Dosarul nr. 2-25155601-24-2-05112025
2-1093/25

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunțat public la 30 aprilie 2026 în or. Criuleni
Hotărârea integrală întocmită la 14 iulie 2026

Judecătoria Criuleni, sediul Central
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Alexandru Bogdan
Grefierul Olga Babor
Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului, avocatul Veaceslav Tetiu;
Pârâtelor Opriș Tatiana și Ticolaz Angela, și reprezentantul lor, avocatul Rodion Tocan;
Intervenientului accesoriu, notarul Natalia Stati;
a examinat în şedinţă publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Punga Andrei către Opriș Tatiana și Ticolaz Angela, intervenienți accesorii notarul Stati Natalia și IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, cu privire la declararea nulității a certificatului de moștenitor legal și contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, rectificarea înregistrării din registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată.

Instanța de judecată a constatat:
Argumentele părților la proces:
La originea cauzei se află cererea de chemare în judecată din 05.11.2025, înaintată de Punga Andrei către Opriș Tatiana și Ticolaz Angela, intervenienți accesorii notarul Stati Natalia și IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, cu privire la declararea nulității certificatului de moștenitor legal și contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, rectificarea înregistrării din registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată.
În motivarea acțiunii s-a indicat că, reclamantul s-a adresat la avocatul Veaceslav Tetiu cu cerinţa de a-i reprezenta interesele cu referire la deschiderea şi acceptarea moştenirii după decesul mamei Punga Antonia, decedată 04.09.2012 şi tatăl Punga Andrei, decedat 28.06.2015.
Pe parcursul colectării actelor pentru a le prezenta notarului pentru deschiderea dosarului de moştenire s-a depistat că la data de 06.07.2021 a fost emis un certificat de moştenitor legal nr. 1-999, pe numele surorii reclamantului - Opriș Tatiana, care ulterior a servit temei de înregistrare a dreptului de proprietate al proprietăţii părinţilor reclamantului. Acest certificat de moştenitor legal este ilegal deoarece el nu a dat careva

acord la moştenire, nu s-a refuzat de moştenire şi nu a împuternicit pe nimeni să primească sau să se refuze de moştenire. Ulterior printr-un act ilegal (fals) a fost întocmit contract de vânzare-cumpărare cu Ticolaz Angela care este sora vitrigă. Adresându-se la notar a comunicat că nu există aşa certificat de moştenitor legal şi că moştenirea nu a fost deschisă după decesul părinţilor lui Punga Andrei. La data de 06.06.2024 a fost depusă o cerere către Procuratura Criuleni pentru a verifica legalitatea certificatului de moştenitor legal. La data de 10.06.2024 Procuratura r-ul Criuleni a transmis cererea dată către IP Criuleni pentru examinare. Tot la data de 06.06.2024 a fost depusă o interpelare către Biroul Notarului Public Natalia Stati prin care s-a solicitat informaţia dacă a fost deschis dosar de moştenire după decesul părinţilor lui Punga Andrei precum şi eliberarea copiei certificatului de moştenitor legal. La data de 20.06.2024 de către notarul public Natalia Stati a fost emis un răspuns prin care a informat că în urma verificării online a Registrului dosarelor succesorale şi a testamentelor, nu există deschisă procedură succesorală după decesul lui Punga Andrei şi Punga Antonia. Fiind verificate manuale a Registrului dosarelor succesorale şi opisului notarului Chirtoacă Petru, nu s-a depistat înregistrarea dosarelor sucesorale după decedaţii menţionaţi. Cu referire la certificatul de moştenitor legal nr. 1-999 din 06.07.2021 au fost informaţi că numărul de înregistrare şi data actului notarial, atestă un alt act notarial şi o altă persoană ca solicitant. Urmare la cele întâmplate la date de 02.01.2025 a fost emisă ordonanţa de începere a urmăririi penale în baza art. 190 alin.(2) lit. a) şi b) Cod penal. Pe marginea cauzei penale pornite la data de 20.01.2025 a fost emisă ordonanţă privind dispunerea efectuării expertizei complexe al certificatului de moştenitor legal nr. 1-999 din 06.07.2021, întocmii de notarul, Chirtoacă Petru, precum şi al contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1135 din 25.08.2021, întocmit de notarul, Chirtoacă Petru. La data de 06.10.2025 a făcut cunoştinţă cu raportul de expertiză nr. 34/12-R-185 din 07.08.2025. În concluzie s-a stabilit că semnătura din numele Chirtoacă Petru, plasată în rubrica „Notar” din certificatul de moştenitor legal nr. 1-999 din 06.07.2021 şi semnătura din numele Chirtroacă Petru, plasată în rubrica „Notar” din contractul de vînzare cumpărare nr. 1-1135 din 25.08.2021, au fost executate de persoane diferite. Din raportul de expertiză precum şi din răspunsul notarului Stati Natalia, din data de 20.06.2024, se denotă că certificatul de moştenitor legal nr. 1-999 din 06.07.2021 este fals.

Consideră reprezentantul reclamantului că certificatul de moştenitor legal nr. 1-999 din 06.07.2021 este un act care contravine legii şi nu a fost eliberat confom legii.

La fel, în acțiunea reclamantului se menționat, cu referire la anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1135 din 25.08.2021, că acesta a fost încheiat în baza unui certificat de moştenitor legal, fals, iar Ticolaz Angela, cunoştea acest moment deoarece este sora vitregă a lui Punga Andrei şi a locuit în gospodăria tatălui şi a cunoscut la acel moment că Punga Andrei se află peste hotarele ţării şi nu s-a prezentat la notar pentru a accepta moştenirea. Un alt moment este şi acel fapt că Ticolaz Angela i-a comunicat lui Punga Andrei că Opriş Tatiana doreşte să iniţieze procedura de moştenire, dar nu poate în lipsa lui Puga Andrei. Ulterior din discuţia lui Punga Andrei cu Ticolaz Angela, ultima i-a comunicat că a procurat bunurile date de la Opriş Tatiana la preţul de 44000 euro, dar

de fapt în contracul de vânzare-cumpărare este menţionat preţul de 40000 lei ceea ce demonstrează acel fapt că a fost încheiat în baza unor date eronate.

În cadrul ședinței de judecată din 22 decembrie 2026 reprezentantul reclamantului, avocatul Veaceslav Tetiu a înaintat cerere privind concretizarea cerințelor în care a solicitat repunerea în termen, declararea nulității certificatului de moștenitor legal nr. 1-999 din 06 iulie 2021, contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1135 din 25 august 2021, rectificarea înregistrării din registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată.

Reprezentantul I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" a depus referință asupra cererii de chemare în judecată în motivarea căreia a indicat că în cazul în care instanța va admite cererea înaintată, hotărârea judecătorească nu va putea servi temei pentru efectuarea rectificărilor în registrul bunurilor imobile în cazul când persoana interesată se va adresa către Centrul multifuncţional conform competenței teritoriale a Serviciului cadastral Criuleni, la registratorul din domeniul cadastral cu cerere privind radierea dreptului de proprietate ale pârâților Opriş Tatiana şi Ticolaz Angela în lipsa acordului/consimţământului acestora sau a actului judecătoresc ce prevede expres dispunerea rectificării înscrierilor din registrul bunurilor imobile.

Atrage atenţia la prevederile art. 4 alin. (2) al Legii cadastrului bunurilor imobile, care 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 legislație. 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.

Menționează că în registrul bunurilor imobile nu se înregistrează documentele de drept, dar bunul imobil care are o individualizare certă şi drepturile titularilor asupra lor în temeiul documentelor de drept prezentate. Anularea actelor juridice nu rezultă neapărat şi radierea dreptului de proprietate care poate fi efectuată doar prin rectificare.

Susține că odată ce este stabilită prin act legislativ procedura de efectuare/rectificare a înscrierilor din registrul bunurilor imobile, partea interesată este obligată să respecte normelor imperative ale legii şi respectiv, situațiile litigioase dintre părţi, nu pot fi imputabile activității desfăşurate de către IP „Cadastrul Bunurilor Imobile".

În ședință de judecată reprezentantul reclamantului, avocatul Veaceslav Tetiu a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată. Suplimentar a declarat că prin certificatul din Registrul Bunurilor Imobile s-a depistat faptul că la data de 06.07.2021 a fost înregistrat dreptul de proprietate după Opriș Tatiana în baza certificatului de moștenitor legal nr.1-999 din 06.07.2021, ulterior la data de 25.08.2021, bunul moștenit a fost vândut Angelei Ticolaz. Drept urmare a adresării la notarul public Stati Natalia care deține arhiva notarului Chirtoacă Petru, au primit informație precum că, în urma decesului părinților lui Punga Andrei nu a fost deschis dosarul de moștenire și sub nr. 1-999 a certificatului de moștenitor legal din 06.07.2021 atestă un alt act notarial și o altă persoană ca solicitant. Punga Andrei i-a spus că nu a fost la notar, nu a dat un acord

oarecare referitor la refuzul de a moșteni. Verificând portalul instanțelor de judecată, s-a stabilit că în instanța de judecată nu a fost înaintată o careva cerere privind constatarea faptului acceptării succesiunii sau repunerea în termen de acceptare a succesiunii. Prin urmare a stabilit că este un certificate de moștenitor fals, ca urmare s-au adresat la organele de poliție pentru a fi verificate acțiunile date, unde după numirea expertizei s-a stabilit faptul că certificatul de moștenitor legal și contractul de vânzare-cumpărare au fost semnate de diferite persoane. Astfel consideră că certificatul de moștenitor legal este fals, deoarece nici până la ziua de azi nu este deschis un dosar de moștenire. Un alt moment este faptul că Opriș Tatiana s-a adresat în instanța de judecată pentru constatarea moștenirii după mama sa. Respectiv ultima a cunoscut faptul că în urma omiterii termenului trebuie de adresat în instanța de judecată, lucru care nu a fost făcut. Motivarea în drept este bazată pe art 55, 64 alin. (5) din Legea cu privire la notariat, care prevede expres procedura de deschidere a dosarului de moștenitor, cât și art. 339, 334 Cod civil ce se referă la nulitatea actului juridic. În ambele acte este invocată nulitatea absolută, pentru că a fost întocmit contrar legislației în vigoare. În baza certificatului de moștenitor fals a fost întocmit contractul de vânzare-cumpărare cu eroare. În baza raportului de expertiză, care nu a fost contestat, răspunsul de la notarul public Stati Natalia care confirmă faptul dat, că actul este fals.

Pârâta Opriș Tatiana în ședința de judecată a declarat că ea s-a prezentat la notarul Chirtoacă Petru, care i-a întocmit actele, a făcut certificatul de moștenitor, după care a revenit tot la notarul Chirtoacă Petru unde a făcut contractul de vânzare-cumpărare. Ulterior, tot de notarul Chirtoacă Petru a fost sfătuită ca în contractul de vânzare-cumpărare să indice suma de 40000 lei. Ulterior contractul l-a înregistrat la cadastru. Fratele ei Andrei Punga nu era în țară. El când a plecat peste hotare i-a spus că nu are nevoie de nimic și pleacă ca să-și facă singur bani pentru casă. Pentru perfectarea actelor inițial s-a adresat la primărie. Ulterior cu setul de acte, împreună cu secretara de la primărie săa dus la notarul public Chirtoacă Petru. În biroul notarului a intrat singură, i-a prezentat actele și acesta i-a spus când să vină dată următoarea. A doua oară s-a dus la notar împreună cu sora sa. Actele au fost eliberatre de către notarul Chirtoacă Petru. Pentru certificat a achitat Ticolaz Angela și s-a semnat într-un caiet/jurnal, după care cu acel certificat s-a dus la Centrul Multifuncțional și l-a înregistrat. Cu extrasele s-au întors la notarul Chirtoacă Petru și a încheiat contractul de vânzare-cumpărare, pentru care la fel a achitat Ticolaz Angela, după care iarăși s-a dus la Cadastru. După decesul părinților, ea cu fratele și nepotul au avut în gestiune acest bun imobil. Sora ei Ticoalz Angela din 2010 era plecată peste hotare și îi întreținea pe ei toți trei. Ei fiind minori, ea gestiona toate cheltuielile. La notar s-a adresat pentru prima dată în iunie 2021, nu cunoaște data exactă. A doua oară la fel nu ține minte la ce dată a fost. De la primărie i-au eliberat un extras, nu un set de acte. Nu cunoaște ce era scris în extras. La notar s-a dus cu certificatul de naștere, extrasul eliberat de la primărie, certificatul de deces al tatălui ei și buletinul ei de identitate. La notarul Mariana Dumbravă a prezentat mai multe acte. În buletin de identitate este cu numele de familie Opriș, iar în certificatul de naștere este Punga, notarul nu a întrebat-o de ce într-un certificat este Opriș și în altul Punga. Secretara nu a intrat cu ea în birou la notar. Ea nu știe ce s-a petrecut în birou notarului.

Acolo mai era și secretara acestuia. Notarul Chirtoacă Petru nu i-a dat o listă de acte de care ea avea nevoie, pentru că s-a dus la el cu toate actele, extrasul, decesul tatălui, titlul pe casă, buletinul de identitate și cu certificatul său de divorțul. Menționează că după ce s-a adresat la notar, inginerul cadastral a fost și a efectuat măsurările la casă. Măsurările nu cunoaște exact când au fost efectuate. Când a întocmit contractul de vânzare-cumpărare, la notar a prezentat certificatul de moștenitor legal și actele de la Cadastru. După ce fratele a plecat peste hotare ei au comunicat. Când l-a întrebat de acte, el a spus că nu are nevoie de nimic și că nu revine în țară. Notarul le-a perfectat actele fără Punga Andrei și nu a solicitat un act prin care se confirmă că el refuză. Consideră că notarul a făcut totul după legislație. Notarul Dumbravă Mariana i-a comunicat că actele sunt legale. În urma decesului mamei a perfectat certificat de moștenitor în 2024-2025. Care acte i-au fost cerute, acelea le-a prezentat, dar care este procedura nu cunoaște. Cu moștenirea după mama s-a adresat în instanța de judecată. Nu a făcut actele pentru toate terenurile, pentru că trebuia de achitat mai mulți bani și ea nu avea de unde, de asta și-a făcut actele doar pe o bucată de pământ. Ea nici la moment nu are nevoie de acele terenuri. Dacă Punga Andrei dorește nimeni nu-i interzice să-și ia acele terenuri. Casa a fost vândută la prețul de 40000 lei, iar suma de 44000 euro a fost investiția care ulterior s-a făcut în acea casă.

Reprezentantul pârâtelor avocatul Rodion Tocan, în ședința de judecată a declarat că Ticoalz Angela careva încălcări a legislației nu a comis. Ea s-a adresat împreună cu sora ei pentru perfectarea certificatului de moștenitor legal la o instituție abilitată care este notarul Chirtoacă Petru. Tatianei Opriș i-a fost eliberat certificatul de moștenitor legal, ulterior, în baza acestuia și a actelor eliberate de către Oficiul Cadastral Teritorial de același notar a fost întocmit contractul de vânzare-cumpărare care este perfect legal, pentru că atât Ticolaz Angela cât și Opriș Tatiana erau ferm convinse despre faptul că actele perfectate de către notarul Chirtoacă Petru sunt legale. Se prezumă că, în momentul adresării la o autoritate notarială, care își cunoaște drepturile și obligațiile, aceasta eliberează acte în conformitate cu legislația în vigoare. Ticolaz Angela ulterior procurării bunului imobil dat, a efectuat investiții în acest imobil. La moment pârâtele sunt ferm convinse că actele eliberate de către notarul Chirtoacă Petru sunt perfect legale, pentru că nu există un act care ar confirma viceversa, atâta timp cât organul de urmărire penală încă investighează faptul dacă acest certificat este fals sau nu. Consideră că acțiunea urmează a fi respinsă. Ticolaz Angela a plecat peste hotarele R. Moldova din anul 2010, apoi s-a întors în 2012 la decesul mamei sale, ulterior a plecat și s-a întors deja în 2021. Atunci a revenit în casa părintească pe care ulterior prin acte a moștenit-o sora ei de la ea care a procurat acest bun imobil. Deoarece acest bun imobil a fost construit de mama sa și tatăl său, unde Punga Andrei a fost înregistrat în calitate de proprietar în 1992 în urma înregistrării masive, necătând la faptul că acesta nu are nici o atribuție cu acest bun imobil. Reieșind din faptul că, un alt bun imobil unde ar putea locui nu exista, au decis să perfecteze actele în conformitate cu legislația în vigoare prin prisma perfectării actelor cu privire la moștenire, iar ulterior încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil de către Ticolaz Angela. Începând cu anul 2010 până în anul 2021 toate cheltuielile pentru întreținerea bunului imobil au fost suportate de către Ticolaz Angela.

Ea transmitea bani acasă prin intermediul surorii sale Opriș Tatiana, iar acești bani erau pentru întreținerea fratelui Punga Andrei și fiului Angelei Ticolaz, care la acel moment erau minori. După împlinirea majoratului de către Punga Andrei, tot Ticolaz Angela a avut grijă de el până a plecat în Franța. Ticolaz Angela a fost la notar când Opriș Tatiana a primit certificatul de moștenitor legal. Când au fost depuse actele Ticolaz Angela nu a fost în birou, dar la eliberare a fost pentru că ea a achitat pentru acel certificat, iar Opriș Tatiana s-a semnat în registru. După plecarea lui Punga Andrei din țară, Ticolaz Angela a contactat cu el. Referitor la moștenire au discutat despre faptul că dacă dorește să-și perfecteze careva acte pe terenurile care au rămas poate să depună cerere pentru deschiderea moștenirii. Până în anul 2021 au fost investiții bani doar în menținerea bunului, nu au fost investiții capitale.

Pârâta Ticolaz Angela în ședința de judecată a susuținut poziția reprezentantului său.

Intervenientul accesoriu, notarul Stati Natalia, în ședința de judecată a susuținut cererea de chemare în judecată, menționând că certificatul de moștenitor nu a fost emis de către notarul Chirtoacă Petru. Dosar succesoral nu este deschis. Cererea de solicitare și de acceptare pentru deschiderea dosarului nu este. Careva acte referitor la casa în litigiu la fel nu sunt. Menționează că, casa este avere comună a soților nu este doar a tatălui. Trebuia să fie deschis și al doilea dosar, procedura nu a fost efectuată absolut deloc. După procedură, la depunerea cererii trebuia să fie notificat fratele, dar notificare nu este. Nu neagă faptul că poate Tatiana Opriș a fost la consultație și i s-a comunicat de ce acte are nevoie, dar o altă procedură nu este fixată nici într-un registru și nici la Ministerul Justiției nu este înregistrată o careva cerere pentru deschiderea dosarului succesoral. Referitor la dosarul soției la fel nu este nimic. Dosarul succesoral după decesul mamei a fost deschis în anul 2025, dar trebuiau să fie deschise concomitent pentru că este casa comună a soților Punga. Nu putea fi eliberat certificatul de moștenitor pe toată casa integral doar după un singur decedat. Respectiv la notarul Petru Chirtoacă nu există urmă despre procedura succesorală, nici după mama nici după tata. Notarul Chirtoacă Petru respecta procedura. D-lui urma să ceară hotărârea instanței despre constatarea faptului acceptării succesiunii, trebuia să notifice toți copii. Cel puțin din arhiva ultimului, vede că în toate cazurile se respecta procedura. Nu putea să neglijeze în așa mod, dar dosarul nu există. Tatiana Opriș spune că s-a semnat în registru, însă din anul 2020 în registre nu se mai semnează nimeni. Mențiunea a dispărut o dată cu schimbarea registrelor actelor notariale, din august 2020. Când a fost deschisă moștenirea după mama de către notar urma să fie verificată și moștenirea după tata. De la Chirtoacă Petru a preluat toată arhiva. Mai sunt cazuri unde certificatul de moștenitor nu este înregistrat. Nu cunoaște numărul exact, dar este unicul caz unde nu există nici dosarul. În celelalte cazuri este deschis dosarul și respectată procedura până la eliberarea certificatului de moștenitor, dar în cazul dat nu există nici dosar nici înregistrare. Contractul de vânzare-cumpărare este nul, deoarece reiese dintr-un act nul.

Aprecierea instanței de judecată:

Studiind materialele pricinii civile, apreciind pretenţiile formulate în raport cu probele prezentate, administrându-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanța ajunge la concluzia că acțiunea înaintată urmează a fi admisă, reieșind 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.*

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.*

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, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

Conform art. 240 alin. (1) şi (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 hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.*

Potrivit art. 241 alin. (5) Cod de procedură civilă, *în motivare se indică circumstanţele pricinii, constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe, argumentele invocate de instanţă la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanţa*.

Conform prevederilor art. 308 Cod civil, *act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.*

Potrivit prevederilor art. 327 alin. (1) Cod civil, *actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).*

Iar potrivit art. 328 alin. (1) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces.

Conform art. 334 alin. (1) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule.

Potrivit art. 5 al Legii privind procedura notarială nr. 246 din 15.11.2018, (1) Actul juridic este încheiat în formă autentică în baza legii sau la cererea persoanei interesate.

(2) Actul notarial se întocmeşte în formă scrisă, la cererea persoanelor interesate, dacă legea nu prevede altfel. (3) Actul notarial se întocmeşte în formă de autentificare, legalizare şi certificare. (4) Actul notarial, pe lîngă textul care expune conţinutul actului juridic, include obligatoriu şi girul notarial, fără de care actul notarial este nul. (5) În procedura succesorală, de certificare a faptelor prevăzute de lege, de primire în depozit a mijloacelor financiare, documentelor şi instrumentelor financiare, de primire a documentelor la păstrare şi în alte cazuri prevăzute de lege se eliberează certificatul respectiv. (6) Actul notarial şi girul notarial sînt întocmite pe suport de hîrtie sau în formă de document electronic, avînd aceeaşi forţă juridică. (7) În cazul întocmirii actelor notariale pe blanchete speciale de strictă evidenţă, acestea se înregistrează la Ministerul Justiţiei. Forma şi conţinutul blanchetelor speciale pe care se întocmesc actele notariale se aprobă de către Ministerul Justiţiei. (8) Actul notarial purtând ştampila şi semnătura notarului sau semnătura electronică calificată a notarului este de autoritate publică, se prezumă legal, veridic şi are forţă probantă şi, după caz, forţă executorie prevăzute de lege. Semnătura electronică calificată a notarului aplicată pe actul notarial electronic substituie ştampila şi semnătura ologrfă a acestuia. (9) Acţiunea notarială reprezintă o totalitate de fapte întreprinse şi acte emise de notar, îndreptate spre stabilirea faptelor şi împrejurărilor necesare întocmirii şi executării actului notarial sau îndeplinirii procedurii notariale. Dispoziţiile prezentei legi cu privire la actul notarial sînt aplicabile şi acţiunilor notariale, în măsura în care legea nu prevede altfel.

Conform art. 438 Cod civil, (1) *când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se înţelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.*

În conformitate cu art. 439 alin. (1) lit. a) Cod civil, *orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator*.

Potrivit art. 439 alin. (2) Cod civil, *rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declaraţia în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declaraţia.*

Potrivit art. 91 Cod funciar, *litigiile în care părţile sau una din părţi sînt deţinători de terenuri cu titlu de proprietate se examinează de către instanţa judecătorească de drept comun.*

Conform art. 22 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543- XIII din 25 februarie 1998, (1) Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă. (2) 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. (3) Registrul bunurilor imobile se păstrează permanent. În el se indică toate datele referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile în vigoare şi cele stinse. (4) Distrugerea documentelor expirate ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile, precum şi scoaterea vreunui document din dosarul cadastral sînt interzise. Originalul documentului care se păstrează în dosarul cadastral, dacă acesta lipseşte în fondul arhivistic, se eliberează la cererea notarului pentru autentificarea actului juridic sau pentru eliberarea certificatului de moştenitor, în dosarul cadastral lăsîndu-se copia documentului autentificată de registrator. (5) Registrul bunurilor imobile se ţine în format electronic, înscrierile fiind confirmate prin semnătură electronică. (5^1) Înscrierile din registrul electronic al bunurilor imobile, confirmate prin semnătura electronică a registratorului, sînt echivalente, după valoarea lor probantă, cu probele scrise sau mijloacele materiale de probă. (5^2) Pentru perioada în care registrul bunurilor imobile a fost ţinut în mod manual, pe fişiere de hîrtie, şi computerizat, pe fişiere electronice, în cazul în care datele din registrul ţinut şi manual, şi computerizat nu corespund, datele din registrul ţinut manual se consideră autentice. (6) Fişierele de hîrtie ale registrului bunurilor imobile pot fi inserate în dosarul cadastral al bunului imobil sau ţinute separat, în modul stabilit de Agenţia Servicii Publice.

Potrivit art. 28 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543- XIII din 25 februarie 1998, Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor, precum şi certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, în procedura de aprobare tacită; b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor; b^1) antecontractele şi declaraţiile de exercitare a opţiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent; c) certificatele de moştenitor; d) hotărîrile instanţei de judecată; e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitaţie, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc; e^1) procesele-verbale ale licitaţiei, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare; f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor; g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi.

În şedința de judecată s-a stabilit, că la data de 06.07.2021, din numele notarului Chirtoacă Petru a fost emis certificatul de moștenitor legal nr. 1-999, prin care se atestă

că moștenitor al averii lui Punga Andrei (decedat la data de 28.06.2015) este fiica acestuia - Opriș Tatiana, domiciliată în s. Cimișeni r-nul Criuleni. Averea succesorală pentru care s-a eliberat certificatul constă din terenul agricol cu suprafata de 0,4400 ha, nr.cadastral *****, situat în extravilanul s. Cimişeni, r-nul Criuleni; terenul pentru construcții cu suprafața de 0,0994 ha, nr. cadastral***** şi construcţiile amplasate pe acest teren, care constau din: casa de locuit individuală cu suprafața de 105,5 m.p., nr. cadastral*****,01, construcţie accesorie, cu suprafața de 24,4 m.p., nr. cadastral*****,02, situate în s. Cimişeni, r-nul Criuleni (f.d.14). Potrivit informației din Registrului bunurilor imobile 3122102277 eliberată IP ,,Agenția Servicii Publice", la data de 30.07.2021, pârâta Opriș Tatianei a fost înscrisă ca proprietar al bunurilor imobile menționate, temei de înscriere fiind certificatul de moștenitor nr. 1-999 din 06.07.2021 (f.d.16).

De asemenea s-a stabilit că la data de 25.08.2021, între Opriș Tatiana și Ticolaz Angela a fost întocmit un contract de vânzare-cumpărare, înregistrat cu nr. 1-1135, potrivit căruia au fost vândute bunurile imobile: terenul agricol, cu suprafata de 0,4400 ha, nr.cadastral *****, situat în extravilanul s. Cimişeni, r-nul Criuleni; terenul pentru construcții, cu suprafața de 0,0994 ha, nr. cadastral***** şi construcţiile amplasate pe acest teren, care constau din: casa de locuit individuală cu suprafața de 105,5 m.p., nr. cadastral*****,01, construcţie accesorie, cu suprafața de 24,4 m.p., nr. cadastral*****,02, situate în s. Cimişeni, r-nul Criuleni.

Instanța a mai stabilit că potrivit Registrului dosarelor succesorale şi a testamentelor ținut de către notarului Chirtoacă Petru, nu există deschisă procedură succesorală după decesul lui Punga Andrei și că nu există certificatul de moştenitor legal al averii lui Punga Andrei, iar certificatul de moştenitor cu nr. de înregistrare 1-999 din 06.07.2021 atestă un alt act notarial şi o altă persoană ca solicitant.

Aici instanța reține că după decesul lui Punga Andrei, nu a fost identificat întreg cercul de moștenitori, or, s-a constatat că reclamantul Punga Andrei, este fiul defunctului Punga Andrei, iar din materialele prezentate nu rezultă că numitul a renunțat la moștenirea identificată în certificatul de moștenitor legal nr. 1-999 din 06.07.2021.

Instanța ține să menționeze că prevederile cu privire la stabilirea cercul de persoane care au dreptul la succesiune, sunt imperative, iar la caz, careva probe în vederea informării lui Punga Andrei despre deschiderea procedurii succesorale, precum și renunțul acestuia la succesiune în favoarea Tatianei Opriș nu au fost prezentate.

De asemenea, nu pot fi reținute afirmațiile pârâtei Opriș Tatianei referitor la faptul că Punga Andrei a cunoscut despre faptul că este deschisă procedura notarială şi despre faptul că ea se ocupa de acte, dar a declarat că nu are nevoie de nimic și că el singur își va procura casă.

Astfel, la caz se constată că nu a fost respectată procedura de informare și determinare a tuturor moștenitorilor, fapt ce impune admiterea cerinței înaintată de Punga Andrei împotriva Tatianei Opriș și Angelei Ticolaz, în partea declarării nule a certificatului de moștenitor legal nr. 1-999 din 06.07.2021, pretins eliberat din numele notarului Chirtoacă Petru.

Conform art. 1108 alin. (1) Cod civil, *prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.*

În conformitate cu art. 500 alin. (1) din Codul civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.

Potrivit art. 331 alin. (6) al Codului civil, în cazul în care în temeiul actului juridic nul sau anulat s-a dobândit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, iar titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu îşi dă consimţământul la radiere, dreptul dobândit se radiază doar pe calea acţiunii în rectificare.

Conform art. 31 alin. (1), (3), (4) din Legea privind procedura notarială nr. 246 din 15.11.2018, la autentificarea contractului, notarul **verifică**: a) dacă documentele prezentate pentru încheierea contractului şi conţinutul contractului corespund cu prevederile legale; b) dacă contractul conţine toate clauzele esenţiale; c) dacă părţile, după caz, reprezentanţii împuterniciţi în modul stabilit sînt prezenţi şi dacă voinţa părţilor este îndreptată spre încheierea contractului; d) prezenţa sau lipsa sarcinilor, grevărilor, interdicţiilor, aplicate în modul stabilit. Părţile contractante sînt obligate să comunice informaţia cu privire la existenţa sau lipsa viciilor juridice şi materiale. Răspunderea pentru tăinuirea viciilor existente la momentul autentificării o poartă partea vinovată. Părţile sînt obligate să comunice notarului preţul real al bunului, locul aflării bunului înstrăinat, gajat. Răspunderea pentru tăinuirea faptului că bunul este înstrăinat, gajat, a existenţei drepturilor terţelor persoane asupra bunului, existenţei grevărilor sau interdicţiilor (sechestru, arest) asupra bunului, comunicarea preţului nereal al bunului, altor date eronate sau prezentarea de documente false (nevalabile) în procesul autentificării actului juridic o poartă partea vinovată.

Instanța observă că la încheierea contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-1135 din 25 august 2021, la notarul Chirtoacă Petru, nu a fost verificat dacă documentele prezentate pentru încheierea contractului corespund cu prevederile legale, și anume nu a fost verificat cerificatul de moştenitor legal nr. 1-999 din 06 iulie 2021, care s-a stabilit că este unul ilegal, rezultând din răspunsul notarului Natalia Stati.

La fel, este de menționat, părţile contractante Opriș Tatiana și Ticolaz Angela erau obligate să comunice informaţia cu privire la existenţa viciilor juridice, existenţei drepturilor persoanelor terţe.

Prin urmare, încheierea contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-1135 din 25 august 2021, a avut loc cu încălcarea prevederilor art. 31 din Legea privind procedura notarială nr. 246 din 15.11.2018.

Instanța reține că, încălcarea normelor imperative ce guvernează procedura de dobândire a certificatului de moștenitor legal, precum și încheierea contractului de vînzare-cumpărare, atrage incidența nulității absolute a actelor juridice.

Respectiv dreptul de proprietate al pârâtei Ticolaz Angela dobândit în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, care a fost înregistrat în temeiul unor acte lovite de nulitate, nu poate produce efecte juridice și urmează a fi radiat din registrul bunurilor imobile.

Or, radierea dreptului de proprietate nu constituie o ingerință nejustificată în dreptul pârâtei la respectarea proprietății, întrucât, potrivit principiului *quod nullum est, nullum producit effectum*, un drept dobândit în baza unor acte nule absolut nu beneficiază de protecția legală a dreptului de proprietate, iar restabilirea situației anterioare urmărește exclusiv înlăturarea consecințelor unei proceduri viciate și asigurarea respectării legii.

În consecință, instanța reține că radierea dreptului de proprietate al pîrîtei asupra bunurilor imobile dobândite în baza certificatului de moștenitor legal nu echivalează cu o expropriere, întrucît nu reprezintă o privare de proprietate în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 la CEDO, ci o consecință a constatării nevalabilității dobândirii dreptului respectiv.

Or, exproprierea presupune o ingerință a statului realizată în condițiile expres și strict prevăzute de lege, pentru o cauză de utilitate publică și cu acordarea unei juste despăgubiri, condiții care nu sunt incidente în speță.

Măsura respectivă este proporțională și justificată, astfel încât nu aduce atingere dreptului de proprietate garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1 la CEDO.

Pentru motivele expuse, se impune admiterea acțiunii înaintată de reclamantul Punga Andrei și în partea anulării contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1135 din 25 august 2021, autentificat de notarul Chirtoacă Petru, încheiat între Opriș Tatiana şi Ticolaz Angela, prin care au fost vândute bunurile dobândite de Tatiana Opriș în baza certificatului de moștenitor legal nr. 1-999 din 06.07.2021, și anume terenul agricol, cu suprafaţa de 0,4400 ha, nr. cadastral *****, situat în extravilanul sat. Cimişeni, r-l Criuleni; terenul pentru construcţii, cu suprafaţa de 0,0994 ha, nr. cadastral***** şi construcţiile amplasate pe acest teren, care constau din: casa de locuit individuală cu suprafaţa de 105,5 m.p., nr. cadastral*****.01, construcţie accesorie, cu suprafaţa de 24,4 m.p., nr. cadastral*****.02, situate în s. Cimişeni, r-nul Criuleni, respectiv va dispune declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1135 din 25 august 2021, autentificat de notarul Chirtoacă Petru, cu revenirea la situația inițială.

Respectiv instanța va dispune și rectificarea în Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate a cet. Ticolaz Angela, asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****,*****,*****.01 și*****.02, cu intabularea dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****,*****,*****.01 și*****.02, după Punga Andrei, născut la 07 noiembrie 1951, și decedat la 28 iunie 2015.

În conformitate cu art.82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

Potrivit art.94 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părţii care a avut câştig de cauză toate cheltuielile de judecată.

Ținînd cont de faptul, că Opriș Tatiana și Ticolaz Angela au pierdut procesul, iar Punga Andrei pe parcursul examinării cauzei a suportat cheltuieli de judecată legate de plata taxei de stat și de timbru în sumă de 2852,84 lei, ce se confirmă prin bonurile de plată nr.34046 din 05.11.2025, nr.34047 din 05.11.2025, nr.437.001 din 10.11.2025, și nr.710.006 din 13.01.2026, instanţa de judecată consideră necesar de a încasa în mod solidar de la Opriș Tatiana și Ticolaz Angela în beneficiul lui Punga Andrei cheltuielile judiciare în suma de 2852,84 lei.

În conformitate cu art. 327, 328 din Codul civil, art. 238-241, 94 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată –

h o t ă r ă ş t e :

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de Punga Andrei către Opriș Tatiana și Ticolaz Angela, intervenienți accesorii notarul Stati Natalia și IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni, cu privire la declararea nulității a certificatului de moștenitor legal și contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, rectificarea înregistrării din registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se declară nulitatea cerificatului de moştenitor legal nr. 1-999 din 06 iulie 2021, pretins eliberat de notarul Chirtoacă Petru, prin care se atestă că moștenitor a averii cet. Punga Andrei, decedat la 28.06.2015, este fiica decedatului Opriș Tatiana.

Se declară nulitatea contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-1135 din 25 august 2021, autentificat de notarul Chirtoacă Petru, încheiat între Opriș Tatiana, IDNP *****, în calitate de vînzător, şi Ticolaz Angela, IDNP *****, în calitate de cumpărător, prin care a fost vîndut terenul agricol, cu suprafaţa de 0,4400 ha, nr. cadastral *****, situat în extravilanul sat. Cimişeni, r-l *****; terenul pentru construcţii, cu suprafaţa de 0,0994 ha, nr. cadastral***** şi construcţiile amplasate pe acest teren, care constau din: casa de locuit individuală cu suprafaţa de 105,5 m.p., nr. cadastral*****.01, construcţie accesorie, cu suprafaţa de 24,4 m.p., nr. cadastral*****.02, situate în sat. Cimişeni, r-l Criuleni, cu revenirea la situația inițială.

Se rectifică în Registrul bunurilor immobile, prin radierea dreptului de proprietate a cet. Ticolaz Angela, IDNP *****, asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****,*****,*****,01 și*****,02.

Se intabulează dreptul de proprietate după Punga Andrei, născut la 07 noiembrie 1951, și decedat la 28 iunie 2015, asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****,*****,*****.01 și*****.02.

Se încasează în mod solidar de la Opriș Tatiana și Ticolaz Angela în beneficiul lui Punga Andrei suma de 2852,84 (două mii opt sute cincizeci și doi,84) lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

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

Președintele ședinței,
Judecătorul /semnătură/ Alexandru Bogdan
Copia corespunde originalului
Judecătorul Alexandru Bogdan