a fost încasat de la Mihail Ciobanu și Galina Ciobanu în beneficiul lui Victor Cojocaru cheltuielile de judecată în sumă de 225 lei.

La 02 august 2011, Mihail Ciobanu și Galina Ciobanu au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerând ca instanța de apel superficial a examinat cauza, nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele ce au importanță pentru soluționarea pricinii în fond.

Menționează că instanța de apel neîntemeiat a respins ca inadmisibil Raportul de expertiză nr. 774 din 12 decembrie 2010 întocmit de către expertul centrului de Expertize Independente „Cexin”.

Susțin că la efectuarea expertizei, expertului i-au fost prezentate toate actele necesare, inclusiv și modele libere de semnături, fără care era imposibilă efectuarea unei expertize.

Relatează că instanța de apel nu a luat în considerație nici faptul că la materialele

cauzei există deja trei rapoarte de expertiză, care concluzionează cel puțin în partea apartenenței semnăturilor din numele recurente Galinei Ciobanu pe actele respective că semnăturile efectuate din numele acesteia nu-i aparțin.

De asemenea indică că instanța de apel a neglijat și alte probe anexate la dosar, care în mod evident confirmă temeinicia acțiunii sale, care au fost respinse de către instanța de apel fără careva motive.

Totodată, mai indică că instanța de apel a încălcat normele dreptului procedural, prin încălcarea principiului oralityții dezbaterilor judiciare, iar pricina a fost examinată de un complet de judecată compus ilegal.

La 18 noiembrie 2011, Mihail Ciobanu și Galina Ciobanu au depus recurs suplimentar împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 iulie 2011.

În motivarea acestuia au invocat că nefondat instanța de apel a respins ca inadmisibilă în calitate de probă scrisoarea Serviciului Grăniceri al RM nr. 22/1073 din 26 februarie 2010 și anexa la aceasta, care confirmă că la data de 06 iulie 2007, Mihail Ciobanu nu se afla în țară.

Menționează că informația nedeplină la care face referire instanța de apel se referă cu totul la o altă perioadă și anume la 18 iunie 2004 și 31 mai 2006, și nu are nicio legătură cu examinarea cauzei.

Relatează că în cadrul primei instanțe, cât și în cadrul instanței de apel a susținut că niciodată nu s-a adresat la OCT Hîncești cu careva cereri, inclusiv de înregistrare a dreptului de proprietate asupra terenului nr. cadastral 5301202920 cu suprafața de 0,0498 ha din or. Hîncești și de eliberare a extrasului din Registrul bunurilor imobile și a certificatului de evaluare, necesare pentru înstrăinarea ambelor terenuri, nu a primit careva acte de la OCT Hîncești și nu s-a adresat nici la IFS r-nul Hîncești cu careva cereri și nici nu a primit de la această autoritate de stat careva acte.

Concluzionează că dreptul de proprietate asupra sectoarelor de teren indicate în anexa la Dispoziția Primarului or. Hîncești nr. 380 din 02 august 2000 (inclusiv asupra terenului cu nr. cadastral 5301202920) a fost sau cel puțin putea fi înregistrat la OCT Hîncești fără știrea și consimțământul beneficiarilor acestor terenuri, la solicitarea Primăriei or. Hîncești.

Indică că faptul că Mihail Ciobanu nu a semnat cererea de înregistrare a dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral 5301202920 cu suprafața de 0498 ha din or. Hîncești, cererea de eliberare a extrasului din Registrul bunurilor imobile și a certificatului de evaluare, necesare pentru înstrăinarea ambelor terenuri este confirmat și prin concluziile Raportului de expertiză nr.774 din 12 decembrie 2010 întocmit de către expertul Centrului de Expertize Independente „Cexin”.

Menționează că celelalte două rapoarte de expertiză nr. 784 din 29 aprilie 2010 cât și nr. 1878-1879 din 27 iulie 2010 întocmite de către experții Centrului Național de Expertize Judiciare, nu s-au pronunțat asupra acestui fapt. Aceste două rapoarte s-au axat exclusiv pe întrebarea de către cine au fost efectuate semnăturile din numele lui Mihail Ciobanu și Galina Ciobanu în contractele de vânzare-cumpărare contestate, ordinele de plată a taxei de stat și taxei pentru serviciile notariale precum și în declarațiile din numele Galinei Ciobanu, adresate biroului notarial.

Susține că nu poate fi reținut nici argumentul instanței de apel precum că în

perioada lunilor februarie – aprilie 2006, Mihail Ciobanu s-a aflat în țară, deoarece se referă la altă perioadă, destul de lungă înainte de data semnării tranzacțiilor în litigiu – 06 iulie 2007. Între perioadele 31 mai 2006 și 06 iulie 2007 există încă două ieșiri din țară (12 iunie 2006 și 18 octombrie 2006) și o intrare la 16 septembrie 2006.

Mai invocă că prima instanță a omis să expedieze o dată cu dosarul la Curtea de Apel Chișinău și actele la care instanța de apel s-a referit că nu au fost anexate.

Astfel, la 11 noiembrie 2011 a înregistrat în cancelaria Judecătoriei Hîncești o cerere prin care a solicitat explicații vizavi de acest aspect, unde a fost informat verbal, ca actele respective din greșeală nu au fost anexate la dosar odată cu expedierea apelului către instanța de apel, dar au rămas în cadrul Judecătoriei Hîncești.

Relatează că actele menționate au fost examinate de expert și anexate la dosar se confirmă și prin scrisoarea nr. 302 din 13 decembrie 2010 adresată Judecătoriei Hîncești de către Directorul Centrului de Expertize Independente „Cexin”, prin care sânt enumerate materialele anexate la raportul de expertiză care s-a expedit instanței de judecată.

Indică că la materialele dosarului există trei rapoarte de expertiză, care concluzionează, cel puțin în partea apartenenței semnăturilor din numele Galinei Ciobanu pe actele respective că semnăturile efectuate din numele acesteia nu-i aparțin.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 22 decembrie 2011, recursul declarat de către Ciobanu Mihail și Ciobanu Galina, a fost considerat inadmisibil.

La 28 ianuarie 2016, Mihail Ciobanu, reprezentat de avocatul Dorel Rotaru a depus cerere de revizuire împotriva deciziei Curții Supreme de Justiție din 22 decembrie 2011, solicitând admiterea acesteia, casarea integrală a deciziei instanței de recurs, rejudecarea cauzei, casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 10 martie 2016 a fost admisă cererea de revizuire depusă de către Mihail Ciobanu, reprezentat de avocatul Dorel Rotaru, casată decizia Curții Supreme de Justiție din 22 decembrie 2011 și a fost reținută pricina pentru rejudecarea recursului în Curtea Supremă de Justiție, în alt complet de judecată.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea în vigoare a hotărârii primei instanțe din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Fiind investită cu judecarea pricinii civile la cererea de chemare în judecată a lui Mihail Ciobanu și Galinei Ciobanu împotriva lui Victor Cojocaru cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a lotului de teren cu repunerea părților în poziția inițială, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii și a declarat nule contractul nr. 2754 din 06 iulie 2007 de vânzare-cumpărare a lotului de

teren suprafața 0.0498 ha, număr cadastral 5301202920 și contractul nr. 2758 din 06 iulie 2007 de vânzare-cumpărare a lotului de teren suprafața 0.0600 ha, număr cadastral 5301202391, din or. Hîncești, str. Bucureștilor, 45, încheiate între Mihail Ciobanu și Victor Cojocaru, autentificate de notarul Tudos Raisa, cu repunerea părților în poziție inițială. A obligat OCT Hîncești să radieze din registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a lui Victor Cojocaru și să reînregistreze dreptul de proprietate a lui Ciobanu Mihail asupra loturilor de teren număr cadastral 5301202920 și 5301202391. A încasat de la notarul Raisa Tudos pentru Mihail Ciobanu 4100 lei cheltuieli de judecată.

Judecând apelul declarat de Victor Cojocaru, instanța de apel a ajuns la concluzia temeiniciei acestuia și ilegalității hotărârii primei instanțe, astfel, fiind casată integral hotărârea primei instanțe și pronunțată o nouă hotărâre, prin care acțiunea înaintată de Mihail Ciobanu și Galina Ciobanu a fost respinsă, fiind încasat în mod solidar din contul lui Mihail Ciobanu și Galinei Ciobanu în beneficiul lui Victor Cojocaru cheltuielile de judecată în sumă de 225 lei.

Instanța de recurs constată, însă, că instanța de apel la adoptarea deciziei recurate a dat o apreciere greșită materialului probator anexat la dosar și a interpretat eronat normele de drept material, pe când prima instanță, justificat, pronunțându-se asupra aspectelor importante, având în susținere cadrul legal aplicabil în speță, a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii înaintate de către Mihail Ciobanu și Galina Ciobanu.

Astfel, după cum denotă actele cauzei Mihail Ciobanu și Galina Tacu (Ciobanu) au înregistrat căsătoria la 18 mai 1991 (f. d. 110, vol. I).

Tot materialele cauzei atestă că prin dispoziția primarului or. Hîncești nr. 286 din 05 octombrie 1992 recurentului Mihail Ciobanu i-a fost repartizat sectorul de pământ cu suprafața de 600 m. p., iar la 24 iunie 2003 i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului de proprietate pentru acest teren.

Ca urmare, Organul Cadastral Teritorial Hîncești la 27 iunie 2003 a înregistrat dreptul de proprietate a lui Mihail Ciobanu și Galinei Ciobanu la 1.0 cotă-parte din acest teren nr. cadastral 5301202391, suprafața 0.0600 ha, din str. Bucureștilor, 45, or. Hîncești (f. d. 4, 23, 25, vol. I).

La caz, se mai constată că prin dispoziția Primarului or. Hîncești nr. 380 din 02 august 2000, lui Mihail Ciobanu i-a fost repartizat sectorul de pământ cu suprafața de 0.0498 ha, la 10 iulie 2006 fiindu-i eliberat titlul de autentificare a dreptului de proprietate asupra acestui teren, iar la 04 iulie 2007, Organul Cadastral Teritorial Hîncești, a înregistrat dreptul de proprietate a lui Mihail Ciobanu și Galinei Ciobanu la 1.0 cotă-parte din acest teren nr. cadastral 5301202920 suprafața 0.0498 ha, din or. Hîncești (f. d. 28, 30, 80, 81, 113 vol. I).

Actele cauzei mai atestă că conform contractelor din 06 iulie 2007 cu nr. 2754 și nr. 2758, Mihail Ciobanu a vândut, iar Victor Cojocaru, prin intermediul Măriei Tiron împuternicită prin procura din 17 mai 2007, autentificată notarial și înregistrată cu nr. 2311, a procurat terenul nr. cadastral 5301202920, suprafața de 0,0498 ha și terenul nr. cadastral 5301202391 cu suprafața de 0,0600 ha, din str. Bucureștilor, 45 or. Hîncești (f. 32, 84, 93).

Conform art. 199 alin. (1) Cod civil, consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic.

Potrivit art. 216 alin. (1) Cod civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută), iar potrivit art. 217 nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

Raportând la caz prevederile legale enunțate, instanța de recurs relevă că prima instanță întemeiat a ajuns la concluzia că tranzacțiile în litigiu sunt lovite de nulitate absolută, fiind lipsite de una din condițiile de valabilitate pentru încheierea actelor juridice și anume – *consimțământul*.

Astfel, se va reține că Mihail Ciobanu și Galina Ciobanu, invocând lipsa consimțământului lor la înstrăinarea terenurilor în litigiu au contestat semnăturile efectuate din numele lor pe un șir de acte ce țin de înstrăinarea terenurilor în litigiu, inclusiv și pe contractele de vânzare-cumpărare anulare- căroră se solicită.

Ca urmare, prin încheierea Judecătorei Hîncești din 06 octombrie 2010 a fost numită o expertiză grafologică încredințată Centrului de Expertize Independente „Cexin”, iar prin Raportul de expertiză nr. 774 din 12 decembrie 2010, s-a stabilit că semnăturile efectuate din numele lui Mihail Ciobanu și Galinei Ciobanu, în actele ce vizează înstrăinarea terenurilor nr. cadastral 5301202920, suprafața de 0,0498 ha și cu nr. cadastral 5301202391 cu suprafața de 0,0600 ha, din str. Bucureștilor, 45 or. Hîncești, *nu aparțin acestora, ci au fost efectuate de o altă persoană* (f. d. 166 – 171, vol. I).

Instanța de recurs reține ca lipsită de suport constatarea instanței de apel precum că la caz nu constituie o probă pertinentă și admisibilă Raportul nr. 774 din 12 decembrie 2010 întocmit de expertul SRL „Cexin” potrivit căruia semnăturile din actele supuse expertizei nu aparțin lui Mihail Ciobanu și Galinei Ciobanu dar altor persoane, or, această constatare poartă un caracter incert și pur declarativ.

De altfel, în susținerea concluziei Raportului menționat vine și sentința Judecătorei Hîncești din 19 decembrie 2015, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 aprilie 2015, prin care Teodor Ciobanu a fost recunoscut vinovat de comiterea infracțiunii prevăzute de art. 190 alin. (2) lit. c) Cod penal, fiindu-i stabilită o pedeapsă sub formă de închisoare pe un termen de 4 ani, cu privarea pe un termen de 3 ani de dreptul de a exercita funcții de responsabilitate în domeniul activităților economico-financiare ce țin de administrarea proprietăților imobiliare.

Iar prin decizia Curții Supreme de Justiție din 08 decembrie 2015, recursurile inculpatului Teodor Ciobanu și avocatului său Dorel Rotaru împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 aprilie 2015 au fost respinse ca inadmisibile.

La acest segment, instanța de recurs menționează că prin actele judecătorești menționate a fost stabilit că Teodor Ciobanu la 04 iulie 2007, urmărind scopul dobândirii ilicite a două terenuri pentru construcții care aparțin fratelui său geamăn Mihail Ciobanu, cu suprafața de 0,06 ha și 0,49 ha, situate în or. Hîncești, pentru ca ulterior să le vândă și să obțină profit, profitând de faptul că are o asemănare fizică

identică cu a fratelui său geamăn Mihail Ciobanu, folosind metoda înșelăciunii prin formă scrisă, a perfectat semnătura fratelui său Mihail Ciobanu în cererea adresată Oficiului Cadastral Hîncești prin care a solicitat eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, iar la 06 iulie 2007, aflându-se în biroul notarului privat Raisa Tudos, din or. Hîncești, a perfectat din numele fratelui său Mihail Ciobanu semnăturile din contractul de vânzare-cumpărare nr. 2758 și 2754 din 06 iulie 2007, precum și a prezentat buletinul de identitate a fratelui Mihail, certificând prin semnătură vânzarea terenurilor la prețul de 1219 lei și 1590 lei, conform clauzelor contractuale lui Maria Tiron.

La fel, s-a stabilit că Teodor Ciobanu, a perfectat două texte manuscrite însoțitoare ale semnăturilor „Ciobanu”, din numele Galinei Ciobanu în declarațiile nr. 2757 și 2761 din 06 iulie 2007, prin care Galina Ciobanu își dă consimțământul la înstrăinarea de către soțul Mihail Ciobanu a terenurilor pe care le dețin în comun cu drept de proprietate în devălmășie.

Este de menționat că și la baza emiterii sentinței de condamnare a fost pus un Raport de expertiză nr. 1271 din 16 iulie 2012, întocmit în cadrul procesului penal, din care rezultă că semnăturile din numele lui Mihail Ciobanu din contractul de vânzare-cumpărare nr. 2758 din 06 iulie 2007, contractul de vânzare-cumpărare nr. 2754 din 06 iulie 2007, ordinul de încasare a numerarului nr. 35 din 06 iulie 2007, ordinul de încasare a numerarului nr. 35 din 06 iulie 2007, registrul actelor notariale AA nr. 003413/234 deținut de notarul public Raisa Tudos, numărul de înregistrare 2754 și 2758 din 06 iulie 2007, cererea cu privire la eliberarea Certificatului cu privire la valoare și Extrasul din Registrul bunurilor imobile nr. 5301/17475/07/1 din 04 iulie 2007, au fost executate de către Teodor Ciobanu a cărui mostre de semnături au fost prezentate la examinare. Iar semnăturile din numele Galinei Ciobanu din două declarații adresate biroului notarial Raisa Tudos nr. 2757 și 2761 din 06 iulie 2010, din registrul actelor notariale nr. 6 (AA Nr. 003413/234) a notarului Raisa Tudos pe anul 2007 au fost executate nu de Galina Ciobanu. (f. d. 22 – 26, vol. II).

Distinct de cele menționate, este indubitabil că actele menționate denotă cu certitudine lipsa consimțământului lui Mihail Ciobanu și Galinei Ciobanu la înstrăinarea bunurilor imobile în litigiu, precum și manifestarea lor de voință de a încheia contractele de vânzare-cumpărare nr. 2754 din 06 iulie 2007 și nr. 2758 din 06 iulie 2007, prin urmare contractele menționate au fost încheiate cu abateri grave de la lege, fiind lovite de nulitate absolută.

Ca consecință, se constată că prima instanță corect a reținut la soluționarea prezentei pricinii și art. 369 alin. (2) Cod civil, care prevede că pentru actele de dispoziție asupra bunurilor imobile proprietate comună în devălmășie este necesar acordul scris al tuturor coproprietarilor devălmași.

Or, la caz a fost constatat cu certitudine că aceste loturi de teren aparțineau cu drept de proprietate în devălmășie soților Mihail Ciobanu și Galina Ciobanu, iar la efectuarea tranzacțiilor de înstrăinare nu a fost nici acordul ultimei.

Din această perspectivă și a faptului că cerința cu privire la declararea nulității contractului nr. 2754 din 06 iulie 2007 de vânzare-cumpărare a lotului de teren suprafața 0.0498 ha, număr cadastral 5301202920 și contractului nr. 2758 din 06 iulie 2007 de

vânzare-cumpărare a lotului de teren suprafața 0.0600 ha, număr cadastral 5301202391, din or. Hîncești, str. Bucureștilor, 45, încheiate între Ciobanu Mihail și Cojocaru Victor, autentificate de notarul Raisa Tudos, a fost admisă cu repunerea părților în poziție inițială, întemeiat a fost admisă și cerința cu privire la obligarea OCT Hîncești de a radia din registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a lui Victor Cojocaru și reînregistrarea dreptului de proprietate a lui Mihail Ciobanu asupra loturilor de teren număr cadastral 5301202920 și 5301202391.

Pentru aceste motive, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat, care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, art. 445 alin. (3) Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de Mihail Ciobanu și Galina Ciobanu, reprezentați de avocatul Dorel Rotaru.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 26 iulie 2011 și se menține hotărârea Judecătoriei Hîncești din 01 martie 2011 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Mihail Ciobanu și Galina Ciobanu împotriva lui Victor Cojocaru cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a lotului de teren cu repunerea părților în poziția inițială.

Decizia este irevocabilă.

Președintele, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Iuliana Oprea

Galina Stratulat

Oleg Sternioală

Ala Cobăneanu