Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Sîngerei (judecător: Păun C.)
dosarul nr.2a-168/2026

C U R T E A D E A P E L N O R D
Colegiul civil şi de contencios administrativ

D E C I Z I E

21 mai 2026 mun. Bălți
Instanța compusă din:
Președintele completului Grosu Stanislav
Judecători Țihonschi Alina și Sajin Mariana
Grefier Dolghii Victoria

examinând în ședință publică, cererea de apel declarată de Tîcica Lilia prin intermediul avocatului Namolovan Igori împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Sîngerei) din 19.11.2025,

adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Tîcica Lilia împotriva lui Dandara Vitalie, intervenienți accesorii IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", SCT Sîngerei și Primăria comunei Grigorăuca r-l Sîngerei cu privire la confirmarea contractului de vânzare-cumpărare,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

La data de 14 august 2025, avocatul Namolovan Igori în interesele lui Tîcica Lilia a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Dandara Vitalie, intervenient accesoriu IP,, Agenția Servicii Publice, Serviciul Teritorial Cadastral Sîngerei" Primăria comunei Grigorăuca, raionul Sîngerei cu privire la confirmarea contractului de vânzare-cumpărare, cu obligarea IP,, Agenția Servicii Publice, serviciul Cadastral Teritorial Sîngerei" de a înregistra dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile.

În motivarea acţiunii, reclamanta a invocat că, în luna mai a anului 2005 reclamanta Tîcica Lilia a procurat de la pârâtul Dandara Vitalie casa individuală de locuit cu suprafața totală de 47.5 m.p., amplasată pe un teren pentru construcții cu suprafața de 0,1185 ha, cu nr. cadastral *****, inclusiv suprafața locuibilă de 25.6 m.p cu construcțiile accesorii și anume: șopron cu suprafața de 19.8 m.p; garaj cu suprafața de 35.6 m.p.; streșină cu suprafața de 20.7 m.p; veceu, cu suprafața de 1.0 m.p. Bunul respectiv a fost procurat fără a fi încheiat în modul corespunzător un contract de vânzare-cumpărare autentic, conform prevederilor legislației în vigoare. Pentru bunul imobil nominalizat s-a achitat sumă de 500 (cinci sute) euro, care au fost transmiși în trei rate în prezența a doi martori. Prezenta tranzacție este confirmată printr-o recipisă care a fost scrisă de către reclamantă.

La nenumăratele solicitări verbale ale reclamantei către pârât de a se prezenta la notar pentru perfectarea notarială a unui contract de vânzare-cumpărare autentic, ultimul nu a reacționat și a evitat soluționarea pe cale extrajudiciară acest litigiu.

În scopul soluționării pe cale amiabilă/extrajudiciară a acestui litigiu, la 30 mai 2024 Tîcica Lilia a expediat o cerere prealabilă în adresa lui Dandara Vitalie prin care a solicitat ca în termen de 15 zile calendaristice de la recepționarea notificării să se prezinte împreună cu cumpărătorul

Tîcica Lilia la unul din notarii publici pentru a întocmi contractul de vânzare- cumpărare a imobilelor sus menționate și a terenului aferent, însă scrisoarea s-a întors cu mențiunea „nereclamat”.

Reclamanta a solicitat să fie confirmată tranzacția de vânzare- cumpărare a bunurilor imobile sus menționate, care a avut loc între reclamanta Tîcica Lilia și pârâtul Dandara Vitalie care sunt amplasate în ***** și anume: privind vânzarea-cumpărarea casei de locuit individuale, cu suprafața de 47.5 m.p., inclusiv suprafața locativă de 25,6 m.p., precum și a următoarelor construcții accesorii: a șopronului, cu suprafața de 19.8 m.p; a streșinii, cu suprafața de 20.7 m.p; a garajului, cu suprafața de 35.6 m.p.; a veceului, cu suprafața de 1.0 m.p, să se oblige Agenția Servicii Publice, serviciul Cadastru să înregistreze în baza hotărârii judecătorești dreptul de proprietate a lui Tîcica Lilia asupra bunurilor imobile sus menționate.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Sîngerei) din 19.11.2025, cererea de chemare în judecată a fost respinsă.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu hotărârea menționată, la data de 17.12.2025 (potrivit dății indicate pe plicul ce conține cererea de apel nemotivată), Tîcica Lilia prin intermediul avocatului Namolovan Igori a contestat hotărârea primei instanțe, solicitând casarea integrală acesteia și emiterea unei hotărâri prin care cauza civilă va fi admisă.

Potrivit art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la data de 19 noiembrie 2025, iar cererea de apel a fost înregistrată la data de 17 decembrie 2025. În circumstanțele date, apelul a fost declarat în termen.

Argumentele părților:

În motivarea apelului, apelanta a invocat că în motivarea acțiunii, se menționează că bunurile imobile cu suprafața de 0,1185 ha, nr. cadastral *****, au fost dobândite de reclamanta Ticica Lilia în baza unei tranzacții de vânzare-cumpărare. Bunurile imobile au fost procurate în lipsa unui contract de vânzare-cumpărare autentificat notarial, însă tranzacția a fost realizată în prezența a doi martori, iar suma de 500 (cinci sute) euro a fost transmisă vânzătorului în trei rate. Tranzacția a fost confirmată printr-o recipisă eliberată de părți.

Reclamanta a invocat că a adresat numeroase solicitări verbale pârâtului Dandara Vitalie pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, însă acesta nu a reacționat și a evitat soluționarea pe cale extrajudiciară a litigiului.

În scopul soluționării amiabile a cauzei, la data de 30 mai 2024, Ticica Lilia a expediat o notificare în adresa lui Dandara Vitalie, prin care a solicitat ca în termen de 15 zile calendaristice de la recepționarea notificării, acesta să se prezinte împreună cu cumpărătorul la un notar public pentru întocmirea contractului de vânzare-cumpărare a imobilelor menționate și a terenului aferent.

Din informațiile obținute de la Oficiul poștal Copăceni rezultă că scrisoarea a avut statutul de „nereclamată”. De asemenea, din discuțiile cu secretarul Primăriei comunei Copăceni, raionul Sîngerei, s-a constatat că Dandara Vitalie nu se află pe teritoriul satului și este plecat peste hotarele Republicii Moldova de aproximativ 20 de ani.

În aceste circumstanțe incerte și din motive independente de voința cumpărătorului Ticica Lilia, aceasta se află în imposibilitatea de a soluționa litigiul pe cale amiabilă, fiind nevoită să se adreseze instanței de judecată.

Astfel, unica soluție este formularea unei acțiuni prin care să se solicite constatarea faptului că

tranzacția de vânzare-cumpărare a imobilelor dintre vânzătorul Dandara Vitalie și cumpărătorul Ticica Lilia a avut loc.

Reclamanta Ticica Lilia este în posesia și folosința de facto a bunurilor imobile și a terenului aferent acestora din anul 2005. De asemenea, aceasta achită în mod regulat toate taxele și impozitele, fapt confirmat de Primărie, ceea ce dovedește buna-credință a sa în exercitarea posesiei.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Sîngerei din 19.11.2025, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Reclamanta Ticica Lilia nu este de acord cu hotărârea instanței de fond, pe care o consideră ilegală și neîntemeiată, reieșind din următoarele.

Dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile (terenuri și construcții) reprezintă dreptul de a poseda, folosi și dispune de acestea, dobândit legal din momentul înscrierii obligatorii în Registrul bunurilor imobile. Înregistrarea este necesară pentru validitate și produce efecte juridice inclusiv în cazurile prevăzute de lege.

Dobândirea dreptului de proprietate se realizează prin act autentificat notarial, care ulterior este înregistrat în Registrul bunurilor imobile de către Agenția Servicii Publice – Serviciul Cadastru.

La caz, este indiscutabil faptul că reclamanta Ticica Lilia posedă nemijlocit bunurile imobile pe care le-a procurat de la Dandara Vitalie, situate în intravilanul comunei Grigorăuca, raionul Sîngerei.

Prin urmare, este dovedit faptul că reclamanta este dobânditor de bună-credință al dreptului civil, întrucât a intrat în posesia bunurilor în baza unei înțelegeri reale de vânzare-cumpărare, chiar dacă legea prevede forma autentică.

Aceasta deține posesia de fapt asupra bunurilor mobile și imobile, însă se află în imposibilitatea de a-și înregistra dreptul de proprietate din cauza faptului că Dandara Vitalie, începând cu luna mai 2025, nu s-a mai întors în țară pentru finalizarea tranzacției la notar.

În conformitate cu art. 509 alin. (2) din Codul civil, dreptul de proprietate poate fi dobândit, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credință.

În primă instanță, reclamanta a prezentat probe suficiente prin care a demonstrat că bunurile au fost dobândite de la Dandara Vitalie, cu bună-credință, în prezența martorilor asistenți. Cu toate acestea, instanța de fond nu s-a expus asupra acestor circumstanțe de fapt și de drept.

Ca urmare, instanța de fond a emis o hotărâre judecătorească ilegală și neîntemeiată, deoarece nu a aplicat legea care trebuia aplicată, și anume prevederile art. 509 alin. (2) din Codul civil.

La data de 09.04.2026, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Nord, intervenientul accesoriu IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, prin intermediul reprezentantului Rotari Mircea a depus referință.

În cadrul referinței depuse, intervenientul accesoriu a menționat că Obiectul prezentei cauze civile îl constituie verificarea legalității contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Ticica Lilia și Dandara Vitalie, contract neautentificat în formă notarială.

În speță, se consideră că sunt corect aplicate prevederile Codului civil în vigoare până la data de 01.03.2019.

În temeiul art. 8 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute expres de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de

la principiile legislației civile.

Conform prevederilor art. 9 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Potrivit art. 753 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzătorul) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărătorului), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

Prevederile art. 216 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019) stabilesc că actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

De asemenea, conform art. 217 alin. (1) și (3) din Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual.

În acest context, intervenientul accesoriu își exprimă poziția în sensul că analiza legalității contractului de vânzare-cumpărare neautentificat notarial urmează a fi realizată prin raportare strictă la normele legale aplicabile la momentul încheierii acestuia, precum și la principiile bunei-credințe și stabilității raporturilor juridice civile.

Art. 220 din Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019) stabilește că actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule, dacă legea nu prevede altfel. De asemenea, actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule.

În sensul art. 221 din Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (act juridic fictiv) este nul.

Conform art. 496 din Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), în registrul bunurilor imobile sunt descrise imobilele și sunt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri.

Potrivit art. 497 din Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), înscrierile efectuate în registrul bunurilor imobile se prezumă a fi autentice și complete până la proba contrară. Conținutul registrului este considerat autentic în favoarea celui care a dobândit prin act juridic un drept de la o persoană, dacă dreptul era înscris în registru în numele acesteia.

În raport cu valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare, se reiterează că efectele juridice nu pot fi reținute în condițiile în care contractul nu a fost autentificat notarial și nu a fost supus înregistrării în registrul bunurilor imobile. La momentul actual, dreptul real de proprietate asupra bunurilor aparține pârâtului, în calitate de proprietar înregistrat.

Proprietarul înscris în registrul bunurilor imobile, aferent bunului imobil cu nr. cadastral convențional *****, era în drept să dispună de bun, inclusiv să îl înstrăineze, iar cumpărătorul avea posibilitatea de a înregistra dreptul de proprietate în registrul bunurilor imobile doar în baza unui act valabil, întocmit în conformitate cu normele legale.

Astfel, prin prisma art. 438 și 439 din Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), atunci când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare din registru nu corespunde situației juridice reale, se poate solicita rectificarea acesteia. Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere a titularului înscrierii a cărei rectificare se solicită, exprimată prin declarație în forma cerută de lege, sau dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia.

În lipsa consimțământului titularului dreptului, exprimat prin declarație autentică sau a unei hotărâri judecătorești irevocabile, registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Sîngerei, în competența căruia, conform art. 12 alin. (8) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile, intră decizia asupra efectuării sau modificării înscrierilor în registrul bunurilor imobile, nu este în

măsură să dispună modificarea sau radierea înscrierii respective.

În aceste condiții, bunurile nu sunt identificate în mod suficient nici prin contractul de vânzare-cumpărare neautentificat notarial și nici prin situația de fapt. Numărul cadastral convențional ***** reprezintă un număr provizoriu, atribuit bunului imobil atunci când atribuirea unui număr cadastral definitiv este imposibilă, urmând a fi substituit ulterior cu un număr cadastral individual, irepetabil pe teritoriul țării.

Numărul cadastral este un identificator unic al bunului imobil, atribuit conform procedurii stabilite de legislație și păstrat pe toată durata existenței bunului imobil ca obiect de drept.

În acest sens, devin aplicabile prevederile art. 16 din Legea cadastrului bunurilor imobile, privind identificarea bunului imobil prin confruntarea datelor cadastrale cu situația de pe teren, materializată printr-un act de constatare, care confirmă gradul de corespondență dintre datele din cadastru și realitatea din teren, inclusiv cu privire la suprafață și celelalte caracteristici ale bunului.

În consecință, părțile au dreptul de a solicita instanței judecătorești examinarea cauzei în lipsa lor și remiterea copiei de pe hotărâre.

Apelanta Tîcica Lilia, în cadrul ședinței de examinarea fondului în instanța de apel a susținut admiterea cererii de apel înaintate, solicitând casarea hotărârii instanței de fond și emiterea noi hotărâri prin care se va admite acțiunea civilă.

Totodată, a explicat instanței de apel că recipisa anexată la materialele cauzei este întocmită de ultima.

Semnătura lui Dandara Vitalie nu este aplicată pe recipisa menționată.

Pîrîtul este plecat în Italia.

În bunul imobil litigios, locuiește din anul 2005.

Nu a cunoscut despre faptul că recipisa trebuie semnată de ambele părți.

Reprezentantul apelantulei Tîcica Lilia, avocatul Namolovan Igori în cadrul ședinței de examinarea fondului în instanța de apel, a susținut pentru admiterea cererii de apel înaintate, solicitând casarea hotărârii instanței de fond și emiterea noi hotărâri prin care se va admite acțiunea civilă.

Totodată, a menționat că la Oficiul Cadastral, bunul imobil din litigiu figurează, fiind înregistrat.

Bunul imobil litigios înregistrat pe numele pârâtului. La materialele cauzei existând o astfel de informație.

Numărul cadastral al terenului se finisează cu *****.

Din discuțiile cu reprezentanții primăriei și anume inginerul cadastral, a fost stabilit că această gospodărie se află în satul Grigorăuca. Reclamanta din 2005 este în posesia și dispoziția acestei gospodării.

A fost la Oficiul Cadastral Sângerei, discutând cu inginerul cadastral, însă un răspuns referitor la posibilitatea înregistrării nu a primit.

Actele care i le-a prezentat reclamanta, le-a anexat la cerererea de chemare în judecată.

La examinarea cauzei în ordine de apel, intimatul Dandara Vitalie și intervenientul accesoriu Primăria comunei Grigorăuca r-l Sîngerei, fiind citați legal nu s-au prezentat, nici nu au invocat motivele imposibilității prezenței sale.

În conformitate cu dispozițiile art. 379 alin. (2) Cod procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea

apelului. În consecință, coroborând normele enunțate, Colegiul civil a considerat posibilă examinarea apelului în lipsa participanților neprezenți.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând argumentele apelului în raport cu materialele cauzei, audiind depozițiile participanților la proces, colegiul civil consideră că apelul urmează a fi respins cu menținerea hotărârii instanței de fond din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după de judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanţe.

Prima instanţă a examinat pricina sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material şi procedural, apreciind la justa valoare probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, RM şi a pronunțat o hotărâre legală şi întemeiată.

În cadrul examinării cauzei, Colegiul Civil a constatat că potrivit adeverinței eliberată de primăria sat. Grigorăuca, r-nul Sîngerei cu nr. 338 din 05.07.2024, se atestă că Tîcica Lilia a.n. ***** din anul 2005 până în present a intrat în posesiune și locuiește în casa pe teritoriul comunei Grigorăuca, sat. Grigorăuca (f.d. 15).

Conform certificatului privind lipsa restanțelor la bugetul primăriei Grigorăuca nr. 8 din 05.07.2024, se atestă că Tîcica Lilia nu are restanțe la impozitele și taxele administrate de serviciu (f.d. 16)

Potrivit certificatului cu privire la valoarea bunului imobil nr. 9899 din 27.04.2005 eliberat de către Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru, Oficiul Cadastral Teritorial Bălți, se atestă că valoarea bunului imobil situat în sat. Grigorăuca cu o suprafață de 0,1185 ha, având o valoare de 14 089,00 lei, aflându-se în proprietatea lui Dandara Vitalie (f.d. 20).

Prin extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat lui Dandara Vitalie la 26.05.2005, se atestă că proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral **********, amplasat în *****, sat. Grigorăuca este Dandara Vitalie (f.d. 21).

Totodată, potrivit titlului de autentificare a dreptului asupra pământului cu o suprafață de 0,1185 ha nr. cadastral *****din 07.04.2005, se atestă că deținătorul acestuia este Dandara Vitalie *****(f.d. 22).

Conform certificatului eliberat de către Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial „Sîngerei” din 03.09.2024, se atestă că bunul imobil cu nr. cadastral ***** nu este înregistrat (f.d. 23).

Potrivit recipisei întocmită de către Tîcica Lilia, se atestă că ultima procurat casa de locuit ce-i aparține lui Dandara Vitalie contra unei valori de 500 euro în anul 2005 (f.d. 12).

La data de 14 august 2025, avocatul Namolovan Igori în interesele lui Tîcica Lilia a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Dandara Vitalie, intervenient accesoriu IP,, Agenția Servicii Publice, Serviciul Teritorial Cadastral Sîngerei” Primăria comunei Grigorăuca, raionul Sîngerei cu privire la confirmarea contractului de vânzare-cumpărare, cu obligarea IP,, Agenția Servicii Publice, serviciul Cadastral Teritorial Sîngerei” de a înregistra dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile, solicitând confirmarea tranzacției de vânzare- cumpărare a bunurilor imobile sus menționate, care a avut loc între reclamanta Tîcica Lilia și pârâtul Dandara Vitalie care sunt amplasate în ***** și anume: privind vânzarea-cumpărarea casei de locuit individuale, cu suprafața de 47.5 m.p., inclusiv suprafața locativă de 25,6 m.p., precum și a următoarelor construcții accesorii: a șopronului, cu suprafața de 19.8 m.p; a streșinii, cu suprafața de 20.7 m.p; a garajului, cu suprafața de 35.6 m.p.; a veceului, cu suprafața de 1.0 m.p, să se oblige Agenția Servicii Publice, serviciul Cadastru să înregistreze în baza hotărârii judecătorești dreptul de proprietate a lui Tîcica Lilia asupra bunurilor imobile sus menționate.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Sîngerei) din 19.11.2025, cererea de chemare în judecată a fost respinsă.

Nefiind de acord cu hotărârea menționată, la data de 17.12.2025 (potrivit dății indicate pe plicul ce conține cererea de apel nemotivată), Tîcica Lilia prin intermediul avocatului Namolovan Igori a contestat hotărârea primei instanțe, solicitând casarea integrală acesteia și emiterea unei hotărâri prin care cauza civilă va fi admisă.

În conformitate cu prevederile art. 373 Cod de procedură civilă, (1) instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.

(2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Totodată, Colegiul menționează că circumstanţele speței urmează a fi raportate la normele de drept relevante care vor fi raportate la redacţia de până la republicarea Codului civil din 01.03.2019. Or, conform articolului 7 alin. (1) din Codul civil, 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.

De altfel, actul constitutiv pretins al apariției dreptului de proprietate asupra bunului imobil înregistrarea proprietății căruia se solicită este întocmit în anul 2005, prin urmare până la survenirea modificărilor legislative din 01.03.2019.

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

În conformitate cu art.118 Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. (…) Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În corespundere cu art.122 Cod de procedură civilă, (1) Circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. (2) Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor. (3) Se consideră inadmisibile probele obținute cu încălcarea prevederilor legii, cum ar fi inducerea în eroare a participantului la proces, încheierea actului de către o persoană neîmputernicită, încheierea defectuoasă a actului procedural, alte acțiuni ilegale. (4) Se consideră inadmisibile probele ce nu au fost prezentate de participanții la proces până la data stabilită de judecător, cu excepția cazurilor prevăzute la art.204 şi art.372 alin.(1).

Potrivit art. 130 Cod de procedură civilă prevede că, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală completă, nepărtinitoare şi

nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, astfel încât fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea pricinii.

Conform art. 195 Cod civil (în redacția până la 01.03.2019), actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinței îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Potrivit art.199 Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice şi nu este viciat.

În corespundere cu dispozițiile art. 200 Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), manifestarea de voință care trebuie recepționată de cealaltă parte produce efecte în momentul în care parvine acesteia, indiferent de faptul dacă a luat sau nu cunoștință de conținutul ei. Valabilitatea manifestării de voință nu este afectată de decesul persoanei care şi-a exprimat voința, sau de lipsirea ei de capacitate de exercițiu, dacă aceste evenimente au avut loc după exprimarea voinței.

Conform art. 207 din Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. Cauza actului juridic se prezumă până la proba contrară. Este ilicită cauza care contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri.

Potrivit art. 208 alin. (1) și (2) Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), actul juridic poate fi încheiat verbal, în scris sau în formă autentică. Forma este o condiție de valabilitate a actului juridic numai în cazurile expres prevăzute de lege.

În conformitate cu art. 212 alin. (1) lit. a) Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), forma autentică a actului juridic este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege.

Reclamanta solicită confirmarea contractului de vânzare-cumpărare, având ca obiect bunurile imobile amplasate în com. Grigorăuca, raionul și anume: casa de locuit individuală, cu suprafața de 47.5 m.p., inclusiv suprafața locativă de 25,6 m.p., precum și construcțiile accesorii: a șopronului, cu suprafața de 19.8 m.p; a streșinii, cu suprafața de 20.7 m.p; a garajului, cu suprafața de 35.6 m.p.; a veceului, cu suprafața de 1.0 m.p, prin urmare forma autentică este obligatorie.

Potrivit art. 213 alin. (1) Cod Civil (în redacția până la 01.03.2019) nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic. Articolul 2 al aceluiași articol stipulează că „dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic”.

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

Conform art. 666 Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic. Contractul

poate fi de adeziune sau negociat, sinalagmatic sau unilateral (generează obligaţii doar pentru una dintre părţi), comutativ sau aleatoriu şi cu executare instantanee sau succesivă, precum şi de consumator.

Potrivit art. 667 alin. (1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte şi pot stabili conţinutul lor. Dacă, în scopul protecţiei intereselor prioritare ale societăţii sau ale unui individ, efectele unui contract depind de încuviinţarea autorităţilor statului, limitările şi condiţionările trebuie reglementate prin lege.

Conform art. 668 alin. (1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), contractul încheiat legal obligă părţile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar şi la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanţele sau cu principiile echităţii.

În speță, reclamantei îi revenea obligația de a dovedi existența raportului juridic invocat, respectiv existența acordului de voință dintre părți privind înstrăinarea bunului imobil. Or, simpla afirmare a încheierii unei tranzacții și invocarea executării acesteia nu pot suplini lipsa probelor pertinente și concludente care să confirme manifestarea concordantă de voință a ambelor părți.

Revenind la pretinsul „contract" dintre părți, prin care s-a invocat transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil litigios, Colegiul civil reține că instanța de fond în mod corect a apreciat că înscrisul prezentat de reclamantă nu întrunește elementele juridice ale unui contract de vânzare-cumpărare valabil în sensul legii civile.

În acest sens, se constată că la materialele cauzei a fost anexată o recipisă, însă acest înscris nu este semnat de pârâtul Dandara Vitalie. Lipsa semnăturii pârâtului echivalează cu inexistența manifestării de voință juridică a acestuia, element esențial pentru formarea oricărui act juridic civil, în special a contractului sinalagmatic de vânzare-cumpărare. Or, în absența consimțământului exprimat în mod neechivoc, nu se poate reține existența unui acord de voință între părți.

Înscrisul prezentat de reclamantă reprezintă exclusiv o declarație unilaterală redactată de aceasta. În lipsa semnăturii pârâtului ori a altor elemente care să ateste asumarea conținutului înscrisului de către pretinsul vânzător, documentul nu poate fi calificat drept dovadă a încheierii contractului de vânzare-cumpărare și nu este apt să probeze existența obligațiilor reciproce specifice unui asemenea contract.

Mai mult decât atât, din actul invocat nu rezultă elemente minimale de identificare juridică a presupusei tranzacții, precum datele de identificare ale părților, descrierea certă a bunului imobil, condițiile esențiale ale înstrăinării sau clauze care să permită determinarea conținutului obligațional al raportului juridic pretins. Prin urmare, înscrisul respectiv nu are forța probantă a unui contract, ci cel mult valoarea unei mențiuni unilaterale fără aptitudinea de a genera efecte translative de proprietate.

Colegiul subliniază că simpla remiterea a unei sume de bani, chiar și în prezența unor terți, nu este suficientă pentru a demonstra încheierea unui contract de vânzare-cumpărare în lipsa consimțământului valabil exprimat al vânzătorului. Voința juridică de înstrăinare trebuie să fie certă, exteriorizată și neechivocă, ceea ce nu se confirmă în speță.

Chiar presupunând existența unor persoane care au asistat la remiterea unei sume de bani, asemenea împrejurare nu este aptă să dovedească, în lipsa altor probe, existența unui contract de vânzare-cumpărare încheiat în condițiile legii. Martorii pot confirma anumite fapte materiale, însă nu pot suplini lipsa manifestării de voință a părții care, potrivit legii, trebuia să consimtă la înstrăinarea bunului imobil.

De asemenea, se reține că apelanta însăși a confirmat în fața instanței de apel că nu avea cunoștință despre rigorile legale aplicabile la momentul pretinsei tranzacții. Sub acest aspect, Colegiul evidențiază principiul general de drept „nemo censetur ignorare legem”, consacrat prin adagiul „ignorantia juris non excusat”, potrivit căruia necunoașterea legii nu poate fi invocată pentru a înlătura consecințele juridice ale unei conduite neconforme normei legale.

Consimțământul reprezintă un element esențial al oricărui act juridic civil și trebuie să rezulte din împrejurări obiective, neechivoce și verificabile. În speță, nu există niciun înscris semanat de la pârât care să confirme intenția acestuia de a transmite dreptul de proprietate asupra bunului litigios și nici alte probe care să permită instanței constatarea cu certitudine a existenței acordului de voință dintre părți. În aceste condiții, Colegiul apreciază că în speță nu este demonstrată încheierea unui contract de vânzare-cumpărare.

În mod corect instanța de fond a reținut că la dosar lipsește proba manifestării consimțământului pârâtului Dandara Vitalie în sensul transmiterii dreptului de proprietate asupra bunului imobil, consimțământ care reprezintă o condiție de fond indispensabilă validității oricărui act juridic civil.

Sub acest aspect, simpla pretinsă predare a bunului sau achitare a unei sume de bani nu poate substitui forma și condițiile de validitate prevăzute de lege pentru actele translative de proprietate asupra bunurilor imobile, care impun respectarea rigorilor de formă și a cerințelor de securitate juridică.

Prin urmare, acțiunea reclamantei privind confirmarea existenței unui contract de vânzare-cumpărare și înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, respectiv casa de locuit individuală cu suprafața de 47,5 m.p., inclusiv suprafața locativă de 25,6 m.p., precum și construcțiile accesorii – șopronul cu suprafața de 19,8 m.p., streșina cu suprafața de 20,7 m.p., garajul cu suprafața de 35,6 m.p. și veceul cu suprafața de 1,0 m.p. – este lipsită de suport legal și probator.

Mai mult, din actele oficiale administrate în cauză rezultă că în calitate de proprietar al bunurilor imobile figurează Dandara Vitalie, iar nu Tîcica Lilia, aspect care se bucură de prezumția de legalitate și corectitudine a înscrierilor din registrul bunurilor imobile până la proba contrară, în condițiile legii.

În consecință, în lipsa unui act juridic valabil încheiat cu respectarea condițiilor de formă și fond și în lipsa dovezii clare a consimțământului pârâtului, pretențiile reclamantei nu pot fi admise, întrucât nu se confirmă existența unui raport contractual apt să producă efecte juridice translative de proprietate.

Astfel, din considerentele menţionate şi având în vedere faptul că, hotărârea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar motivele invocate de apelant sunt neîntemeiate, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menţine hotărârea primei instanţe.

În conformitate cu art. 385 lit. a) CPC, Colegiul civil,-

Decide:

Cererea de apel depusă de Tîcica Lilia prin intermediul avocatului Namolovan Igori, se respinge.

Se menține hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Sîngerei) din 19.11.2025, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Tîcica Lilia împotriva lui Dandara Vitalie, intervenienți accesorii IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, SCT Sîngerei și Primăria comunei Grigorăuca r-l Sîngerei cu privire la confirmarea contractului de vânzare-cumpărare.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs, la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni de la comunicare, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele completului,
judecător Grosu Stanislav

Judecătorii: Țihonschi Alina Sajin Mariana