Prima instanță: Judecătoria Orhei sediul Central (judecător: Iarmaliuc L.)
dosarul nr.2a-509/26

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

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

examinând în ședință publică, cererea de apel depusă de Avocatul Leanca Liliana în interesele Galinei Stratila împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 14.10.2024,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Stratila Galina împotriva primăriei comunei Căzănești, lui Vartic Anatolie, Olgăi Vartic, lui Croitoru Igor, Alionei Croitoru, privind constatarea faptului acceptării succesiunii prin modul de intrare în posesie, constatarea nulității înscrierilor privind transmiterea în proprietate lui Vartic Anatolie a bunurilor imobile, radierea din Registru cadastral al deținătorilor de terenuri ținut de primăria Căzănești a datelor că Vartic Anatolie este proprietarului lotului de pământ, constatarea nulității informației înscrisă ilegal în anul 2006 din listele proprietarilor de terenuri și din câmp din satul Căzănești că Vartic Anatolie este proprietarul bunurilor imobile, constatarea nulității absolute a actelor juridice extrasul nr.660 din 10 decembrie 2005 din Registrul de evidență a gospodăriilor populației din satul Căzănești pentru anii 2002 2006 eliberat lui Vartic Anatolie, nulitatea absolută a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren eliberate lui Vartic Anatolie, duplicatul extrasului nr.660 din 10 decembrie 2005, nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare autentificat notarial a casei de locuit și terenului aferent nr.1770 din 14 februarie 2018, încheiat între Vartic Anatolie, Vartic Olga cu Croitoru Igor, radierea din Registrul bunurilor imobile a datelor asupra bunurilor imobile, revendicarea din posesia ilicită a bunurilor imobile,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

La data de 30 octombrie 2020, reclamanta Stratila Galina, prin intermediul avocatei Liliana Leancă, a depus la Judecătoria Orhei (sediul Telenești) cerere de chemare în judecată împotriva primăriei comunei Căzănești raionul Telenești, co-pârâților Vartic Anatolie, Vartic Oliga, Croitoru Igor și Croitoru Aliona, privind constatarea nulității absolute a actelor juridice, radierea datelor din Registrul bunurilor imobile, revendicarea bunului imobil din posesie nelegitimă străină.

În motivarea acţiunii, reclamanta a invocat că începând cu anul *****, prin succesiune, după decesul bunicii sale ***** și prin faptul intrării în posesie acestui bun imobil și prin faptul trecerii (înscrierii înregistrării) de către administrația publică locală, primăria comunei Căzănești raionul Telenești, în conformitate cu procedura legală obligatorie prevăzută de legea existentă în acea perioadă de timp acestui drept în Registrul de evidență a gospodăriilor din satul Căzănești raionul Telenești, a dobândit dreptul de proprietate privată personală (individuală) asupra

bunului imobil care constă din : casă individuală cu suprafața totală egală de 31,1 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie bucătărie de vară cu suprafața de 38,6 m.p., nr.cadastral *****, construcție accesorie șură/magazie cu suprafața de 12,0 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie beci cu intrare cu suprafața de 6,7 m.p. nr.cadastral *****.

Imobilele menționate au fost construite şi date în exploatare de către familia bunicii ei, *****, începând cu anul 1918, ulterior până la *****, amplasate pe terenul aferent construcțiilor în cauza cu destinație de folosință pentru construirea construcțiilor în cauză şi deservirea lor ulterioară, cu suprafața totală de 0,1782 ha, nr.cadastral *****.

Bunurile imobile menționate, au fost transmise către Vartic Anatolie pentru un termen nedeterminat la concret, circumstanță care dovedește cu certitudine datele care rezultă din adeverința nr.315 din 25 martie 1996, eliberată de către primăria comunei Căzănești raionul Telenești, registrul de evidență a gospodăriilor din comuna Căzănești raionul Telenești pentru anii 1997-2001, cont personal 692, registrul de evidență a gospodăriilor din comuna Căzănești raionul Telenești pentru anii 2002-2006 cont personal 667, registre ținute în conformitate cu prevederile legislației în vigoare la data deschiderii și înscrierii datelor în cauză în conținutul lor.

În calitate de proprietar al bunurilor imobile litigioase, a dobândit şi dreptul de proprietate asupra terenului pentru constricție cu suprafața de 0.1782 ha, pe care sunt amplasate construcțiile casă individuală cu suprafața totală egală de 31,1 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie bucătărie de vară cu suprafața de 38,6 m.p., nr.cadastral *****, construcție accesorie șură/magazie cu suprafața de 12,0 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie beci cu intrare cu suprafața de 6,7 m.p. nr.cadastral *****.

Totodată, a reținut că familia lui Vartic Anatolie compusă din Vartic Oliga (soția) și copii săi **********, *****, trecută de către primăria satului Căzănești raionul Telenești în Registrul de evidență a gospodăriilor nr.08 pentru anii 2002- 2006, pagina nr.7, cont personal 667, cât și perioada de timp de până la, cât și în perioada de timp a anilor 2002-2006, ca urmare a închirierii de către ei a acestei case de locuit de la dânsa, au dispus doar de dreptul legal de folosință temporară a casei de locuit și de anexele gospodărești, din satul Căzănești raionul Telenești. Aceste bunuri imobile aparțineau Galinei Stratilă, cu drept de proprietate începând cu data de *****. Circumstanțele invocate susține că se dovedesc prin datele înscrise de primăria Căzănești raionul Telenești în contul personal nr.691 din Registrul de evidență a gospodăriilor pentru anii 1997-2001 și în contul personal nr.667 din Registrul de evidență a gospodăriilor pentru anii 2002- 2006.

A precizat că familia lui Vartic Anatolie dispunea doar de dreptul legal de folosință asupra acestora, în calitate de chiriași (locatari) ai casei de locuit în cauză şi a construcțiilor aferente acesteia, la fel nu a dispus niciodată de statutul juridic de gospodărie de colhoznic sau de gospodărie individuală în agricultură în satul Căzănești raionul Telenești.

A susținut că, la data de 10 decembrie 2005 primăria satului Căzănești raionul Telenești ilegal, cu încălcarea prevederilor Instrucțiunii privind ținerea la zi a registrelor de evidență a gospodăriilor populației în autoritățile administrației publice locale, aprobat prin ordinul Departamentului Statistică şi Sociologie nr.123 din 26.12.2001, a prevederilor Legii nr.1320/1997 cu privire la registre, a prevederilor Legii nr.982/2000 privind accesul la informație, a emis ilegal şi i-a eliberat ilegal lui Vartic Anatolie *****extrasul nr.660 din Registrul de evidență a gospodăriilor nr.08 pentru anii 2002-2006, pagina nr.7 cont personal 667, în conținutul căruia a înscris cu bună știință date neveridice, adică false, cu privire la faptul că bunurile în cauză care constau în casă individuală cu suprafața totală egală de 31,1 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie bucătărie de vară cu suprafața de 38,6 m.p., nr.cadastral

*****, construcție accesorie șură/magazie cu suprafața de 12,0 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie beci cu intrare cu suprafața de 6,7 m.p. nr.cadastral ***** , amplasate pe terenul pentru construcție nr.cadastral *****, aparțin cu drept de proprietate lui Vartic Anatolie, ceea ce i-a permis lui Vartic Anatolie la data de 15 mai 20007 să le înregistreze în Registrul bunurilor imobile la organul cadastral teritorial.

Consideră astfel că, pe cale ilegală, Stratilă Galina a fost ilegal deposedată de dreptul ei legal de proprietate asupra bunului imobil în cauză.

A invocate faptul că, având în vedere prevederile art.11 din Codul funciar şi Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat de Hotărârea Guvernului nr.984/1998, nu i-a acordat lui Vartic Anatolie, dreptul legal de a dobândi gratuit sau în alt mod, de la Consiliul comunal Căzănești, primăria Căzănești raionul Telenești în proprietate privată terenul de pământ în cauză cu suprafața totală de 0,1782 ha nr.cadastral *****, aferent casei de locuit şi anexelor gospodăriei respective din satul Căzănești raionul Telenești.

Menționează că primăria Căzănești raionul Telenești la data de 18 decembrie 2006 a emis ilegal şi i-a eliberat ilegal lui Vartic Anatolie titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral *****, prin care i-a acordat ilegal acestuia dreptul de proprietate asupra acestui teren pe care sunt amplasate casa de locuit și anexele gospodărești.

Prin urmare, la data de 15 mai 2007 15 mai 2007 Vartic Anatolie în baza acestui act juridic ilegal - titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral ***** și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului pentru construcții în Registrul bunurilor imobile ținut de OCT Telenești, filiala Î.S. Cadastru.

La data de 14 februarie 2018, soții Vartic Anatolie *****și *****, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.1770, autentificat de notarul Viorica Şcolnic, au înstrăinat bunurile imobile în cauză soților Croitoru Igor și Croitoru Aliona, care la aceeași dată și-au înregistrat dreptul lor de proprietate asupra bunurilor imobile în cauză în Registrul bunurilor imobile.

Consideră că prin actele ilicite în comun de către primăria Căzănești raionul Telenești şi soții Vartic Anatolie şi Vartic Oliga, precum şi de către soții Croitoru Igor şi Croitoru Aliona, a fost deposedată ilegal de bunul imobil în cauză care constă în casă individuală cu suprafața totală egală de 31,1 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie bucătărie de vară cu suprafața de 38,6 m.p., nr.cadastral *****, construcție accesorie șură/magazie cu suprafața de 12,0 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie beci cu intrare cu suprafața de 6,7 m.p. nr.cadastral ***** şi terenul aferent pentru construcții nr.cadastral *****.

Iar actele juridice în cauză, extrasul nr.660 din Registrul de evidență a gospodăriilor nr.08 pentru anii 2002-2006, pagina nr.7 cont personal 667, titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral ***** precum şi contractul de vânzare-cumpărare nr.1770, autentificat de notarul Viorica Şcolnic, încheiat între soții Vartic Anatolie *****și ***** și soții Croitoru Igor și *****, sunt lovite de nulitate absolută.

Reclamanta Stratila Galina a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor casă individuală cu suprafața totală egală de 31,1 m.p. nr. cadastral *****, construcție accesorie bucătărie de vară cu suprafața de 38,6 m.p., nr.cadastral *****, construcție accesorie șură/magazie cu suprafața de 12,0 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie beci cu intrare cu suprafața de 6,7 m.p. nr.cadastral ***** şi terenul aferent pentru construcții nr.cadastral *****, situate în satul Căzănești raionul Telenești, constatarea nulității absolute a extrasului nr.660 din Registrul de evidență a gospodăriilor nr.08 pentru anii 2002- 2006, pagina nr.7 cont personal 667, titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral ***** şi

contractului de vânzare-cumpărare nr.1770, autentificat de notarul Viorica Şcolnic, încheiat între soții Vartic Anatolie *****și ***** și soții Croitoru Igor și *****, radierea din Registru bunurilor imobile a datelor trecute asupra bunurilor imobile, revendicarea din posesie ilicită a soților Croitoru Igor și Croitoru Aliona a bunurilor imobil.

La data de 04 aprilie 2022 reclamanta Stratila Galina a depus la Judecătoria Orhei (sediul Telenești) cerere de chemare în judecată, în instanța de contencios administrativ, împotriva pârâților primăria Căzănești raionul Telenești, privind constatarea nulității actelor administrative individuale, actelor reale şi a unor operațiuni administrative.

În motivarea cererii depuse, Stratila Galina prin intermediul avocatului, Leanca Liliana a indicat că Stratila Galina, în scopul apărării dreptului său de proprietate asupra casei de locuit individuală cu anul de recepţie 1918 şi asupra anexelor gospodărești la aceasta, cu nr. cadastral: *****; 02; 03; 04 din satul Căzăneşti, comuna Căzăneşti, raionul Teleneşti; asupra terenului cu nr. cadastral: *****, cu suprafața de 0, 1782 ha, aferent casei de locuit individuală în cauză; asupra terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0, 1273 ha, cu destinația de grădină din satul Căzănești, comuna Căzănești, extravilan (în câmp), prin cererea din 14.12.2021, întrată în adresa Primăriei comuna Căzăneşti, raionul Telenești, la data de 15.12.2021, prin intermediul reprezentantului ei prin procură, *****, i-a solicitat primăriei comunei Căzănești, raionul Telenești, ca să constate nulitatea datelor (informației) suplimentare cu conținutul:

-„Vartic Anatolie teren pe lângă casă 0, 18 ha, în câmp - 0, 12 ha, în total - 0, 30 ha”, trecută (înscrisă) ilegal, de către primăria comuna Căzănești, raionu1 Telenești, în persoana specialistului pentru reglementarea regimului funciar, *****, în perioada de timp din 01.01.2002 până la data de 18.12.2006, sub numărul de rând suplimentar 759, în Lista caselor gospodăriilor din satul Căzănești înregistrate de către Primăria comuna Căzănești în Registrul de evidență a gospodăriilor populației la 01.01.1993, aprobată prin Decizia Consiliului comunal Căzănești nr.2/1 din 21.02.1993, cărora, prin Decizia în cauză a Consiliului comunal Căzăneşti, le-a fost aprobată suprafața totală a loturilor de pământ (teren) pe lângă casă şi în câmp, care li s-au transmis acestora în proprietate privată;

-Datelor (informației), trecută (înscrisă) ilegal, de către Primăria comunei Căzăneşti, la numerele de rând 20 si 79 din Listele terenurilor din intravilan si extravilan pentru care se vor perfecta titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren, emise (confecționate) de către Primărie în luna decembrie a anului 2006, cu privire la aceea că, chipurile, Vartic Anatolie, este proprietarul bunurilor imobile, cu nr. cadastral: *****, situat în raionul Telenești, comuna Căzănești, satul Căzănești, cu suprafața de 0,1782 ha, cu modul de folosință pentru construcții şi cu nr. cadastral: *****, situat în raionul Telenești, comuna Căzănești, satul Căzăneşti, extravilan, cu suprafața de 0,1273 ha, cu modul de folosință grădină, și a mențiunii, cu conținutul: Anexa nr.2 la Dispoziția nr.02 - 1/7 - 33 din 15.02.2006”, înscrisă ilegal pe foile de Titlu a Listelor în cauză a terenurilor pentru care se vor perfecta titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren; emise (confecționate) de către Primăria com. Căzănești în luna decembrie a anului 2006;

-Datelor (informației), cu privire la aceea că, chipurile, conform datelor trecute (înscrise, înregistrate) de către Primăria comunei Căzăneşti, în Registrul de evidenţă a gospodăriilor populației din satul Căzăneşti cu nr.08, pagina 7, Cont 667, pe anii 2002 - 2006, Vartic Anatolie este proprietarul casei de locuit individuală și a anexelor gospodăreşti la această casă de locuit individuală, amplasate pe lotul de pământ de lângă casă cu numărul cadastral *****, înscrisă (trecută) ilegal, de către Primăria comuna Căzănești, raionul Telenești, în conținutul extrasului

din Registrul de evidenţă a gospodăriilor nr.660 din 10.12.2005, emis şi eliberat lui Vartic Anatolie;

-Extrasului din registrul de evidență a gospodăriilor cu nr.660 din 10.12.2005, emis şi eliberat ilegal, de către Primăria comunei Căzăneşti, raionul Teleneşti, lui Vartic Anatolie;

-Datelor (informației), cu privire la aceea că, chipurile, prin Decizia Consiliului comunal Căzănești cu nr.2/1 din 21.02.1993, lui Vartic Anatolie, i-a fost repartizat în proprietate privată pământul cu o suprafață totală de 0,1782 ha, cu destinația pentru construcții, cu nr. cadastral: *****, din raionul Telenești, comuna Căzănești, satul Căzănești, înscrisă ilegal, de către Primăria comunei Căzănești, raionul Telenești, în conținutul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. ***** din 18.12.2006, emis şi eliberat ilegal lui Vartic Anatolie, de către Primăria comuna Căzănești, raionul Telenești;

-Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. ***** din 18.12.2006, emis şi eliberat ilegal de către Primăria comunei Căzăneşti, raionul Teleneşti, lui Vartic Anatolie;

-Datelor (informației), cu privire la aceea că, chipurile, prin Decizia Consiliului Comunal Căzănești cu nr.2/1 din 21.02.1993, lui Vartic Anatolie, i-a fost repartizat în proprietate privată pământul cu o suprafață totală de 0, 1273 ha, cu destinația grădină, cu nr. cadastral: *****, din raionul Telenești, comuna Căzăneşti, extravilan, înscrisă ilegal de către Primăria comuna Căzănești, r-nu1 Telenești, în conținutul Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 30.01.2007, emis şi eliberat de către Primăria Căzăneşti, r-nul Teleneşti, lui Vartic Anatolie; Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. ***** din 30.01.2007, emis şi eliberat ilegal de către Primăria com. Căzăneşti, r-nul Teleneşti, lui Vartic Anatolie;

-Datelor (informației), cu privire la aceea că, chipurile, conform datelor trecute (înscrise, înregistrate) de către Primăria comuna Căzănești, raionul Telenești, în Registrul de evidență a gospodăriilor populației din satul Căzăneşti cu nr.08, pagina 7, Cont 667, pe anii 2002 - 2006, Vartic Anatolie este proprietarul casei de locuit individuală şi a anexelor gospodărești la această casă de locuit individuală, amplasate pe lotul de pământ de lângă casă, înscrisă (trecută) ilegal, de către primăria comuna Căzăneşti, raionul Teleneşti, în conţinutul copiei (Duplicatului) Extrasului din Registrul de evidenţă a gospodăriilor nr.660 din 10.12.2005, emis (ă) şi eliberat (ă) de către Primăria comuna Căzăneşti, raionul Teleneşti, lui Vartic Anatolie, la data de 27.10.2016, nr.2221; Copiei (duplicatului) Extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor cu nr.660 din 10.12.2005, cu nr.2221 din 27.10.2016, emis (ă) şi eliberat (ă) ilegal de către Primăria com. Căzăneşti, r-nul Teleneşti, lui Vartic Anatolie;

Relevă că potrivit art.60 alin.(l) şi (2) lit.a), 64 alin.(l) din Codul administrativ primăria comunei Căzănești, raionul Telenești, a urmat ca să soluționeze petiția (cererea) în cauză, prin efectuarea unei operațiuni administrative sau prin emiterea unui Act administrativ respectiv, într-un termen de 30 de zile de la data intrării acesteia în adresa Primăriei, adică până la data de 15.01.2022, lucrul care n-a fost făcut nici până în prezent.

Reclamanta Stratila Galina prin intermediul avocatului a solicitat constatarea nulității datelor (informației) suplimentare (a), cu conținutul:

„Vartic Anatolie teren pe lângă casă - 0,18 ha, în câmp - 0, 12 ha, în total - 0, 30 ha”, trecută (înscrisă) ilegal, de către Primăria comunei Căzănești, în persoana Specialistului pentru reglementarea regimului funciar, *****, în perioada de timp din 01.01.2002 până la 18.12.2006, sub numărul de rând suplimentar 759, în Lista caselor gospodăriilor din satul Căzănești, înregistrate de către Primăria com.Căzăneşti în Registrul de evidență a gospodăriilor populației la data de 01.01.1993, aprobată prin decizia Consiliului comunal Căzănești cu nr. 2/1 din

21.02.1993, cărora, prin Decizia în cauză a Consiliului Comunal Căzăneşti, le-a fost aprobată suprafaţa totală a loturilor de pământ (teren) pe lângă casă şi în câmp, care li s-au transmis acestora în proprietate privată;

-Datelor (informației) trecută (înscrisă) ilegal de către primăria comunei Căzăneşti la numerele de rând 20 şi 79 din Listele terenurilor din intravilan şi extravilan per' care se vor perfecta titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren, emise (perfectate) de către Primăria comunei Căzăneşti, raionul Teleneşti în luna decembrie a anului 2006, cu privire la aceea că, chipurile, Vartic Anatolie este proprietarul bunurilor imobile, cu nr.cadastral: ***** situat în raionul Teleneşti, comuna Căzăneşti, satul Căzăneşti, cu suprafaţa de 0, 1782 ha, cu modul de folosință pentru construcții şi cu nr.cadastral: *****, situat în raionul Teleneşti, comuna Căzăneşti, satul Căzăneşti, extravilan cu suprafața de 0, 1273 ha, cu modul de folosință Grădină;

- Mențiunii (informației), cu conținutul: „Anexa nr.2 la Dispoziţia nr.02 - 1/7 33 din 15.02.2016”, înscrisă ilegal pe foile de titlu a Listelor în cauză a terenurilor pentru care se vor perfecta titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren; emise (confecționate) de către Primăria comunei căzănești, raionul Teleneşti în luna decembrie a anului 2006;

-Constatarea nulităţii datelor (informaţiei), cu privire la aceea că, chipurile, conform datelor trecute (înscrise, înregistrate) de către Primăria com.Căzăneşti, în Registrul de evidenţă a gospodăriilor populaţiei din satul Căzăneşti cu nr.08, pagina 7, Cont 667, pentru anii 2002 - 2006, Vartic Anatolie este proprietarul Casei de locuit individuală şi a anexelor gospodăreşti la această casă de locuit individuală, amplasate pe lotul de pământ de lângă casă, înscrisă (trecută) ilegal, de către Primăria comunei Căzăneşti, raionul Teleneşti, în conținutul Extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor nr.660 din 10.12.2005, perfectat şi eliberat ilegal lui Vartic Anatolie;

-Constatarea nulității Extrasului din registrul de evidentă a gospodăriilor cu nr.660 din 10.12.2005, emis şi eliberat ilegal, de către Primăria com. Căzăneşti, r-nul Teleneşti, lui Vartic Anatolie;

-Constatarea nulităţii datelor (informaţiei), cu privire la aceea că, chipurile, prin Decizia Consiliului Comunal Căzăneşti cu nr.2/1 din 21.02.1993, lui Vartic Anatolie, i-a fost repartizat în proprietate privată pământul cu o suprafaţă totală de 0, 1782 ha, cu destinaţia pentru construcţii, cu nr. cadastral: *****, din raionul Teleneşti, comuna Căzăneşti, satul Căzăneşti, înscrisă ilegal de către Primăria com. Căzăneşti, raionul Teleneşti, în conţinutul titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. ***** din 18.12.2006, emis şi eliberat ilegal lui Vartic Anatolie, de către Primăria com.Căzăneşti, r-1 Teleneşti;

- Constatarea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. ***** din 18.12.2006, emis şi eliberat ilegal lui Vartic Anatolie de către Primăria comuna Căzăneşti, raionul Teleneşti;

- Constatarea nulităţii datelor (informaţiei), cu privire la aceea că, chipurile, prin Decizia Consiliului comunal Căzăneşti cu nr.2/1 din 21.02.1993, lui Vartic Anatolie, i-a fost repartizat în proprietate privată pământul cu o suprafaţă totală de 0, 1273 ha, cu destinaţia Grădină, cu nr. cadastral: *****, din raionul Teleneşti, comuna Căzăneşti, extravilan, înscrisă ilegal, de către Primăria comuna Căzăneşti, în conţinutul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 30.01.2007, emis şi eliberat ilegal lui Vartic Anatolie de către primăria Căzăneşti, r-nul Teleneşti;

-Constatarea nulităţii Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. ***** din 30.01.2007, emis şi eliberat ilegal lui Vartic Anatolie de către Primăria com. Căzăneşti, r-nul Teleneşti;

-Constatarea nulităţii datelor (informaţiei), cu privire la aceea că, chipurile, conform datelor trecute (înscrise, înregistrate) de către Primăria com. Căzăneşti în Registrul de evidenţă a gospodăriilor populaţiei din satul Căzăneşti cu nr.08, pagina 7, Cont 667, pe anii 2002 - 2006, Vartic Anatolie este proprietarul casei de locuit individuală şi a anexelor gospodăreşti la această casă de locuit individuală, amplasată pe lotul de pământ de lângă casă cu numărul cadastral *****, înscrisă (trecută) ilegal, de către Primăria com. Căzăneşti, r-nul Teleneşti, în conţinutul Copiei (Duplicatului) Extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor din 10.12.2005, cu nr.2221 din 27.10.2016, emis (ă) şi eliberat (ă) ilegal lui Vartic Anatolie, de către Primăria com. Căzăneşti, r-nul Teleneşti;

-Constatarea nulităţii copiei (duplicatului) Extrasului din Registrul de evidenţă a gospodăriilor cu nr.660 din 10.12.2005, cu nr.2221 din 27.10.2016, emis (ă) şi eliberat (ă) ilegal de către Primăria com. Căzăneşti, r-nul Teleneşti, lui Vartic Anatolie;

Încasarea din contul primăriei comunei Căzăneşti, raionul Teleneşti, în beneficiul reclamantei, Stratila Galina a cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei (seidul Central) din data de 12 octombrie 2022, s-a dispus declinarea competenței judecătorului specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Judecătoriei Orhei, de la examinarea cererii de chemare în judecată înaintate de Stratila Galina prin intermediul avocatului, Leanca Liliana, împotriva pârâtului Primăria comunei Căzănești, r-nul Telenești, cu privire la constatarea nulității unor acte, în favoarea judecătorului specializat în materie de drept civil din cadrul Judecătoriei Orhei. S-a remis președintelui Judecătoriei Orhei, cauza nr. 3CA-56/2022 la cererea de chemare în judecată înaintată de Stratila Galina prin intermediul avocatului, Leanca Liliana, împotriva pârâtului Primăria comunei Căzănești, r-nul Telenești, cu privire la constatarea nulității unor acte, pentru redistribuirea aleatorie, unui judecător specializat în materie civilă, din cadrul Judecătoriei Orhei.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 24 ianuarie 2023, s-a dispus transmiterea cauzei civile (nr.2-1106/2022) cauzei civile nr.2-677/2020 pentru soluționarea posibilității conexării într-un singur proces civil.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din data de 28 februarie 2023 s-a acceptat spre conexare cauza civilă (nr. 2-1106/2022, nr.e.2-22161373-38-2- 04112022-1) la cererea de chemare în judecată depusă de Stratila Galina împotriva Primăriei comunei Căzănești raionul Telenești, privind constatarea nulității unor acte administrative individuale și reale și a unor operațiuni administrative şi sa conexat la cauza civilă (nr. 2-677/2020, nr.e.2- 20135994- 38-2-30102020), aflată pe rolul Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) la cererea de chemare în judecată înaintată Stratila Galina împotriva Primăriei comunei Căzănești, Vartic Anatolie, Croitoru Igor şi Croitoru Aliona privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, constatarea nulității absolute a extrasului din registrul de evidență a gospodăriilor populației pentru anii 2002-2006 și titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, contractului de vânzare-cumpărare nr.1770 din 14 decembrie 2018, radierea din Registrului bunurilor imobile a datelor asupra terenului, casei de locuit, construcțiilor, revendicarea din posesie ilicită a bunurilor imobile.

La data de 20 septembrie 2023, reclamanta Stratila Galina, prin intermediul avocatei Leanca Liliana, a depus cerere de chemare în judecată concretizată împotriva primăriei Căzănești raionul Telenești, Vartic Anatolie, Vartic Oliga, Croitoru Igor şi Croitoru Aliona, privind constatarea

faptului dobândirii începând cu data de *****, a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, după cum urmează: casei de locuit lit.A, nr.cadastral *****; construcție accesorie - bucătărie de vară cu suprafața de 31,lm.p., nr.cadastral *****, construcție accesorie-șură/magazie ,cu suprafața de 12,0 m.p. nr.cadastral *****; construcției accesorie - beci cu intrare ,cu suprafața de 6,7 m.p. nr.cadastral *****; teren aferent construcțiilor cu destinație pentru construcții, cu suprafața de 0,1782 ha, nr.cadastral ***** , situate (amplasate) în intravilanul satului Căzănești, comuna Căzănești raionul Telenești; -teren cu destinație agricolă (grădină),cu suprafața de 0,1273 ha, nr.cadastral *****, situat (amplasat)în extravilanul satului Căzănești, comuna Căzănești, r-l Telenești, prin faptul acceptării succesiunii după decesul bunicii *****, a.n. *****,decedată la data de *****, prin intrarea de fapt în posesia și administrarea bunurilor succesorale în cauză, precum și prin faptul înregistrării lor cu drept de proprietate de către primăria comunei Căzănești, după Stratila Galina *****, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare la acel moment, în registrul de evidență a gospodăriilor populației din satul Căzănești,nr.8,pagina 31, pe anii 1997-2001 și în Registrul Cadastral al deținătorilor de terenuri.

Totodată, s-a solicitat constatarea nulității informației oficială neveridică, cu privire la faptul că, de către Consiliul comunal Căzănești raionul Telenești, prin decizia nr.2/1 din 21.02.1993, i-au fost transmise în proprietate și lui Vartic Anatolie *****terenul de pământ cu nr.cadastral *****, cu suprafața de 0,1782 ha ,în calitatea lui de teren aferent casei de locuit individuală nr. cadastral *****,din satul Căzănești, raionul Telenești și terenul de pământ din câmp (din extravilan),cu destinația de grădină , cu suprafața de 0,1273 ha, din satul Căzănești raionul Telenești, cu nr.cadastral *****, care prin decizia în cauză a Consiliului comunal Căzănești raionul Telenești, nr.2/1 din 21.02.1993, i-au fost transmise în proprietate lui ***** ,a.n. *****, decedată la data de *****, în calitatea ei de proprietar al casei de locuit individuală u nr. cadastral ***** și a anexelor gospodărești satul Căzănești raionul Telenești trecută (înscrisă), de către primăria comunei Căzănești raionul Telenești;

-în conținutul numărului de rând suplimentar 759 din Lista din 01.01.1993, a Proprietarilor caselor de locuit individuale din satul Căzănești raionul Telenești, anexată la decizia Consiliului comunal Căzănești cu nr. 2/1 din 21.02.1993 prin care s-a transmis în proprietate teren aferent pe lângă casă, în câmp și în câmp schimbător;

-în conținutul titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren nr. ***** din 18.12.2006 și cu nr.*****, emise și eliberate de către primăria Căzănești raionul Telenești, lui Vartic Anatolie *****, a.n. *****;

-în conținutul extrasului cu nr.57 din 07.07.2021 din Lista din 01.01.1993 pe satul Căzănești, anexată la decizia Consiliului comunal Căzănești nr.2/1 din 21.02.1993, a proprietarilor de case de locuit individuale din sat cărora prin Decizia respectivă s-a transmis în proprietate teren aferent pe lângă casă, în câmp și în câmp schimbător; eliberat de către primăria Căzănești raionul Telenești lui ***** în calitatea lui de reprezentant prin procură a lui Stratila Galina;

-actelor reale sub formă de informație oficială neveridică cu privire la aceea că, cet. Vartic Anatolie *****, este trecut la data de 28.10.2002, în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri, ținut de către primăria Căzănești, sub nr. de rând din Registru 667, în calitate de deținător cu drept de proprietate asupra terenurilor de pe lângă casă, cu suprafața de 0,18 ha și cu destinație de grădină (din câmp) cu suprafață de 0,12 ha, trecută (înscrisă)de către Primăria Căzănești raionul Telenești;

-în conținutul titlului de autentificare a drepturilor deținătorului de teren cu nr. 89818201.026 din 18.12.2006 și cu nr.***** din 30.01.2007, emise și eliberate de către Primăria Căzănești raionul Telenești, lui Vartic Anatolie *****;

-în conținutul extrasului cu nr.45 din 03.06.2021 din Registrul Cadastral al deținătorilor de terenuri, ținut de către Primăria Căzănești raionul Telenești, emis și eliberat lui ***** ,în calitatea de reprezentant prin procură a lui Stratila Galina;

-actului real sub formă de informație oficială neveridică ,cu privire la aceea că, Vartic Anatolie *****, este proprietarul terenului cu nr.cadastral ***** ,cu suprafața de 0,1782 ha, cu destinația pentru construcții, din satul Căzănești raionul Telenești, și a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1273 ha cu destinația pentru grădină ,(înscrisă)de către primăria Căzănești raionul Telenești în anul 2006 , în conținutul numerelor de rând 20 și 79 din Listele proprietarilor de terenuri de pe lângă casa de locuit și din câmp din satul Căzănești raionul Telenești, pentru care se vor perfecta titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren ,întocmite și prezentate de către primăria Căzănești raionul Telenești, organului Cadastral Teritorial Telenești;

-actului real sub formă de informație oficială neveridică cu privire la aceea că, Listele terenurilor de pe lângă casă și din câmp pentru care se vor perfecta titlurile de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren întocmite și prezentate în anul 2006 de către primăria Căzănești raionul Telenești Organului Cadastral Teritorial sunt aprobate ,în calitate de anexă, prin dispoziția primăriei Căzănești cu nr.02-1/7-33 din 15.12.2006.

Totodată, reclamanta a solicitat constatarea nulității absolute a actelor juridice civile, după cum urmează -extrasul cu nr.660 din 10.12.2005 din Registrul nr.8 de evidență a gospodăriilor populației din satul Căzănești raionul Telenești, pentru anii 2002- 2006, pagina 7, cont personal 667 - emis si eliberat lui Vartic Anatolie *****de către primăria Căzănești raionul Telenești;

-titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr.***** din 18.12.2006 și cu nr. ***** din 30.01.2007, emise si eliberate lui Vartic Anatolie *****, de către primăria Căzănești raionul Telenești,

-duplicatul (copia) Extrasului cu nr. 660 din 10.12.2005 cu nr. 2221 din 27.10.2016 din Registrul gospodăriilor populației din satul Căzănești raionul Telenești nr.8, pentru anii 2002-2006, pagina 7, cont personal 667, emis și eliberat lui Vartic Anatolie de către primăria Căzănești raionul Telenești,

-contractul de vânzare - cumpărare a casei de locuit și a terenului aferent cu nr. 1770 din 14.02.2018, încheiat de către soții Vartic Anatolie și Vartic Olga cu Croitoru Igor, autentificat de către notarul Școlnic Viorica,

Reclamanta a solicitat radierea din Registrul bunurilor imobile ,ținut de către Instituția publică ,,Agenția Servicii Publice", Departamentul Cadastral, Oficiul Cadastral Teritorial Telenești ,a datelor trecute(înscrise)în Registrul de stat public în cauză:

La data de 15.05.2007, la nr.8901/07/7660, și în anul 2016 la nr. 8901/16/ 23270, în temeiul extrasului nr. 660 din 10.12.2005 din Registrul nr.8 de Evidență a gospodăriilor populației din satul Căzănești raionul Telenești, pentru anii 2002-2006, pagina 7, cont personal 667 și a duplicatului (copiei) extrasului în cauză cu nr.660 din 10.12.2005, cu nr. 2221 din 27.10.2016 , din Registrul gospodăriilor populației satul Căzănești raionul Telenești, nr.8 ,pentru anii 2002-2006, pagina 7, cont personal 667, precum și în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 18.12.2006, emise și eliberate de către primăria Căzănești raionul Telenești lui Vartic Anatolie *****,

-cu privire la aceia că, Vartic Anatolie *****este proprietarul terenului cu nr.cadastral *****, cu suprafața de 0,1782 ha, cu modul de folosință pentru construcții, casei de locuit individuală cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 36,l m.p., construcțiilor accesorii casei de locuit în cauză, cu nr.cadastral *****, cu suprafața de 38,6 m.p.; cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 12,0 m.p.; cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 6,7 m.p., amplasate pe acest teren , pe adresa satul Căzănești raionul Telenești, intravilan;

-la data de 14 februarie 2018, la nr. 8901 / 18/ 0507, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1770 din 14.02.2018, autentificat notarial între, Vartic Anatolii și Vartic Olga cu Croitoru Igor, de notarul Notarul Școlnic Viorica, cu privire la aceea că, soții, Croitorul Igor *****și Croitoru Aliona *****, sunt coproprietari în devălmășie al bunurilor imobile-casă individuală cu suprafața totală egală de 31,1 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie bucătărie de vară cu suprafața de 38,6 m.p., nr.cadastral *****, construcție accesorie șură/magazie cu suprafața de 12,0 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie beci cu intrare cu suprafața de 6,7 m.p. nr.cadastral ***** şi terenul aferent pentru construcții nr.cadastral *****, situate în satul Căzănești raionul Telenești,

-la data de 25.05.2007 la nr. 8 9 0 1/ 07/0545 în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 30.01.2007, eliberat lui Vartic Anatolie *****, de către primăria Căzănești raionul Telenești, cu privire la aceea că Vartic Anatolie *****este proprietarul bunului imobil, teren cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1273 ha, cu modul de folosință grădină, amplasat în satul Căzănești raionul Telenești, extravilan.

Astfel, recalmata a solicitat revendicarea din posesia ilicită comună a soților Vartic Anatolie *****, Vartic Olga *****, cu transmiterea lui în proprietatea (posesia) lui Stratila Galina *****, a bunului imobil- teren, cu nr. cadastral 28 februarie 2023, cu suprafața de 0,1273 ha, cu modul de folosință grădină, amplasat satul Căzănești raionul Telenești, extravilan.

Revendicarea din posesia ilicită comună a soților Croitoru Igor *****și Croitoru Aliona *****, cu transmiterea lor în posesiei (proprietatea) lui Stratila Galina *****, a următoarelor bunuri imobile- casă individuală cu suprafața totală egală de 31,1 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie bucătărie de vară cu suprafața de 38,6 m.p., nr.cadastral *****, construcție accesorie șură/magazie cu suprafața de 12,0 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie beci cu intrare cu suprafața de 6,7 m.p. nr.cadastral ***** şi terenul aferent pentru construcții nr.cadastral *****, situate în satul Căzănești raionul Telenești.

A mai solicitat încasarea solidară, din contul pârâților în beneficiul lui Stratila Galina ***** a cheltuielilor de judecată.

La data de 29 februarie 2024 reclamanta Stratila Galina şi-a modificat și concretizat pretențiile din acțiunea civilă, solicitând, constatarea faptului acceptării succesiunii prin modul de intrare în posesie a Galinei Stratila a succesiunii după decesul bunicii *****, a n.*****, decedată la *****, asupra terenului nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,1782 ha din intravilanul satului Căzănești raionul Telenești, asupra casei de locuit individuale nr.cadastral ***** și asupra terenului cu destinație agricolă (grădini) nr.cadastral suprafața de 0,1273 ha amplasat în extravilanul satului Căzănești raionul Telenești, prin modul de intrare de fapt în posesia acestor bunuri imobile; constatarea nulității înscrierilor privind transmiterea în proprietate lui Vartic Anatolie a bunurilor imobile, radierea din Registru cadastral al deținătorilor de terenuri ținut de primăria Căzănești a datelor că Vartic Anatolie este proprietarului lotului de pământ, constatarea nulității informației înscrisă ilegal în anul 2006 din listele proprietarilor de terenuri și din câmp din satul Căzănești că Vartic Anatolie este proprietarul bunurilor imobile, constatarea nulității absolute a actelor juridice extrasul nr.660 din 10 decembrie 2005 din Registrul de evidență a

gospodăriilor populației din satul Căzănești pentru anii 2002-2006 eliberat lui Vartic Anatolie, nulitatea absolută a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren eliberate lui Vartic Anatolie, duplicatul extrasului nr.660 din 10 decembrie 2005, nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare autentificat notarial a casei de locuit și terenului aferent nr. 1770 din 14 februarie 2018, încheiat între Vartic Anatolie, Vartic Olga cu Croitoru Igor, radierea din Registrul bunurilor imobile a datelor asupra bunurilor imobile, revendicarea din posesia ilicită comună a soților Croitoru Igor *****și Croitoru Aliona *****, cu transmiterea lor în posesiei (proprietatea) lui Stratila Galina *****, a următoarelor bunuri imobile- casă individuală cu suprafața totală egală de 31,1 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie bucătărie de vară cu suprafața de 38,6 m.p., nr.cadastral *****, construcție accesorie șură/magazie cu suprafața de 12,0 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie beci cu intrare cu suprafața de 6,7 m.p. nr.cadastral ***** și terenul aferent pentru construcții nr.cadastral *****, situate în satul Căzănești raionul Telenești.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 14.10.2024, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Stratila Galina împotriva primăriei comunei Căzănești, lui Vartic Anatolie, Olgăi Vartic, lui Croitoru Igor, Alionei Croitoru, privind constatarea faptului acceptării succesiunii prin modul de intrare în posesie, constatarea nulității înscrierilor privind transmiterea în proprietate lui Vartic Anatolie a bunurilor imobile, radierea din Registru cadastral al deținătorilor de terenuri ținut de primăria Căzănești a datelor că Vartic Anatolie este proprietarului lotului de pământ, constatarea nulității informației înscrisă ilegal în anul 2006 din listele proprietarilor de terenuri și din câmp din satul Căzănești că Vartic Anatolie este proprietarul bunurilor imobile, constatarea nulității absolute a actelor juridice extrasul nr.660 din 10 decembrie 2005 din Registrul de evidență a gospodăriilor populației din satul Căzănești pentru anii 2002-2006 eliberat lui Vartic Anatolie, nulitatea absolută a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren eliberate lui Vartic Anatolie, duplicatul extrasului nr.660 din 10 decembrie 2005, nulitatea absolută a contractului de vânzarecumpărare autentificat notarial a casei de locuit și terenului aferent nr.1770 din 14 februarie 2018, încheiat între Vartic Anatolie, Vartic Olga cu Croitoru Igor, radierea din Registrul bunurilor imobile a datelor asupra bunurilor imobile, revendicarea din posesia ilicită a bunurilor imobile a fost respinsă:

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu hotărârea menționată, la data de 21.10.2024, Avocatul Leanca Liliana în interesele Galinei Stratila a contestat hotărârea primei instanţe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii contestate cu pronunțarea unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.

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 contestate cu apel a fost emis la data de 14.10.2024, iar cererea de apel nemotivată, a fost depusă la 21.10.2024, prin urmare în termenul prevăzut de lege.

Argumentele părților:

În motivarea apelului, Stratila Galinei a invocat că în fapt, are loc apărarea dreptului de proprietate al Stratila Galina asupra Casei de locuit individual şi asupra anexelor gospodăreşti la ea cu nr. cadastral *****; 02; 03 şi 04, asupra terenului aferent Casei de locuit în cauză, cu destinaţia pentru construcţii, cu suprafaţa de 0,1782 ha, cu nr. cadastral *****, amplasate în intravilanul satului Căzăneşti, com. Căzăneşti, r-l Teleneşti şi asupra terenului cu destinaţia pentru grădină, cu suprafaţa de 0,1273 ha, cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul satului

Căzăneşti, com. Căzăneşti, r-l Teleneşti, dobândit de către aceasta la data de *****, prin succesiune, după decesul bunicii sale, *****, a.n. *****, decedată la *****, prin modul de intrare de fapt în posesia acestor bunuri imobile în cauză, în conformitate cu modul de acceptare a succesiunii asupra bunurilor gospodăriei de colhoznic, stabilit prin art. 594 şi 581 din Codul Civil al RSSM (RM) din 26.12.1964, în vigoare până la 12.06.2003, și supuse înregistrării de stat obligatorii, în calitate de proprietate a gospodăriei de colhoznic, adică a gospodăriei cetăţeanului care se ocupă cu activitatea individuală în câmpul muncii din agricultură, nou creată de către Stratila Galina, în calitatea sa de membru unic al acestei noi gospodării, pe teritoriul satului Căzăneşti, com. Căzăneşti, r-l Teleneşti, în temeiul bunurilor gospodăriei de colhoznic anterioare, moștenită de la bunica sa, *****, a.n. *****, decedată la *****, în Registrul de evidenţă a gospodăriilor populaţiei din satul Căzăneşti nr. 8, pagina 31, pe anii 1997–2001, cont personal 691, capul gospodăriei și membrul unic al gospodăriei fiind înregistrată Stratila Galina, conform procedurii obligatorii stabilite în perioada 1996–1997, prin art. 124 şi 131 din Codul Civil al RSSM (RM) din 26.12.1964, în vigoare până la 12.06.2003, și prin Instrucţiunea cu privire la ţinerea la zi a registrelor de evidenţă a gospodăriilor populaţiei în organele administrative publice locale, aprobată prin Hotărârea Departamentului Statisticii al RM nr. 26 din 24.12.1996, în vigoare din 01.01.1997 până la 31.12.2001.

Reține că, prin metoda de constatare a nulităţii absolute a actelor juridice civile unilaterale, cu denumirea:

- Extras cu nr. 660 din 10.12.2005 din Registrul de evidenţă a gospodăriilor populaţiei din satul Căzăneşti nr. 8, pagina 7, pe anii 2002–2006, capul gospodăriei Vartic Anatolie *****;
- Copia (duplicatul) cu nr. 2221 din 27.10.2016 de pe Extrasul cu nr. 660 din 10.12.2005 din Registrul de evidenţă a gospodăriilor populaţiei din satul Căzăneşti nr. 8, pagina 7, pe anii 2002–2006, capul gospodăriei Vartic Anatolie *****;
- Titlurile de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. *****din 18.12.2006 şi cu nr. ***** din 30.01.2007, emise şi eliberate ilegal şi abuziv lui Vartic Anatolie *****de către Primăria com. Căzăneşti;
- Contractul de vânzare-cumpărare cu nr. 1770 din 14.02.2018, încheiat pe cale notarială de către soţii Vartic Anatolie *****şi Vartic Olga ***** cu soţii Croitoru Igor *****şi Croitoru Aliona *****.

Totodată, ca rezultat al constatării nulităţii absolute a actelor juridice civile unilaterale emise şi eliberate ilegal și abuziv de către Primăria com. Căzăneşti și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1770 din 14.02.2018, prin metoda de dispunere a radierii din Registrul bunurilor imobile, ținut de OCT Teleneşti al Instituției Publice „Cadastral bunurilor imobile”:

- Dreptul de proprietate al lui Vartic Anatolie *****asupra Casei de locuit individuale și anexelor gospodărești cu nr. cadastral *****; 02; 03 și 04, din intravilanul satului Căzăneşti, com. Căzăneşti, r-l Teleneşti, precum și asupra terenului aferent Casei de locuit, cu nr. cadastral *****, cu destinația pentru construcții, cu suprafața de 0,1782 ha, precum și asupra terenului cu nr. cadastral *****, cu destinația pentru grădină, cu suprafața de 0,1273 ha, din extravilanul satului Căzăneşti, com. Căzăneşti, r-l Teleneşti;
- Dreptul de proprietate comună în devălmășie al soților Croitoru Igor *****, a.n.***** și Croitoru Aliona *****, a.n. *****, asupra Casei de locuit individuale și anexelor gospodărești, cu nr. cadastral *****; 02; 03 și 04, precum și asupra terenului aferent Casei de locuit, cu nr. cadastral *****, cu destinația pentru construcții, cu suprafața de 0,1782 ha, trecut în registru la data de 14.02.2018, nr. 8901/18/0507, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1770 din

14.02.2018, încheiat pe cale notarială, în baza actelor juridice civile unilaterale lovite de nulitate absolută, emise ilegal și abuziv de către Primăria com. Căzăneşti;

- Din Registrul Cadastral al deținătorilor de terenuri, ținut de Primăria com. Căzăneşti, r-l Teleneşti, a informației oficiale trecute în anul 2002, conform căreia Vartic Anatolie *****ar fi proprietar al unor loturi de pământ de pe lângă casă cu destinația pentru construcții și teren pentru grădină, cu suprafața totală de 0,30 ha.

Prin această acțiune, cu scopul de a obține pentru prezentarea notarului o probă legală sub formă de hotărâre judecătorească, se constată faptul că Stratila Galina *****, a.n. *****, a acceptat, după decesul bunicii sale, *****, a.n. *****, decedată la *****, succesiunea asupra terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1782 ha, aferent Casei de locuit individuale și anexelor gospodărești cu nr. cadastral *****; 02; 03 și 04, din intravilanul satului Căzăneşti, com. Căzăneşti, r-l Teleneşti, și asupra terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1273 ha, cu destinația pentru grădină, din extravilanul satului Căzăneşti, com. Căzăneşti, r-l Teleneşti, în vederea obținerii eliberării de către notar a certificatului privind dreptul de succesiune asupra bunurilor imobile în cauză.

Stratila Galina consideră hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Teleneşti) din 14.10.2024 ca fiind evident ilegală și neîntemeiată, reieșind din următoarele considerente de fapt și de drept:

- Circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu au fost constatate și elucidate pe deplin (art. 386 alin. (1) lit. a) CPC).
- Circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, pe care prima instanță le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice și suficiente (art. 386 alin. (1) lit. b) CPC).
- Concluziile primei instanțe, expuse în hotărâre, sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei (art. 386 alin. (1) lit. c) CPC).
- Prima instanță nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, iar pe cea aplicată a interpretat-o eronat (art. 386 alin. (1) lit. d) și art. 387 lit. a) și c) CPC).
- Prima instanță a săvârșit încălcarea prevederilor art. 117 alin. (3), 122 alin. (1), (2) și (3) și ale art. 130 alin. (5) din CPC al RM prin modul de admitere și de punere în temeiul hotărârii a probelor obținute cu încălcarea legii, care nu au putere de probațiune și n-au putut fi puse de instanță în temeiul hotărârii, și, totodată, a ignorat și nu a aplicat norma procedurală civilă stabilită prin art. 123 alin. (6) din CPC al RM, prin care este stabilit expres că faptele invocate de către una dintre părți nu trebuie dovedite în măsură în care cealaltă parte nu le-a negat.

Relevă că a fost constatat cu certitudine că Casa de locuit individuală și anexele gospodărești la ea, cu anul de recepție 1918, cu nr. cadastral *****; 02; 03 și 04, din intravilanul satului Căzănești, com. Căzănești, r-l Telenești, care constituie obiectul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1770 din 14.03.2018, încheiat de soții Vartic Anatolie *****și Vartic Olga ***** cu soții Croitoru Igor *****și Croitoru Aliona *****, este una și aceeași casă de locuit individuală și aceleași anexe gospodărești la ea, amplasată în intravilanul satului Căzănești, comuna Căzănești, r-l Telenești.

Aceasta, în perioada anilor 1992–1996 (până la *****), a aparținut cu drept de proprietate individuală personală bunicii sale, *****, a.n. *****, decedată la data de *****, în calitatea sa de membru unic al gospodăriei de colhoznic, înregistrată de APL a satului Căzănești, r-l Telenești, în Registrul de evidență a gospodăriilor populației din satul Căzănești, pe anii 1992–1996, cont personal 655, capul gospodăriei fiind *****.

După decesul bunicii sale, aceasta a fost moștenită de către nepoata sa, Stratila Galina *****, a.n. *****, prin intrarea de fapt în posesia ei în termenul de șase luni stabilit prin lege și prin modul de înregistrare ulterioară de către Stratila Galina, în conformitate cu norma legală

existentă în acea perioadă, până la data punerii în aplicare a Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, stabilită prin art. 124, 131 și 132 din Codul Civil al RSSM (RM) din 26.12.1964, în vigoare până la 12.06.2003, și prin Instrucțiunea cu privire la ținerea la zi a registrelor de evidență a gospodăriilor populației în organele administrației publice locale, aprobată prin Hotărârea Departamentului Statisticii al RM nr. 26 din 24.12.1996, în vigoare din 01.01.1997 până la 31.12.2001.

În Registrul de evidență a gospodăriilor populației din satul Căzănești nr. 8, pagina 31, cont personal 691, pe anii 1997–2001, capul gospodăriei este indicată Stratila Galina, în calitate de proprietate a gospodăriei de colhoznic (gospodărie a cetățeanului care se ocupă cu activitatea individuală în câmpul muncii din agricultură), membrul unic al căreia a fost Stratila Galina *****, a.n. ***** (Volumul 1, f/d 76–79).

Reține că în ședințele de examinarea fondului cauzei în prima instanță, s-a constatat cu certitudine că, prin Legea Sovietului Suprem al RSSM nr. 514 din 20.02.1991 „Cu privire la modificarea articolului 82 din Codul Funciar al RSS Moldova”, în vigoare până la 10.02.1995, a fost reformulat art. 82 din Codul Funciar al RSSM din 22.12.1970, intitulat „Mărimea lotului de pământ de pe lângă casă repartizat muncitorilor şi slujbaşilor din sovhozuri şi altor cetăţeni”.

Prin această normă legală era stabilit că lotul de pământ de pe lângă casă se repartizează unei familii în următoarele mărimi:

- persoanelor care locuiesc şi lucrează permanent în localităţi săteşti – până la 0,30 ha;
- persoanelor care locuiesc permanent în localităţi săteşti, dar nu lucrează în aceste localităţi, precum şi pensionarilor şi invalizilor care locuiesc în localităţi săteşti şi nu au lucrat în agricultură – până la 0,15 ha;
- persoanelor care locuiesc permanent în localităţi săteşti, lucrează permanent în agricultură sau silvicultură şi au familii cu mai mult de trei membri – suplimentar câte 0,10 ha pentru fiecare membru;
- persoanelor care lucrează permanent în agricultură sau silvicultură şi locuiesc în oraşe şi orăşele pe teritoriul cărora sunt amplasate sovhozuri sau alte întreprinderi agricole de stat – până la 0,30 ha, iar în cazul familiilor cu mai mult de trei membri, suplimentar câte 0,10 ha pentru fiecare membru.

Relevă că ulterior, prin Decizia Consiliului comunal Căzăneşti nr. 2/1 din 21.02.1993 „Cu privire la punerea în aplicare în teritoriul administrativ al comunei Căzăneşti a prevederilor art. 82 din Codul Funciar”, s-a decis aprobarea suprafeţei totale de 407,21 ha a loturilor de teren de pe lângă casă, dintre care:

- 175,16 ha pe lângă casele gospodăriilor;
- 194,94 ha teren permanent în câmp;
- 37,16 ha teren schimbător în câmp.

Pentru satul Căzăneşti au fost prevăzute:

- 710 gospodării;
- suprafaţa totală de 235,75 ha;
- 101,68 ha pe lângă casă;
- 117,52 ha permanent în câmp;
- 16,60 ha schimbător în câmp.

Pentru satul Vadul-Leca au fost prevăzute:

- 473 gospodării;
- suprafaţa totală de 171,46 ha;
- 73,48 ha pe lângă casă;

- 77,42 ha permanent în câmp;
- 20,56 ha schimbător în câmp.

Conform poziţiei nr. 671 din Lista satului Căzăneşti din 01.01.1993, care constituie parte componentă a Deciziei Consiliului comunal Căzăneşti nr. 2/1 din 21.02.1993, bunicii reclamantei, *****, născută în anul ***** şi domiciliată în satul Căzăneşti, com. Căzăneşti, r-l Teleneşti, i-au fost repartizate:

- 0,18 ha în calitate de lot de pământ de pe lângă casă;
- 0,12 ha în calitate de lot de pământ pentru grădină în câmp, în total 0,30 ha.

Totodată, faptul că ***** locuia în anul 1993 în satul Căzăneşti şi deţinea în proprietate personală casa de locuit individuală cu anul recepţiei 1918 este confirmat prin Extrasul din Registrul de evidenţă a gospodăriilor populaţiei din satul Căzăneşti pentru anii 1992–1996, cont personal nr. 655, unde aceasta figurează în calitate de cap al gospodăriei (Vol. III, f.d. 135–139).

În cadrul examinării cauzei în prima instanţă, prin cercetarea următoarelor înscrisuri:

- Extrasul din Registrul de evidenţă a gospodăriilor populaţiei din satul Căzăneşti nr. 8, pentru anii 1992–1996, cont personal nr. 655, cap al gospodăriei ***** (Vol. III, f.d. 135–139);
- Extrasul din Registrul de evidenţă a gospodăriilor populaţiei din satul Căzăneşti nr. 8, pagina 31, pentru anii 1997–2001, cont personal nr. 691, cap al gospodăriei Stratila Galina (Vol. I, f.d. 76–79);
- Extrasul din Registrul de evidenţă a gospodăriilor populaţiei din satul Vadul-Leca, com. Căzăneşti, nr. 16, pentru anii 1997–2001, cont personal nr. 1266, cap al gospodăriei Vartic Anatolie *****(Vol. III, f.d. 140–143),

A constatat cu certitudine că Vartic Anatolie *****, născut la *****, nu locuia în anul 1993 în satul Căzăneşti, com. Căzăneşti, r-l Teleneşti, în casa de locuit individuală şi anexele gospodăreşti care ulterior au primit numerele cadastrale *****, *****, ***** şi *****.

În perioada respectivă, în imobil locuia exclusiv *****, născută în anul *****, proprietara acestuia.

Din acest motiv, lui Vartic Anatolie *****, nu i-au putut fi atribuite în proprietate, prin Decizia Consiliului comunal Căzăneşti nr. 2/1 din 21.02.1993 şi în temeiul Legii Sovietului Suprem al RSSM nr. 514 din 20.02.1991:

- terenul cu suprafaţa de 0,1782 ha (0,18 ha), nr. cadastral *****, aferent casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****;
- terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1273 ha (0,12 ha), cu destinaţia pentru grădină,

Ambele erau situate în satul Căzăneşti, com. Căzăneşti, r-l Teleneşti şi care, în anul 1993, aparţineau exclusiv *****.

De asemenea, din probele administrate rezultă că Vartic Anatolie *****s-a stabilit cu traiul în comuna Căzăneşti, satul Vadul-Leca, abia în anul 1997, unde a locuit permanent împreună cu familia sa într-o casă de locuit care nu îi aparţinea cu drept de proprietate până la sfârşitul anului 2001.

Mai mult, invocă faptul cp potrivit pct. 7 din Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 24 din 11.01.1993 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la conţinutul documentaţiei cadastrului funciar general”, în redacţia în vigoare la 11.11.1999, drept act de confirmare a dreptului de proprietate, posesie şi folosinţă asupra pământului era Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, al cărui model a fost aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 449 din 29.06.1992.

Totodată, potrivit pct. 10 din aceeaşi Hotărâre a Guvernului nr. 24 din 11.01.1993, titlurile de

autentificare se eliberau deţinătorilor de terenuri exclusiv în temeiul deciziilor primăriilor municipiilor, oraşelor, satelor şi comunelor privind atribuirea terenurilor în proprietate sau folosinţă.

Conform modelului aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 449 din 29.06.1992, Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren era emis şi eliberat de către primăria localităţii numai în baza unei decizii legale a autorităţii administraţiei publice locale competente.

Face trimitere la Legea Sovietului Suprem al RSSM nr. 514 din 20.02.1991, cu modificarea art. 82 din Codul Funciar, în vigoare până la 10.02.1995, prevedea transmiterea loturilor de pământ de pe lângă casă și din câmp doar persoanelor care, la 01.01.1993:

- locuiau permanent în satul respectiv;
- dețineau în proprietate o casă de locuit individuală în teritoriul satului.

Totodată, se reține și Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/25.02.1998, care reglementa atribuirea cadastrului și a numerelor cadastrale.

Așadar, apelantul menționează că *****, n. *****, decedată *****, locuia permanent în satul Căzănești la 01.01.1993 și deținea casa de locuit cu anexele gospodărești (nr. cadastral *****; 02; 03; 04).

În conformitate cu Legea nr. 514/1991, i s-au transmis legal loturile aferente casei și terenul pentru grădină.

Vartic Anatolie *****, n. *****, nu locuia permanent în satul Căzănești la 01.01.1993 și nu deținea casa de locuit aferentă.

La 21.02.1993, nu i s-au transmis loturile de pământ conform Deciziei Consiliului comunal Căzănești nr. 2/1.

În realitate, Vartic s-a stabilit în Căzănești abia în 1997, în casa care aparținea bunicii (*****), apoi moștenită de Stratila Galina, n. *****, care a intrat în posesie legală prin succesiune la *****.

În perioada 2002-2006, Primăria Căzănești, prin specialistul *****, a emis ilegal titluri de autentificare pentru Vartic Anatolie *****:

- nr. *****(18.12.2006, 0,1782 ha pentru construcții);
- nr. ***** (30.01.2007, 0,1273 ha pentru grădină).

Acestea vizează terenuri care aparțineau legal Stratila Galina, moștenitoarea *****.

Astfel, apelantul reține că transmiterea loturilor către Vartic Anatolie *****a fost ilegală și cu scop ilicit, fără respectarea Deciziei Consiliului comunal și fără temei legal.

Totodată, constată că Stratila Galina deținea dreptul de proprietate asupra terenurilor prin succesiune, intrând în posesie în termenul legal de 6 luni.

Mai mult, titlurile emise lui Vartic *****nu respectă prevederile art. 82 din Codul Funciar și au creat un avantaj nejustificat.

În urma probelor prezentate, apelantul reține că în perioada anilor 2002–2006, Primăria comunei Căzănești, prin intermediul specialistului pentru reglementarea regimului funciar, a introdus în mod nelegal și abuziv în Lista satului Căzănești din 01.01.1993, parte componentă a Deciziei Consiliului comunal Căzănești nr. 2/1 din 21.02.1993, o poziție suplimentară cu nr. 759, care nu figura în documentul inițial.

La această poziție au fost înscrise următoarele date:

„Vartic Anatolie *****– 0,18 ha pe lângă casă; 0,12 ha în câmp; total 0,30 ha”.

Prin această înscriere a fost creată în mod artificial și neîntemeiat aparența că, prin Decizia Consiliului comunal Căzănești nr. 2/1 din 21.02.1993, lui Vartic Anatolie *****i-ar fi fost atribuite în proprietate:

- terenul de 0,1782 ha aferent casei de locuit din intravilanul satului Căzănești;
- terenul de 0,1273 ha cu destinația pentru grădină din extravilanul satului Căzănești.

Probele cercetate în cauză demonstrează însă că aceste terenuri au fost atribuite legal, prin aceeași decizie, lui *****, născută în anul *****, în calitate de proprietară a casei de locuit individuale și a anexelor gospodărești aferente.

Acest fapt rezultă din poziția nr. 671 din Lista satului Căzănești din 01.01.1993, unde este înscrisă ***** cu suprafața totală de 0,30 ha, formată din:

- 0,18 ha teren de pe lângă casă;
- 0,12 ha teren pentru grădină.

Prin urmare, informația introdusă ulterior la poziția suplimentară nr. 759, referitoare la Vartic Anatolie *****, nu corespunde realității și contrazice datele oficiale ale documentului inițial, constituind temeiul utilizat ulterior pentru emiterea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren și pentru înregistrarea nelegală a dreptului de proprietate asupra bunurilor care aparțineau succesoral Stratila Galina, moștenitoarea legală a lui *****.

De asemenea, s-a constatat că, în lipsa unui temei legal și contrar documentelor oficiale existente, în Registrul cadastral al deținătorilor de teren, ținut de Primăria comunei Căzănești, au fost înscrise date necorespunzătoare realității, potrivit cărora Vartic Anatolie *****ar fi proprietarul:

- terenului de pe lângă casă cu suprafața de 0,18 ha;
- terenului din câmp, cu destinația pentru grădină, cu suprafața de 0,12 ha;

în total a unei suprafețe de 0,30 ha.

Aceste înscrieri contrazic datele oficiale rezultate din Lista satului Căzănești din 01.01.1993, parte componentă a Deciziei Consiliului comunal Căzănești nr. 2/1 din 21.02.1993, precum și informațiile cuprinse în registrele de evidență a gospodăriilor populației, din care rezultă că terenurile respective au fost atribuite și aparțineau lui *****, proprietara casei de locuit individuale și a anexelor gospodărești aferente.

Prin urmare, înscrierea lui Vartic Anatolie *****în Registrul cadastral al deținătorilor de teren în calitate de proprietar al acestor terenuri a avut la bază informații neveridice și a constituit unul dintre temeiurile utilizate ulterior pentru emiterea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren și pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra unor bunuri care nu îi aparțineau.

Susține că a fost înscris ilegal şi abuziv, în perioada lunii decembrie 2006, pe foile de titlu ale Listelor terenurilor pentru care urmau să fie perfectate titlurile de autentificare a dreptului deţinătorului de teren pentru loturile de pământ de pe lângă casă şi pentru cele cu destinaţia de grădină din câmp, în conţinutul cărora, la nr. de rând 20 şi, respectiv, nr. 79, Vartic Anatolie *****era trecut (înscris) în calitate de proprietar al terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1782 ha, din intravilanul satului Căzăneşti, com. Căzăneşti, r-l Teleneşti, cu destinaţia pentru construcţii, şi al terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1273 ha, cu destinaţia pentru grădină, din extravilanul satului Căzăneşti, com. Căzăneşti, r-l Teleneşti.

Consideră că Primăria com. Căzăneşti, în temeiul acestor probe false, dobândite ilegal şi abuziv, cu încălcarea legislaţiei în vigoare la data obţinerii lor, la data de 18.12.2006, i-a eliberat lui Vartic Anatolie *****Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. *****, privind dreptul de proprietate asupra terenului de pe lângă casă, cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1782 ha, cu destinaţia pentru construcţii, din intravilanul satului Căzăneşti, com. Căzăneşti, r-l Teleneşti.

La data de 30.01.2007, i-a eliberat, în mod ilegal şi abuziv, Titlul de autentificare a dreptului

deţinătorului de teren nr. *****, privind dreptul de proprietate asupra terenului cu destinaţia pentru grădină, cu suprafaţa de 0,1273 ha, cu nr. cadastral *****, din extravilanul satului Căzăneşti, com. Căzăneşti, r-l Teleneşti, completat cu date neveridice, adică necorespunzătoare realităţii, conform cărora aceste terenuri ar fi fost repartizate în proprietate lui Vartic Anatolie *****prin Decizia Consiliului comunal Căzăneşti nr. 2/1 din 21.02.1993, deposedând astfel ilegal şi abuziv pe Stratila Galina *****, a.n. *****, de dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile în cauză.

În cazul dat, consideră că evident că actele juridice civile unilaterale în cauză, sub formă de Titluri de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. *****din 18.12.2006 și nr. ***** din 30.01.2007, emise și eliberate lui Vartic Anatolie *****de către Primăria com. Căzăneşti, sunt acte nule, adică sunt acte lovite de nulitate absolută, pe motiv că ele au fost încheiate (emise) de către Primăria com. Căzăneşti prin încălcarea vădită a ordinii publice și a bunelor moravuri, prin modul de înscriere ilegală și abuzivă în conținutul lor a datelor, adică a informației oficiale necorespunzătoare realității, adică falsă.

Încălcând prevederile art. 130 din CPC al RM, instanța nu a dat nicio apreciere în hotărârea în cauză circumstanțelor de fapt constatate cu certitudine în ședință de judecată și, totodată, încălcând prevederile art. 117 alin. (3) și 122 alin. (1), (2) și (3) din CPC al RM, a admis și a pus ilegal în temeiul hotărârii adoptate următoarele probe inadmisibile în cauză, dobândite cu încălcarea legislației în vigoare la data dobândirii lor, care nu au putere de probațiune și nu puteau fi luate în considerare de instanță:

- Listele terenurilor pentru care se vor perfecta titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru loturile de pământ de pe lângă casă și pentru cele cu destinația de grădină din câmp (Volumul 3, f/d), întocmite ilegal și abuziv în luna decembrie 2006 de către Specialistul pentru reglementarea regimului funciar din cadrul Primăriei com. Căzănești, *****, prin înscrierea ilegală în rândurile 20 și 79 a datelor neautentice, adică necorespunzătoare realității, cu privire la faptul că, chipurile, Vartic Anatolie *****este proprietarul loturilor de pământ cu nr. cadastral *****, suprafața 0,1782 ha, destinația pentru construcții, din intravilanul satului Căzănești, com. Căzănești, r-l Telenești, și a lotului de pământ cu nr. cadastral *****, suprafața 0,1273 ha, destinația pentru grădină, din extravilanul satului Căzănești, com. Căzănești, r-l Telenești, și prin înscrierea pe foile de titlu a lor a datelor neveridice, sub formă de mențiune cu conținutul: „Anexă nr. 2 la dispoziția nr. 02-1/7-33 din 15.12.2006“;
- Precum și Titlurile de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren cu nr. *****din 18.12.2006 și nr. ***** din 30.01.2007, emise și eliberate ilegal și abuziv de către Primăria com. Căzănești lui Vartic Anatolie *****, prin înscrierea în conținutul lor a datelor neveridice, adică necorespunzătoare realității, cu privire la faptul că, chipurile, loturile de pământ în cauză i-ar fi fost transmise în proprietate lui Vartic Anatolie *****încă în anul 1993, prin Decizia Consiliului comunal Căzănești nr. 2/1 din 21.02.1993.

Atrage atenția asupra prevederilor art. 5 și 59 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, în vigoare din 21.05.1998, drepturile asupra bunurilor imobile apărute anterior intrării în vigoare a legii și neînregistrate în Registrul bunurilor imobile se consideră valabile. Aceste drepturi se înscriu în Registru în procesul înregistrării primare, masive sau selective, și se consideră născute din ziua legalizării documentelor care confirmă drepturile. În cazul transmiterii drepturilor de la un titular la altul, inclusiv Statul, precum și în cazul nașterii sau stingerii drepturilor după intrarea în vigoare a legii, tranzacțiile și drepturile născute de acestea sunt supuse înregistrării obligatorii conform legii.

Totodată, apelantul susține că din aceste prevederi rezultă că, după data de 21.05.1998,

dreptul de proprietate asupra unei case de locuit dintr-o localitate sătească nu mai putea fi dobândit conform art. 124 și 131 din Codul Civil al RM din 26.12.1964 și prin Instrucțiunile privind ținerea la zi a registrelor de evidență a gospodăriilor populației în autoritățile administrației publice locale. Faptul înscrierii după 21.05.1998 a casei de locuit în cauză, cu anexele gospodărești aferente, în Contul personal nr. 667 al Registrului de evidență a gospodăriilor populației din satul Căzănești, pe anii 2002-2006, pe numele lui Vartic Anatolie *****, nu a conferit acestuia drept de proprietate. Prin pct. 3.24 din Instrucțiunea privind ținerea la zi a registrelor de evidență a gospodăriilor populației, se stabilește că, în Capitolul 4 al Contului personal, pentru persoanele care nu dețin casa ca proprietate personală se va înregistra mențiunea „închiriază" sau „domiciliază în casa întreprinderii/organizației".

Relevă că în ședința de judecată s-a constatat, pe baza extraselor din Registrul de evidență a gospodăriilor populației, că mențiunea aferentă gospodăriei lui Vartic Anatolie *****era „închiriază", ceea ce confirmă că acesta nu era proprietar al casei și anexelor gospodărești în perioada 01.01.2002–31.12.2006. Datele înscrise erau astfel neconforme realității, contrar art. 20 din Legea nr. 1320/1997 privind registrele și art. 28–29 din Legea nr. 71/2007, aplicate împreună cu Legea nr. 982/2000 privind accesul la informație, care impun ca informația oficială din registre să fie veridică.

Actele juridice civile pe baza cărora au fost realizate înscrierile în Registrul bunurilor imobile nu au fost valabile, iar aceste înscrieri au fost făcute ilegal și abuziv. Conform art. 504 și 505 din Codul Civil al RM, orice persoană interesată poate cere rectificarea înscrierilor în registru care nu corespund situației juridice reale, iar aceasta poate fi realizată doar prin hotărâre judecătorească irevocabilă în lipsa consimțământului titularului.

Prin urmare, datele înscrise în Registrul bunurilor imobile la 15.05.2007 și ulterior, privind dreptul de proprietate al lui Vartic Anatolie *****asupra terenurilor și casei de locuit, nu corespund realității juridice, întrucât actele juridice care au stat la baza lor nu erau valabile.

În schimb, dreptul de proprietate asupra casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și asupra terenurilor aferente, a revenit moștenitorului Stratila Galina *****, ca urmare a decesului bunicii sale, *****, la data de *****. Conform art. 581 din Codul Civil al RM din 1964, succesiunea acceptată aparține moștenitorului de la data deschiderii succesiunii. Dreptul la succesiune poate fi dovedit notarial prin intrarea de fapt în posesie în termen de șase luni de la deschiderea succesiunii, iar eliberarea certificatului de moștenitor necesită o hotărâre judecătorească irevocabilă care să constate acceptarea succesiunii.

Prin urmare, Primăria com. Căzănești, ca organ public, a fost obligată să garanteze dreptul de proprietate al lui Stratila Galina asupra bunurilor moștenite, ceea ce nu a fost realizat, încălcând astfel ordinea publică conform art. 220 și 216–217 din Codul Civil al RM.

Astfel, se confirmă că înscrierile privind presupusa proprietate a lui Vartic Anatolie *****în Registrul bunurilor imobile și în Registrul de evidență a gospodăriilor populației sunt nereale și ilegale, iar dreptul de proprietate revine Stratila Galina *****.

La ședințele de examinarea fondului cauzei în ordine de apel, părțile nu s-au prezentat, nu au anunțat motivele imposibilității prezenței sale, fiind citate legal.

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 părților neprezente.

Totodată, avocatul Leanca Liliana în interesele Galinei Stratila prin depunerea cererii din 23

aprilie 2026, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Nord, a solicitat amânarea examinării cauzei în legătură cu examinarea unei cauze conexe.

În conformitate cu dispozițiile art. 206 alin. (5) Cod Procedură Civilă RM, „Neprezentarea în şedinţă de judecată a reprezentantului, sau a unui alt participant la proces nu împiedică examinarea cauzei. La solicitarea întemeiată a participantului la proces, instanţa poate amina o singură dată judecarea cauzei în legătură cu neprezentarea motivată a reprezentantului acestuia".

Astfel, Colegiul civil a considerat posibilă examinarea apelului în lipsa reprezentantului apelantei, or cererea de amânare depusă la data 23.04.2026 prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Nord de către avocatul Leanca Liliana în interesele Galinei Stratila este a 3-a la număr.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces, a materialelor din dosar, Colegiul civil consideră că apelul urmează a fi admis iar hotărârea casată parțial cu emiterea unei noi hotărâri din următoarele considerente.

Conform art.385 lit. c) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanţe, emițând o nouă hotărâre.

Conform art.386 alin. (1) Cod de procedură civilă, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanța de apel dacă:

a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin;

b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente;

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

Colegiul reține că în cadrul examinării cauzei s-a constatat că, ***** conform testamentului întocmit la data de 04 iunie 1992, pe numele Galinei Stratila, a.n.*****, asupra averii sale pe care o deținea, inclusiv și casa de locuit individuală din localitatea Căzănești raionul Telenești (Vol. II, f.d.17).

Conform certificatului de moștenitor testamentar eliberat de notarul Viorica Şcolnic, la 29 septembrie 1999, moștenitor al averii indicate în testamentul Varvarei Gantea, decedată la *****, este Stratila Galina *****, iar bunurile succesorale pentru care s-a eliberat certificatul de moștenitor testamentar au constituit: cota de pământ în mărime de 2,50 ha, care a aparținut decedatei în proprietate în baza certificatului nr.2263 eliberat de primăria Căzănești la 10 septembrie 1999, conform deciziei comisiei funciare nr.3/2 din 23 septembrie 1995 (Vol. II, f.d. 20).

Conform extrasului din Registru de evidență a gospodăriilor nr.660 emis la data de 10 decembrie 2005, nr.2221 din 27 octombrie 2016 eliberat de primăria Căzănești raionul Telenești, se constată că conform înscrierii în registru de evidență a gospodăriilor nr.08 pag.7, cont personal nr.667 pe lotul de lângă casa cu numărul cadastral 667, sunt amplasate construcții capitale, inclusiv casa de locuit care aparțin proprietarului Vartic Anatolie *****(Vol. II, f.d.82).

Potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, s-a constatat că prin decizia Consiliului local Căzănești nr.2/1 din 21 februarie 1993, s-a repartizat în proprietate privată

pământ cu destinația pentru construcție pe o suprafața de 0, 1782 ha, lui Vartic Anatolie *****, titlu eliberat la 18 decembrie 2006 (Vol. II, f.d. 83).

Dreptul de proprietate a pârâtului Vartic Anatolie *****, în Registrul bunurilor immobile, a fost înregistrat la 15 mai 2007, în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 18 decembrie 2006, extrasului din registrul de evidență a gospodăriilor nr.660 din 10 decembrie 2005 și extrasului nr.660 din 10 decembrie 2005 (Vol. II, f.d. 189).

Potrivit deciziei Consiliului comunal Căzănești nr.10/7 din 07 decembrie 2005 „Cu privire la executarea lucrărilor cadastrale de înregistrare primară masivă a loturilor de pe lângă casă", s-a decis de a pune în sarcina primarului comunei Căzănești, Vasile Rubanov aprobarea planului cadastral și anexelor respective (listele terenurilor, unde sunt perfectate titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren, lista terenurilor proprietatea persoanelor decedate, lista terenurilor proprietate unității administrativ-teritoriale, lista terenurilor transmise în folosință, precum și eliberarea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren (Vol. I, f.d. 114-117).

Conform Anexei nr.2 la dispoziția din 15 decembrie 2006, a Listei terenurilor pentru care se vor perfecta titlurile de autentificare a dreptului deținătorilor de teren, la rândul 20, se atestă că în calitate de proprietar al terenului pentru construcții nr.cadastral ***** este înscris Vartic Anatolie *****, a.n.*****, cu suprafața de 0,1782 ha (Vol. I, f.d. 124).

La data de 30 ianuarie 2007, a fost eliberat titlu de autentificare a dreptului asupra pământului pe numele deținătorului Vartic Anatolie, în temeiul deciziei Consiliului comunal Căzănești nr.2/1 din 21 februarie 1993, asupra terenului cu suprafața de 0,1273 ha, cu modul de folosință - grădini (Vol. III, f.d. 126).

La data de 14 februarie 2018, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, autentificat de notarul Viorica Şcolnic, conform căruia Vartic Anatolie şi Vartic Oliga, în calitate de vânzători, au vândut, iar Croitoru Igor, în calitate de cumpărător, au cumpărat bunul imobil, situat în satul Căzănești raionul Telenești și care constă din casa de locuit cu suprafața totală de 36, 1 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesoriu cu suprafața de 38,6 m.p., nr.cadastral *****, construcție accesoriu cu suprafața de 12,00 m.p., nr.cadastral *****.03, construcție accesoriu cu suprafața de 6,7 m.p., nr.cadastral *****, terenul cu destinație pentru construcții aferent construcțiilor menționate cu suprafața totală de 0,1782 ha, nr.cadastral *****, (Vol. II f.d. 191-192).

La data de 30 octombrie 2020, reclamanta Stratila Galina, prin intermediul avocatei Liliana Leancă, a depus la Judecătoria Orhei (sediul Telenești) cerere de chemare în judecată împotriva primăriei comunei Căzănești raionul Telenești, co-pârâților Vartic Anatolie, Vartic Oliga, Croitoru Igor și Croitoru Aliona, privind constatarea nulității absolute a actelor juridice, radierea datelor din Registrul bunurilor imobile, revendicarea bunului imobil din posesie nelegitimă străină, solicitând recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor casă individuală cu suprafața totală egală de 31,1 m.p. nr. cadastral *****, construcție accesorie bucătărie de vară cu suprafața de 38,6 m.p., nr.cadastral *****, construcție accesorie șură/magazie cu suprafața de 12,0 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie beci cu intrare cu suprafața de 6,7 m.p. nr.cadastral ***** şi terenul aferent pentru construcții nr.cadastral *****, situate în satul Căzănești raionul Telenești, constatarea nulității absolute a extrasului nr.660 din Registrul de evidență a gospodăriilor nr.08 pentru anii 2002- 2006, pagina nr.7 cont personal 667, titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral ***** şi contractului de vânzare-cumpărare nr.1770, autentificat de notarul Viorica Şcolnic, încheiat între soții Vartic Anatolie *****și ***** și soții Croitoru Igor și *****, radierea din Registru bunurilor imobile a datelor

trecute asupra bunurilor imobile, revendicarea din posesie ilicită a soților Croitoru Igor și Croitoru Aliona a bunurilor imobil.

La data de 04 aprilie 2022 reclamanta Stratila Galina a depus la Judecătoria Orhei (sediul Telenești) cerere de chemare în judecată, în instanța de contencios administrativ, împotriva pârâților primăria Căzănești raionul Telenești, privind constatarea nulității actelor administrative individuale, actelor reale şi a unor operațiuni administrative, solicitând constatarea nulității datelor (informației) suplimentare (a), cu conținutul:

„Vartic Anatolie teren pe lângă casă - 0,18 ha, în câmp - 0, 12 ha, în total - 0, 30 ha", trecută (înscrisă) ilegal, de către Primăria comunei Căzăneşti, în persoana Specialistului pentru reglementarea regimului funciar, *****, în perioada de timp din 01.01.2002 până la 18.12.2006, sub numărul de rând suplimentar 759, în Lista caselor gospodăriilor din satul Căzănești, înregistrate de către Primăria com.Căzăneşti în Registrul de evidență a gospodăriilor populației la data de 01.01.1993, aprobată prin decizia Consiliului comunal Căzănești cu nr. 2/1 din 21.02.1993, cărora, prin Decizia în cauză a Consiliului Comunal Căzăneşti, le-a fost aprobată suprafaţa totală a loturilor de pământ (teren) pe lângă casă şi în câmp, care li s-au transmis acestora în proprietate privată;

-Datelor (informației) trecută (înscrisă) ilegal de către primăria comunei Căzăneşti la numerele de rând 20 şi 79 din Listele terenurilor din intravilan şi extravilan per' care se vor perfecta titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren, emise (perfectate) de către Primăria comunei Căzăneşti, raionul Teleneşti în luna decembrie a anului 2006, cu privire la aceea că, chipurile, Vartic Anatolie este proprietarul bunurilor imobile, cu nr.cadastral: ***** situat în raionul Teleneşti, comuna Căzăneşti, satul Căzăneşti, cu suprafaţa de 0, 1782 ha, cu modul de folosință pentru construcții şi cu nr.cadastral: *****, situat în raionul Teleneşti, comuna Căzăneşti, satul Căzăneşti, extravilan cu suprafața de 0, 1273 ha, cu modul de folosință Grădină;

- Mențiunii (informației), cu conținutul: „Anexa nr.2 la Dispoziţia nr.02 - 1/7 33 din 15.02.2016", înscrisă ilegal pe foile de titlu a Listelor în cauză a terenurilor pentru care se vor perfecta titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren; emise (confecționate) de către Primăria comunei căzănești, raionul Telenești în luna decembrie a anului 2006;

-Constatarea nulităţii datelor (informaţiei), cu privire la aceea că, chipurile, conform datelor trecute (înscrise, înregistrate) de către Primăria com.Căzăneşti, în Registrul de evidență a gospodăriilor populaţiei din satul Căzăneşti cu nr.08, pagina 7, Cont 667, pentru anii 2002 - 2006, Vartic Anatolie este proprietarul Casei de locuit individuală şi a anexelor gospodărești la această casă de locuit individuală, amplasate pe lotul de pământ de lângă casă, înscrisă (trecută) ilegal, de către Primăria comunei Căzăneşti, raionul Teleneşti, în conținutul Extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor nr.660 din 10.12.2005, perfectat şi eliberat ilegal lui Vartic Anatolie;

-Constatarea nulității Extrasului din registrul de evidentă a gospodăriilor cu nr.660 din 10.12.2005, emis şi eliberat ilegal, de către Primăria com. Căzăneşti, r-nul Teleneşti, lui Vartic Anatolie;

-Constatarea nulităţii datelor (informaţiei), cu privire la aceea că, chipurile, prin Decizia Consiliului Comunal Căzăneşti cu nr.2/1 din 21.02.1993, lui Vartic Anatolie, i-a fost repartizat în proprietate privată pământul cu o suprafaţă totală de 0, 1782 ha, cu destinaţia pentru construcţii, cu nr. cadastral: *****, din raionul Teleneşti, comuna Căzăneşti, satul Căzăneşti, înscrisă ilegal de către Primăria com. Căzăneşti, raionul Teleneşti, în conţinutul titlului de autentificare a

dreptului deţinătorului de teren cu nr. ***** din 18.12.2006, emis şi eliberat ilegal lui Vartic Anatolie, de către Primăria com.Căzăneşti, r-1 Teleneşti;

- Constatarea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. ***** din 18.12.2006, emis şi eliberat ilegal lui Vartic Anatolie de către Primăria comuna Căzăneşti, raionul Teleneşti;

- Constatarea nulităţii datelor (informaţiei), cu privire la aceea că, chipurile, prin Decizia Consiliului comunal Căzăneşti cu nr.2/1 din 21.02.1993, lui Vartic Anatolie, i-a fost repartizat în proprietate privată pământul cu o suprafaţă totală de 0, 1273 ha, cu destinaţia Grădină, cu nr. cadastral: *****, din raionul Teleneşti, comuna Căzăneşti, extravilan, înscrisă ilegal, de către Primăria comuna Căzăneşti, în conţinutul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 30.01.2007, emis şi eliberat ilegal lui Vartic Anatolie de către primăria Căzăneşti, r-nul Teleneşti;

-Constatarea nulităţii Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. ***** din 30.01.2007, emis şi eliberat ilegal lui Vartic Anatolie de către Primăria com. Căzăneşti, r-nul Teleneşti;

-Constatarea nulităţii datelor (informaţiei), cu privire la aceea că, chipurile, conform datelor trecute (înscrise, înregistrate) de către Primăria com. Căzăneşti în Registrul de evidenţă a gospodăriilor populaţiei din satul Căzăneşti cu nr.08, pagina 7, Cont 667, pe anii 2002 - 2006, Vartic Anatolie este proprietarul casei de locuit individuală şi a anexelor gospodăreşti la această casă de locuit individuală, amplasată pe lotul de pământ de lângă casă cu numărul cadastral *****, înscrisă (trecută) ilegal, de către Primăria com. Căzăneşti, r-nul Teleneşti, în conţinutul Copiei (Duplicatului) Extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor din 10.12.2005, cu nr.2221 din 27.10.2016, emis (ă) şi eliberat (ă) ilegal lui Vartic Anatolie, de către Primăria com. Căzăneşti, r-nul Teleneşti;

-Constatarea nulităţii copiei (duplicatului) Extrasului din Registrul de evidenţă a gospodăriilor cu nr.660 din 10.12.2005, cu nr.2221 din 27.10.2016, emis (ă) şi eliberat (ă) ilegal de către Primăria com. Căzăneşti, r-nul Teleneşti, lui Vartic Anatolie;

Încasarea din contul primăriei comunei Căzăneşti, raionul Teleneşti, în beneficiul reclamantei, Stratila Galina a cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei (seidul Central) din data de 12 octombrie 2022, s-a dispus declinarea competenței judecătorului specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Judecătoriei Orhei, de la examinarea cererii de chemare în judecată înaintate de Stratila Galina prin intermediul avocatului, Leanca Liliana, împotriva pârâtului Primăria comunei Căzănești, r-nul Teleneşti, cu privire la constatarea nulității unor acte, în favoarea judecătorului specializat în materie de drept civil din cadrul Judecătoriei Orhei. S-a remis președintelui Judecătoriei Orhei, cauza nr. 3CA-56/2022 la cererea de chemare în judecată înaintată de Stratila Galina prin intermediul avocatului, Leanca Liliana, împotriva pârâtului Primăria comunei Căzănești, r-nul Teleneşti, cu privire la constatarea nulității unor acte, pentru redistribuirea aleatorie, unui judecător specializat în materie civilă, din cadrul Judecătoriei Orhei.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Teleneşti) din 24 ianuarie 2023, s-a dispus transmiterea cauzei civile (nr.2-1106/2022) cauzei civile nr.2-677/2020 pentru soluționarea posibilității conexării într-un singur proces civil.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Teleneşti) din data de 28 februarie 2023 s-a acceptat spre conexare cauza civilă (nr. 2-1106/2022, nr.e.2-22161373-38-2- 04112022-1) la cererea de chemare în judecată depusă de Stratila Galina împotriva Primăriei comunei Căzănești raionul Teleneşti, privind constatarea nulității unor acte administrative individuale și reale și a unor

operațiuni administrative şi sa conexat la cauza civilă (nr. 2-677/2020, nr.e.2- 20135994- 38-2-30102020), aflată pe rolul Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) la cererea de chemare în judecată înaintată Stratila Galina împotriva Primăriei comunei Căzănești, Vartic Anatolie, Croitoru Igor şi Croitoru Aliona privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, constatarea nulității absolute a extrasului din registrul de evidență a gospodăriilor populației pentru anii 2002-2006 și titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, contractului de vânzare-cumpărare nr.1770 din 14 decembrie 2018, radierea din Registrului bunurilor imobile a datelor asupra terenului, casei de locuit, construcțiilor, revendicarea din posesie ilicită a bunurilor imobile.

La data de 20 septembrie 2023, reclamanta Stratila Galina, prin intermediul avocatei Leanca Liliana, a depus cerere de chemare în judecată concretizată împotriva primăriei Căzănești raionul Telenești, Vartic Anatolie, Vartic Oliga, Croitoru Igor şi Croitoru Aliona, privind constatarea faptului dobândirii începând cu data de *****, a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, după cum urmează: casei de locuit lit.A, nr.cadastral *****; construcție accesorie - bucătărie de vară cu suprafața de 31,lm.p., nr.cadastral *****, construcție accesorie-șură/magazie ,cu suprafața de 12,0 m.p. nr.cadastral *****; construcției accesorie - beci cu intrare ,cu suprafața de 6,7 m.p. nr.cadastral *****; teren aferent construcțiilor cu destinație pentru construcții, cu suprafața de 0,1782 ha, nr.cadastral ***** , situate (amplasate) în intravilanul satului Căzănești, comuna Căzănești raionul Telenești; -teren cu destinație agricolă (grădină),cu suprafața de 0,1273 ha, nr.cadastral *****, situat (amplasat)în extravilanul satului Căzănești, comuna Căzănești, r-l Telenești, prin faptul acceptării succesiunii după decesul bunicii *****, a.n. *****,decedată la data de *****, prin intrarea de fapt în posesia și administrarea bunurilor succesorale în cauză, precum și prin faptul înregistrării lor cu drept de proprietate de către primăria comunei Căzănești, după Stratila Galina *****, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare la acel moment, în registrul de evidență a gospodăriilor populației din satul Căzănești,nr.8,pagina 31, pe anii 1997-2001 și în Registrul Cadastral al deținătorilor de terenuri.

Totodată, s-a solicitat constatarea nulității informației oficială neveridică, cu privire la faptul că, de către Consiliul comunal Căzănești raionul Telenești, prin decizia nr.2/1 din 21.02.1993, i-au fost transmise în proprietate și lui Vartic Anatolie *****terenul de pământ cu nr.cadastral *****, cu suprafața de 0,1782 ha ,în calitatea lui de teren aferent casei de locuit individuală nr. cadastral *****,din satul Căzănești, raionul Telenești și terenul de pământ din câmp (din extravilan),cu destinația de grădină , cu suprafața de 0,1273 ha, din satul Căzănești raionul Telenești, cu nr.cadastral *****, care prin decizia în cauză a Consiliului comunal Căzănești raionul Telenești, nr.2/1 din 21.02.1993, i-au fost transmise în proprietate lui ***** ,a.n. *****, decedată la data de *****, în calitatea ei de proprietar al casei de locuit individuală u nr. cadastral ***** și a anexelor gospodărești satul Căzănești raionul Telenești trecută (înscrisă), de către primăria comunei Căzănești raionul Telenești;

-în conținutul numărului de rând suplimentar 759 din Lista din 01.01.1993, a Proprietarilor caselor de locuit individuale din satul Căzănești raionul Telenești, anexată la decizia Consiliului comunal Căzănești cu nr. 2/1 din 21.02.1993 prin care s-a transmis în proprietate teren aferent pe lângă casă, în câmp și în câmp schimbător;

-în conținutul titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren nr. ***** din 18.12.2006 și cu nr.*****, emise și eliberate de către primăria Căzănești raionul Telenești, lui Vartic Anatolie *****, a.n. *****;

-în conținutul extrasului cu nr.57 din 07.07.2021 din Lista din 01.01.1993 pe satul Căzănești, anexată la decizia Consiliului comunal Căzănești nr.2/1 din 21.02.1993, a proprietarilor de case de locuit individuale din sat cărora prin Decizia respectivă s-a transmis în proprietate teren aferent pe lângă casă, în câmp și în câmp schimbător; eliberat de către primăria Căzănești raionul Telenești lui ***** în calitatea lui de reprezentant prin procură a lui Stratila Galina;

-actelor reale sub formă de informație oficială neveridică cu privire la aceea că, cet. Vartic Anatolie *****, este trecut la data de 28.10.2002, în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri, ținut de către primăria Căzănești, sub nr. de rând din Registru 667, în calitate de deținător cu drept de proprietate asupra terenurilor de pe lângă casă, cu suprafața de 0,18 ha și cu destinație de grădină (din câmp) cu suprafață de 0,12 ha, trecută (înscrisă)de către Primăria Căzănești raionul Telenești;

-în conținutul titlului de autentificare a drepturilor deținătorului de teren cu nr. 89818201.026 din 18.12.2006 și cu nr.***** din 30.01.2007, emise și eliberate de către Primăria Căzănești raionul Telenești, lui Vartic Anatolie *****;

-în conținutul extrasului cu nr.45 din 03.06.2021 din Registrul Cadastral al deținătorilor de terenuri, ținut de către Primăria Căzănești raionul Telenești, emis și eliberat lui ***** ,în calitatea de reprezentant prin procură a lui Stratila Galina;

-actului real sub formă de informație oficială neveridică ,cu privire la aceea că, Vartic Anatolie *****, este proprietarul terenului cu nr.cadastral ***** ,cu suprafața de 0,1782 ha, cu destinația pentru construcții, din satul Căzănești raionul Telenești, și a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1273 ha cu destinația pentru grădină ,(înscrisă)de către primăria Căzănești raionul Telenești în anul 2006 , în conținutul numerelor de rând 20 și 79 din Listele proprietarilor de terenuri de pe lângă casa de locuit și din câmp din satul Căzănești raionul Telenești, pentru care se vor perfecta titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren ,întocmite și prezentate de către primăria Căzănești raionul Telenești, organului Cadastral Teritorial Telenești;

-actului real sub formă de informație oficială neveridică cu privire la aceea că, Listele terenurilor de pe lângă casă și din câmp pentru care se vor perfecta titlurile de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren întocmite și prezentate în anul 2006 de către primăria Căzănești raionul Telenești Organului Cadastral Teritorial sunt aprobate ,în calitate de anexă, prin dispoziția primăriei Căzănești cu nr.02-1/7-33 din 15.12.2006.

Totodată, reclamanta a solicitat constatarea nulității absolute a actelor juridice civile, după cum urmează -extrasul cu nr.660 din 10.12.2005 din Registrul nr.8 de evidență a gospodăriilor populației din satul Căzănești raionul Telenești, pentru anii 2002- 2006, pagina 7, cont personal 667 - emis si eliberat lui Vartic Anatolie *****de către primăria Căzănești raionul Telenești;

-titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr.***** din 18.12.2006 și cu nr. ***** din 30.01.2007, emise si eliberate lui Vartic Anatolie *****, de către primăria Căzănești raionul Telenești,

-duplicatul (copia) Extrasului cu nr. 660 din 10.12.2005 cu nr. 2221 din 27.10.2016 din Registrul gospodăriilor populației din satul Căzănești raionul Telenești nr.8, pentru anii 2002-2006, pagina 7, cont personal 667, emis și eliberat lui Vartic Anatolie de către primăria Căzănești raionul Telenești,

-contractul de vânzare - cumpărare a casei de locuit și a terenului aferent cu nr. 1770 din 14.02.2018, încheiat de către soții Vartic Anatolie și Vartic Olga cu Croitoru Igor, autentificat de către notarul Școlnic Viorica,

Reclamanta a solicitat radierea din Registrul bunurilor imobile ,ținut de către Instituția publică ,,Agenția Servicii Publice", Departamentul Cadastral, Oficiul Cadastral Teritorial Telenești ,a datelor trecute(înscrise)în Registrul de stat public în cauză:

La data de 15.05.2007, la nr.8901/07/7660, și în anul 2016 la nr. 8901/16/ 23270, în temeiul extrasului nr. 660 din 10.12.2005 din Registrul nr.8 de Evidență a gospodăriilor populației din satul Căzănești raionul Telenești, pentru anii 2002-2006, pagina 7, cont personal 667 și a duplicatului (copiei) extrasului în cauză cu nr.660 din 10.12.2005, cu nr. 2221 din 27.10.2016 , din Registrul gospodăriilor populației satul Căzănești raionul Telenești, nr.8 ,pentru anii 2002-2006, pagina 7, cont personal 667, precum și în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 18.12.2006, emise și eliberate de către primăria Căzănești raionul Telenești lui Vartic Anatolie *****,

-cu privire la aceia că, Vartic Anatolie *****este proprietarul terenului cu nr.cadastral *****, cu suprafața de 0,1782 ha, cu modul de folosință pentru construcții, casei de locuit individuală cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 36,l m.p., construcțiilor accesorii casei de locuit în cauză, cu nr.cadastral *****, cu suprafața de 38,6 m.p.; cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 12,0 m.p.; cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 6,7 m.p., amplasate pe acest teren , pe adresa satul Căzănești raionul Telenești, intravilan;

-la data de 14 februarie 2018, la nr. 8901 / 18/ 0507, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1770 din 14.02.2018, autentificat notarial între, Vartic Anatolii și Vartic Olga cu Croitoru Igor, de notarul Notarul Școlnic Viorica, cu privire la aceea că, soții, Croitorul Igor *****și Croitoru Aliona *****, sunt coproprietari în devălmășie al bunurilor imobile-casă individuală cu suprafața totală egală de 31,1 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie bucătărie de vară cu suprafața de 38,6 m.p., nr.cadastral *****, construcție accesorie șură/magazie cu suprafața de 12,0 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie beci cu intrare cu suprafața de 6,7 m.p. nr.cadastral ***** şi terenul aferent pentru construcții nr.cadastral *****, situate în satul Căzănești raionul Telenești,

-la data de 25.05.2007 la nr. 8 9 0 1/ 07/0545 în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 30.01.2007, eliberat lui Vartic Anatolie *****, de către primăria Căzănești raionul Telenești, cu privire la aceea că Vartic Anatolie *****este proprietarul bunului imobil, teren cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1273 ha, cu modul de folosință grădină, amplasat în satul Căzănești raionul Telenești, extravilan.

Astfel, recalmata a solicitat revendicarea din posesia ilicită comună a soților Vartic Anatolie *****, Vartic Olga *****, cu transmiterea lui în proprietatea (posesia) lui Stratila Galina *****, a bunului imobil- teren, cu nr. cadastral 28 februarie 2023, cu suprafața de 0,1273 ha, cu modul de folosință grădină, amplasat satul Căzănești raionul Telenești, extravilan.

Revendicarea din posesia ilicită comună a soților Croitoru Igor *****și Croitoru Aliona *****, cu transmiterea lor în posesiei (proprietatea) lui Stratila Galina *****, a următoarelor bunuri imobile- casă individuală cu suprafața totală egală de 31,1 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie bucătărie de vară cu suprafața de 38,6 m.p., nr.cadastral *****, construcție accesorie șură/magazie cu suprafața de 12,0 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie beci cu intrare cu suprafața de 6,7 m.p. nr.cadastral ***** şi terenul aferent pentru construcții nr.cadastral *****, situate în satul Căzănești raionul Telenești.

A mai solicitat încasarea solidară, din contul pârâților în beneficiul lui Stratila Galina ***** a cheltuielilor de judecată.

La data de 29 februarie 2024 reclamanta Stratila Galina şi-a modificat şi concretizat pretențiile din acțiunea civilă, solicitând, constatarea faptului acceptării succesiunii prin modul

de intrare în posesie a Galinei Stratila a succesiunii după decesul bunicii *****, a n.*****, decedată la *****, asupra terenului nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,1782 ha din intravilanul satului Căzănești raionul Telenești, asupra casei de locuit individuale nr.cadastral ***** și asupra terenului cu destinație agricolă (grădini) nr.cadastral *****, cu suprafața de 0,1273 ha amplasat în extravilanul satului Căzănești raionul Telenești, prin modul de intrare de fapt în posesia acestor bunuri imobile; constatarea nulității înscrierilor privind transmiterea în proprietate lui Vartic Anatolie a bunurilor imobile, radierea din Registru cadastral al deținătorilor de terenuri ținut de primăria Căzănești a datelor că Vartic Anatolie este proprietarului lotului de pământ, constatarea nulității informației înscrisă ilegal în anul 2006 din listele proprietarilor de terenuri și din câmp din satul Căzănești că Vartic Anatolie este proprietarul bunurilor imobile, constatarea nulității absolute a actelor juridice extrasul nr.660 din 10 decembrie 2005 din Registrul de evidență a gospodăriilor populației din satul Căzănești pentru anii 2002-2006 eliberat lui Vartic Anatolie, nulitatea absolută a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren eliberate lui Vartic Anatolie, duplicatul extrasului nr.660 din 10 decembrie 2005, nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare autentificat notarial a casei de locuit și terenului aferent nr. 1770 din 14 februarie 2018, încheiat între Vartic Anatolie, Vartic Olga cu Croitoru Igor, radierea din Registrul bunurilor imobile a datelor asupra bunurilor imobile, revendicarea din posesia ilicită comună a soților Croitoru Igor *****și Croitoru Aliona *****, cu transmiterea lor în posesiei (proprietatea) lui Stratila Galina *****, a următoarelor bunuri imobile- casă individuală cu suprafața totală egală de 31,1 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie bucătărie de vară cu suprafața de 38,6 m.p., nr.cadastral *****, construcție accesorie șură/magazie cu suprafața de 12,0 m.p. nr.cadastral *****, construcție accesorie beci cu intrare cu suprafața de 6,7 m.p. nr.cadastral ***** și terenul aferent pentru construcții nr.cadastral *****, situate în satul Căzănești raionul Telenești.

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 14.10.2024, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Stratila Galina împotriva primăriei comunei Căzănești, lui Vartic Anatolie, Olgăi Vartic, lui Croitoru Igor, Alionei Croitoru, privind constatarea faptului acceptării succesiunii prin modul de intrare în posesie, constatarea nulității înscrierilor privind transmiterea în proprietate lui Vartic Anatolie a bunurilor imobile, radierea din Registru cadastral al deținătorilor de terenuri ținut de primăria Căzănești a datelor că Vartic Anatolie este proprietarului lotului de pământ, constatarea nulității informației înscrisă ilegal în anul 2006 din listele proprietarilor de terenuri și din câmp din satul Căzănești că Vartic Anatolie este proprietarul bunurilor imobile, constatarea nulității absolute a actelor juridice extrasul nr.660 din 10 decembrie 2005 din Registrul de evidență a gospodăriilor populației din satul Căzănești pentru anii 2002-2006 eliberat lui Vartic Anatolie, nulitatea absolută a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren eliberate lui Vartic Anatolie, duplicatul extrasului nr.660 din 10 decembrie 2005, nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare autentificat notarial a casei de locuit și terenului aferent nr.1770 din 14 februarie 2018, încheiat între Vartic Anatolie, Vartic Olga cu Croitoru Igor, radierea din Registrul bunurilor imobile a datelor asupra bunurilor imobile, revendicarea din posesia ilicită a bunurilor imobile a fost respinsă:

Pentru a hotărî astfel, instanța de nivel inferior a reținut că „potrivit testamentului nr.33 din 04 iunie 1992, Gantea Varvara a întocmit la primăria satului Căzănești raionul Telenești testament, conform căruia a testat toată averea sa care aparținea până la data decesului Galinei Stratila certificatului de moștenitor (Vol. I, f.d. 73), astfel în baza certificatului de moștenitor testamentar notarul atestă că moștenitor la averii indicată în testamentul cet.***** este Stratilă Galina *****, iar bunurile succesorale pentru care a eliberat certificatul constituie cota de pământ în mărime de

2,50 ha, care a aparținut decedatei în proprietate în baza certificatului nr.2363 eliberat de primăria Căzănești la data de 10 septembrie 1999, conform deciziei comisiei funciare nr.3/2 din 23 septembrie 1995 (Vol. I, f.d.82), or bunurile imobile litigioase- casa de locuit individuală din satul Căzănești raionul Telenești terenului aferent pentru construcții și terenului cu destinația grădini, nu sunt obiectul certificatului de moștenitor testament".

Totodată, instanța de fond a reținut că la data decesului cet.Gantea Varvara şi până la obținerea certificatului de moștenitor testamentar, aceasta nu a înaintat nici o obiecție asupra casei de locuit individuală din satul Căzănești raionul Telenești, terenului aferent pentru construcții și terenului cu destinația grădini şi nu a întreprins careva acțiuni legale în vederea legiferării dreptului de moștenitor legal, astfel respingând pretenția pe aceste temeiuri.

Având în vedere cele menționate, Colegiul Civil constată că instanța de fond nu a dat o apreciere obiectivă a tuturor circumstanțelor relevante speței în cauză, nu a dat apreciere cuvenită tuturor actelor relevante ce au forță probantă în prezentul litigiu, iar în final a emis o hotărâre ce urmează a fi casată parțial în latura resingerii cererii privind constatarea faptului acceptării succesiunii din considerentele ce succed.

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, majoritatea actelor juridice relevante pentru soluționarea litigiului în cauză, au fost încheiate până la 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.

Potrivit art.561 Cod civil (în redacția legii adoptată la 26.12.1964), succesiunea se înfăptuiește în virtutea legii (succesiune legală) şi prin testament (succesiune testamentară), iar conform art.562 Cod civil - data deschiderii succesiunii este ziua morții celui ce a lăsat moștenirea, iar în caz de declarare a morții lui – ziua arătată în partea a treia a articolului 21 din prezentul Cod.

Conform art.579 Cod civil (în redacția legii adoptată la 26.12.1964), testamentul va fi executat de moştenitorii desemnaţi în cuprinsul lui.

Conform art.581 Cod civil (în redacția legii, adoptat la 26.12.1964), pentru a dobândi succesiunea moştenitorul trebuie s-o accepte. O succesiune nu poate fi acceptată sub condiţie sau cu rezerve. Se consideră, că moştenitorul a acceptat succesiunea, dacă el a întrat de fapt în posesia sau administrarea bunurilor succesorale sau dacă a depus la organul notarial al locului deschiderii succesiunii o declaraţie de acceptare a ei. Actele arătate în prezentul articol trebuie să fie săvârşite în curs de şase luni din ziua deschiderii succesiunii. Persoanele, pentru care dreptul la succesiune se naşte numai în caz de neacceptare a succesiunii de către alţi moştenitori, pot declara, că consimt să accepte succesiunea în cursul părţii rămase a termenului pentru acceptarea succesiunii. Dacă această parte este mai mică de trei luni, ea va fi prelungită pînă la trei luni. Succesiunea acceptată este considerată, că aparţine moştenitorului din momentul deschiderii succesiunii.

Astfel, Colegiul Civil reține că totalitatea probelor administrate și examinate în cadrul cauzei demonstrează, în mod cert, pertinent și concludent, faptul că numita Stratila Galina a acceptat succesiunea rămasă după decesul defunctei ***** prin intrarea efectivă și nemijlocită în posesia patrimoniului succesoral, exercitând acte de stăpânire, folosință și administrare asupra bunurilor care au aparținut testatoarei.

În acest sens, din materialele dosarului rezultă fără echivoc că Stratila Galina a preluat și a deținut în fapt bunurile imobile ce compun masa succesorală, și anume: casa individuală de locuit cu suprafața totală de 31,1 m.p., cu numărul cadastral *****; construcția accesorie – bucătăria de vară, cu suprafața de 38,6 m.p., număr cadastral *****; construcția accesorie – șură/magazie, cu suprafața de 12,0 m.p., număr cadastral *****; construcția accesorie – beci cu intrare, cu suprafața de 6,7 m.p., număr cadastral *****, precum și terenul aferent destinat construcțiilor, cu numărul cadastral *****, toate situate în satul Căzănești, raionul Telenești.

Prin urmare, instanța de apel constată că acțiunile întreprinse de Stratila Galina constituie manifestări neechivoce ale voinței de acceptare a succesiunii, aceasta exercitând prerogativele specifice posesiei asupra bunurilor succesorale și comportându-se în raport cu acestea în calitate de succesor al defunctei Gantea Varvara, decedată la *****, circumstanțe care confirmă dobândirea de fapt a patrimoniului succesoral în condițiile prevăzute de lege.

Colegiul Civil menționează că în baza actelor prezentate și anume listele proprietarilor de terenuri și din câmp din satul Căzănești pentru anii 1997; 1998; 1999; 2000 și 2001 (Vol. I, f.d. 76-79) este identificat indubitabil că Stratila Galina a intrat în posesia bunurilor casa individuală de locuit cu suprafața totală de 31,1 m.p., cu numărul cadastral *****; construcția accesorie – bucătăria de vară, cu suprafața de 38,6 m.p., număr cadastral *****; construcția accesorie – șură/magazie, cu suprafața de 12,0 m.p., număr cadastral *****; construcția accesorie – beci cu intrare, cu suprafața de 6,7 m.p., număr cadastral *****, precum și terenul aferent destinat construcțiilor, cu numărul cadastral *****, toate situate în satul Căzănești, raionul Telenești.

Mai mult decât atât, din răspunsurile oficiale eliberate de către Primăria Comunei Căzănești, r-nul Telenești, se atestă că casa de locuit anul de recepție și terenul cu suprafața de 0,17 ha, la care se face trimitere în datele înscrise în Registrul de Evidență a Gospodăriilor Sovietului Sătesc Căzănești nr. 8 pentru anii 1997-200, pagina 31, cont personal 691, capul gospodăriei fiind Stratilă Galina ***** și casa înregistrată în Registrul de Evidență a Gospodăriilor populației nr. 8, pentru anii 2002-2006, pag. 7, cont personal 667, capul gospodăriei fiind Vartic Anatolie *****, este una și aceeași casă de locuit individuală cu anul de recepție 1918, construită pe terenul cu suprafața de 0,17 ha, proprietară până în anul 1996, fiind *****, decedată la data de ***** și moștenită de către nepoata ei, Stratila Galina ***** (Vol. I, f.d. 96).

Mai mult, se atestă că din anul 2002, potrivit răspunsului Primăria Comunei Căzănești, r-nul Telenești, începând cu anul 2002 în primăria comunei Căzănești nu sunt acte doveditoare precum că luarea la evidență a d-nei Strătila Galina ***** a.n. *****, sau precum includerea în lista aparte cu deschiderea unui cont pe numele Strătilă Galina ***** a.n. ***** (Vol. I, f.d. 97). Acest fapt demonstrează că din anul 2002, Stratila Galina nu mai locuia pe teritoriul comunei Căzănești.

Prin răspunsul nr. 46 din 16.07.2020, primăria comunei Căzănești a informat despre faptul că casa de locuit individuală cu suprafața totală de 36,1 m.p., situată în satul Căzănești, raionul Telenești, cu nr. cadastral *****, la care se face trimitere în Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1770 din 14.02.2018, încheiat între cetățenii Vartic Anatolie *****, a.n. *****, și Vartic Olga *****, a.n. 21.11.1968, și cet. Croitoru Igor *****, a.n.*****, autentificat de către notarul Școlnic Viorica, trecut în Registrul bunurilor imobile la data de 14.02.2018, cu nr. 8901/18/3307, și casa de locuit individuală cu anul de recepție 1918, la care se face trimitere în Registrul de evidență a gospodăriilor Sovietului Sătesc Căzănești nr. 8 pentru anii 1997–2001, pagina 31, cont personal 691, capul gospodăriei fiind Stratilă Galina *****, a.n. *****, precum și casa înregistrată în Registrul de evidență a gospodăriilor populației nr. 8 pentru anii 2002–2006, pagina 7, cont personal 667, capul gospodăriei fiind Vartic Anatolie *****, este una și aceeași casă de locuit individuală cu anul de recepție 1918, moștenită de către cet. Stratilă Galina *****, a.n. *****, la data de *****, după decesul bunicii sale, ***** (Vol. I, f.d. 98).

Colegiul reține că totalitatea probelor administrate în cauză demonstrează că reclamanta Strătilă Galina, după decesul defunctei Gantea Varvara survenit la *****, a întreprins acte neechivoce de acceptare a succesiunii prin intrarea efectivă în posesia bunurilor succesorale și exercitarea atributelor corespunzătoare proprietarului. Înscrierea acesteia în registrele de evidență a gospodăriilor pentru anii 1997–2001 în calitate de titular al gospodăriei constituie o confirmare suplimentară a faptului acceptării moștenirii.

În consecință, Colegiul apreciază întemeiată pretenția privind constatarea acceptării succesiunii, întrucât aceasta rezultă din comportamentul succesoral al reclamantei și din probele administrate în cauză.

Subsecvent, cu privire la constatarea nulității înscrierilor privind transmiterea în proprietate lui Vartic Anatolie a bunurilor imobile, radierii din Registru cadastral al deținătorilor de terenuri ținut de primăria Căzănești a datelor că Vartic Anatolie este proprietarului lotului de pământ, constatării nulității informației înscrisă ilegal în anul 2006 din listele proprietarilor de terenuri și din câmp din satul Căzănești că Vartic Anatolie este proprietarul bunurilor imobile, constatării nulității absolute a actelor juridice extrasul nr.660 din 10 decembrie 2005 din Registrul de evidență a gospodăriilor populației din satul Căzănești pentru anii 2002-2006 eliberat lui Vartic Anatolie, nulității absolute a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren eliberate lui Vartic Anatolie, duplicatul extrasului nr.660 din 10 decembrie 2005, Colegiul Civil consideră că instanța de fond just a respins cerințele menționate, or potrivit listei proprietarilor Caselor de locuit individuale din satul Căzănești raionul Telenești din 01 ianuarie 1993, care a fost anexată la decizia Consiliului comunal Căzănești nr.2/1 din 21 februarie 1993, a fost transmisă în proprietate terenurile aferente caselor de locuit, iar la pct.228 Varvarei Gantea i-a fost transmis în proprietate privată teren pe lângă casă în mărime de 0,28 ha şi în câmp în mărime de 0,02 ha, în total în mărime de 0,30 ha (Vol. I, f.d. 102, 104).

Totodată a fost prezentată anexa actualizată Extras din lista pe satul Căzănești, unde la pct. 759 figurează Vartic Anatolie *****cu suprafața lotului de lingă casă 0,18 ha și grădini cu suprafața de 0,12 ha. (f.d. 105-107 Vol. I)

Totodată, potrivit extrasului din registrul cadastral al deținătorilor de terenuri, Vartic Anatolie este trecut în registrul deținătorilor nr.de registru 667, anul informației fixate în registrul 2002, cu suprafața totală a lotului de lângă casă de 0,18 ha, grădini cu suprafața de 0,12 ha, conform datelor din Registrul de evidență a gospodăriilor populației a primăriei Căzănești pe anii 2002-2006 (Vol. I, f.d.101, 105).

Conform extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor primăriei Căzănești nr.08 din anii 1997-2001, contul personal 691, pag.31 este înscris Stratila Galina, ca fiind capul gospodăriei (Vol. II, f.d. 28).

Conform extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor primăriei Căzănești nr.08 din anii 2002-2006, pag.7, cont personal 667 este înscris Vartic Anatol –capul familiei şi membrii familiei Vartic, Olga, ***** şi **********(Vol. II, f.d.28).

Potrivit extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor primăriei Căzănești nr.07 din anii 2017- 2018, pag.71, cont 621, este înscris Vartic Olga – capul familiei, membrii de familie ***** şi Vartic *****(Vol. II, f.d. 29).

Conform extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor primăriei Căzănești nr.08 din anii 2007-2011, pag.21, cont personal- 680, este înscris Vartic Olga – capul familiei, membrii de familie ***** şi Vartic *****(Vol. II, f.d.29, verso).

Iar potrivit extrasului Registrul de evidență a gospodăriilor primăriei Căzănești nr.07 din anii 2018-2019, pag.71, cont personal 621 este înscris Croitoru Igor – capul gospodăriei și Croitoru Aliona soția (Vol. II, f.d.30).

Conform informației prezentate de I.P. Agenția Serviciu Publice, la 20 august 2021, privind eliberarea copiei deciziei Consiliului comunal Căzănești nr.2/1 din 21 februarie 1993, inclusiv și anexa, listele deținătorilor de teren, ce li s-a atribuit lot de pe lângă casă și teren în câmp „grădini”, se constată că potrivit Anexei nr.2, Lista terenurilor pentru care se vor perfecta titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren, la rândul 20 este înscris Vartic Anatolie *****, asupra terenului pentru construcții nr.cadastral *****, cu suprafața de 0,1782 ha (Vol. I, f.d. 122), iar la rândul 79 este înscris Vartic Anatolie proprietar asupra terenului grădini nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,127 ha (Vol. I, f.d. 126).

Conform înscrierilor din Registrul bunurilor imobile deținut de I.P. Agenția Servicii Publice, pârâtul Vartic Anatolie este primul proprietar asupra bunurilor imobile terenul pentru construcții nr.cadastral *****, amplasat în satul Căzănești Raionul Telenești și construcțiilor nr.cadastral *****-04 (Vol. II, f.d.189, 190).

Nu în ultimul rând, Colegiul urmează să menționeze că la materialele cauzei, pe lângă multitudinea actelor prezentate de către reclamantă, pârâta Primăria comunei Căzănești a prezentat recipisa efectuată în scris de mână din data de 11.09.1998 între Stratila Galina și Vartic Anatolii *****și soția ultimului, Vartic Olga potrivit căreia se atestă că Stratila Galina vinde casa cu toate construcțiile auxiliare ce aparține ca moștenire acesteia, primind un avans bănesc în mărime de 5 000,00 lei. La data de 22 octombrie 2003, Stratila Galina confirmă achitarea prețului deplin pentru bunurile vândute (Vol. I, f.d. 143).

Din conținutul recipisei din 11.09.1998 rezultă fără echivoc că însăși reclamanta a recunoscut că bunul litigios îi aparținea în calitate de moștenitoare și că a convenit transmiterea acestuia către Vartic Anatolie, primind în schimb o parte din prețul convenit.

Relevante sunt și mențiunile ulterioare efectuate pe același înscris, prin care reclamanta confirmă primirea succesivă a unor sume de bani, iar la 22.10.2003 confirmă expres achitarea integrală a prețului convenit pentru casa de locuit.

Comportamentul reclamantei, manifestat pe parcursul unei perioade îndelungate, denotă existența unei voințe concordante a părților privind transmiterea bunului și executarea obligațiilor asumate în cadrul raportului juridic existent între acestea.

Astfel, Colegiul Civil reține că raportul juridic existent între Strătilă Galina, pe de o parte, și Vartic Anatolie *****și Vartic Olga, pe de altă parte, confirmat prin recipisa din 11.09.1998 și prin mențiunile ulterioare privind executarea obligației de plată, demonstrează că transmiterea posesiei și folosinței bunului către Vartic Anatolie nu a avut caracter clandestin, fraudulos sau abuziv, ci a rezultat din voința liber exprimată a reclamantei.

Totodată, conținutul recipisei și conduita ulterioară a părților confirmă existența unei înțelegeri privind înstrăinarea bunurilor imobile reprezentate de casa individuală de locuit cu suprafața totală de 31,1 m.p., cu numărul cadastral *****, construcția accesorie – bucătăria de vară, cu suprafața de 38,6 m.p., numărul cadastral *****, construcția accesorie – șură/magazie, cu suprafața de 12,0 m.p., numărul cadastral *****, construcția accesorie – beci cu intrare, cu suprafața de 6,7 m.p., numărul cadastral *****, precum și a terenului aferent destinat construcțiilor, cu numărul cadastral *****, toate situate în satul Căzănești, raionul Telenești, bunuri dobândite de Strătilă Galina în calitate de moștenitoare a defunctei Gantea Varvara.

Analizând ansamblul probelor administrate în cauză, Colegiul constată că voința părților de a transmite și, respectiv, de a dobândi dreptul de proprietate asupra bunurilor menționate rezultă din comportamentul acestora pe întreaga perioadă ulterioară încheierii înțelegerii dintre ele, comportament care a fost unul constant, neechivoc și compatibil exclusiv cu existența unui raport juridic translativ de proprietate. În acest sens, din materialele dosarului rezultă că Vartic Anatolie *****a exercitat în fapt prerogativele dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, administrându-le, folosindu-le și dispunând de acestea ca un adevărat proprietar, fără ca această situație să fie contestată de către Stratilă Galina.

Totodată, Colegiul observă că împrejurarea înscrierii lui Vartic Anatolie *****în listele proprietarilor de terenuri și în evidențele locale privind exploatarea bunurilor imobile pentru perioada 1998–2002 nu reprezintă o circumstanță izolată, ci constituie un element probator suplimentar care confirmă existența și executarea raportului juridic dintre părți. Această situație este explicabilă prin faptul că bunurile imobile au fost transmise în posesia și folosința efectivă a

lui Vartic Anatolie *****încă anterior perfectării tuturor formalităților necesare, părțile considerând raportul juridic ca fiind realizat în esența sa.

De asemenea, Colegiul reține că prețul convenit pentru bunurile dobândite de Stratilă Galina prin moștenire a fost achitat integral de către Vartic Anatolie *****în anul 2003, fapt confirmat prin recipisa semnată de părți. Achitarea integrală a prețului constituie un element determinant în aprecierea caracterului real și efectiv al raportului juridic dintre acestea, demonstrând că obligațiile asumate au fost executate și că transmiterea patrimoniului nu a rămas la nivelul unei simple intenții, ci s-a materializat prin acte concrete de executare.

În aceste circumstanțe, Colegiul consideră că raporturile juridice translative de proprietate au fost consumate în fapt, chiar dacă forma juridică utilizată de părți nu a corespuns în totalitate exigențelor legale aplicabile la momentul respectiv. Or, la aprecierea efectelor juridice ale actelor și faptelor deduse judecății, urmează a fi avută în vedere nu doar forma exterioară a operațiunii juridice, ci și voința reală a părților, precum și conduita acestora ulterioară, care confirmă fără echivoc intenția de transmitere definitivă a dreptului de proprietate.

Mai mult decât atât, toate actele și operațiunile juridice ulterioare, în temeiul cărora Vartic Anatolie *****a dobândit și a exercitat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile litigioase, își au originea în raportul juridic stabilit și executat între părți la 22 octombrie 2003. Acest raport juridic a constituit cauza juridică a tuturor actelor subsecvente și a produs efecte juridice concrete, fiind recunoscut și respectat de participanții la raportul juridic pe întreaga perioadă ulterioară, or reclamanta a înaintat cererea de chemare în judecată abia la data de 04.04.2022.

În aceste circumstanțe, susținerile reclamantei referitoare la pretinsa dobândire frauduloasă a bunului de către Vartic Anatolie sunt infirmate de propriile sale declarații și acte, care confirmă existența unei înțelegeri privind înstrăinarea bunului și primirea contraprestației bănești aferente.

Or, partea nu poate ignora propriul comportament juridic anterior și nici consecințele care au rezultat din acesta, în măsura în care comportamentul respectiv a generat o aparență legitimă și a determinat conduita celorlalte persoane implicate în circuitul civil.

Prin urmare, Colegiul Civil concluzionează că, începând cu data de 22 octombrie 2003, Vartic Anatolie *****a dobândit în mod efectiv dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile în litigiu, exercitând asupra acestora toate atributele specifice proprietarului, iar actele întocmite ulterior nu au făcut decât să confirme și să consolideze o situație juridică deja existentă în fapt.

În conformitate cu prevederile art. 59 din Legea nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile care prevede că „(1) Drepturile asupra bunurilor imobile apărute anterior intrării în vigoare a prezentei legi şi neînscrise în registrul bunurilor imobile se consideră valabile. Aceste drepturi se înscriu în procesul înregistrării primare masive sau selective şi se consideră născute din ziua legalizării documentelor ce confirmă drepturile”.

(2) În cazul transmiterii de la un titular la altul, inclusiv statul, a drepturilor asupra bunurilor imobile, precum şi în cazul naşterii sau stingerii drepturilor după punerea în aplicare a prezentei legi, tranzacţiile şi drepturile născute de aceste tranzacţii sunt supuse înregistrării obligatorii în modul stabilit de prezenta lege.

(3) Pe durata înregistrării primare masive a bunurilor imobile, în caz de vînzare silită a acestor bunuri, extrasul din registrul bunurilor imobile nu este obligatoriu. La cerere, oficiul cadastral va elibera informația disponibilă referitoare la bunul imobil”.

Instanța de fond just a considerat că înregistrarea masivă primară a loturilor de pe lângă casă, a avut loc în baza deciziei Consiliului comunal Căzănești nr.10/7 din 07 decembrie 2005 „Cu privire la executarea lucrărilor cadastrale de înregistrare primară masivă a loturilor de pe lângă casă”, or la data de 07 decembrie 2005 în extrasul Registrul de evidență a gospodăriilor primăriei

Căzănești , Vartic Anatolie a fost înscris în calitate de capul familiei împreună cu membrii familiei Vartic, Olga, ***** şi Vartic *****.

Astfel, faptul că extrasul din registrul de evidență a gospodăriilor nr.660 din 10 decembrie 2005 și extrasul nr.660 din 10 decembrie 2005 au fost falsificate nu a fost demonstrat, or la 17 decembrie 2005 în cadrul măsurilor masive familia lui Anatolie Vartic locuia în bunul imobil respectiv deoarece anterior, bunul imobil nu a fost supus înregistrării primare.

Prin urmare, revendicarea bunurilor imobile din posesia lui Vartic Anatolie şi Vartic Oliga, la situația din 17 decembrie 2005 nu poate avea loc, proprietarii fiind de bună-credință.

Conform art.320 alin.(2) și (3) din Codul civil (în vigoare la momentul apariției dreptului de proprietate), dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate. În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ.

Potrivit prevederilor art.6^1 din Codul funciar, terenurile, indiferent de destinație şi tipul de proprietate, precum şi drepturile asupra lor, sunt supuse înregistrării de stat în registrul bunurilor imobile al oficiului cadastral teritorial în modul stabilit de Legea cadastrului bunurilor imobile.

Potrivit prevederilor art.20 din Codul funciar, documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sunt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția de Stat Relații Funciare şi Cadastru în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă şi altele. Drepturile de proprietate şi alte drepturi patrimoniale asupra terenului se înregistrează în conformitate cu legislația.

Din materialele cauzei rezultă cu certitudine că terenul cu modul de folosință „grădini”, identificat prin numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,1273 ha, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile pe numele lui Vartic Anatolie, născut la *****, la data de 25 mai 2007, iar temeiul juridic al înregistrării l-a constituit Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****, eliberat la 30 ianuarie 2007, emis în baza Deciziei Consiliului comunal Căzănești nr. 2/1 din 21 februarie 1993, prin care a fost recunoscut și confirmat dreptul acestuia asupra terenului menționat (Vol. III, f.d. 25).

Colegiul Civil reține că dreptul de proprietate al lui Vartic Anatolie asupra terenului cu numărul cadastral ***** a fost dobândit și înregistrat în conformitate cu actele administrative și cadastrale existente la momentul efectuării înregistrării. Totodată, din actele dosarului nu rezultă că Titlul de autentificare a dreptului asupra pământului din 30 ianuarie 2007 sau Decizia Consiliului comunal Căzănești nr. 2/1 din 21 februarie 1993 ar fi fost anulate, revocate, suspendate ori declarate nelegale de către autoritățile competente sau de către instanța de judecată.

În aceste condiții, actele administrative care au servit drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate beneficiază de prezumția de legalitate, autenticitate și valabilitate, producând efecte juridice depline atât timp cât nu au fost desființate prin procedurile prevăzute de lege. Or, în lipsa unei hotărâri judecătorești definitive sau a unui act administrativ emis de autoritatea competentă prin care să fie constatată nulitatea ori nelegalitatea acestora, instanța este ținută să recunoască efectele juridice ale actelor respective.

Subsecvent, Colegiul apreciază ca fiind neîntemeiate susținerile reclamantei potrivit cărora actul administrativ emis de Consiliul comunal Căzănești, precum și anexele acestuia, ar fi fost

falsificate sau emise cu încălcarea prevederilor legale, în scopul deposedării ilegale a Stratila Galina de terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,1273 ha, amplasat în extravilanul comunei Căzănești, raionul Telenești.

În acest sens, Colegiul constată că asemenea afirmații au rămas la nivel de simple susțineri, nefiind susținute prin probe pertinente, concludente și suficiente, capabile să răstoarne prezumția de legalitate de care se bucură actele administrative în discuție. Materialele cauzei nu conțin rapoarte de expertiză, acte de constatare ale organelor competente, hotărâri judecătorești sau alte mijloace de probă care să confirme existența unor falsificări, modificări neautorizate ale documentelor ori încălcări ale procedurii de emitere a acestora.

Mai mult, pe parcursul examinării cauzei nu au fost stabilite circumstanțe de fapt și de drept care să demonstreze că emiterea Deciziei Consiliului comunal Căzănești nr. 2/1 din 21 februarie 1993 și a actelor subsecvente s-a realizat cu încălcarea normelor legale aplicabile ori cu scopul de a prejudicia drepturile și interesele legitime ale reclamantei. În lipsa unor asemenea dovezi, afirmațiile privind caracterul pretins fraudulos sau nelegal al actelor administrative nu pot fi reținute de instanță ca fiind întemeiate.

Colegiul constată că simpla constatare a faptului acceptării succesiunii nu conduce automat la concluzia nevalabilității actelor juridice și administrative ulterioare referitoare la bunurile litigioase.

Pentru anularea actelor contestate era necesară demonstrarea existenței unor vicii de legalitate susceptibile să atragă nulitatea acestora, sarcină procesuală care revenea reclamantei conform regulilor generale privind administrarea probelor.

Or, materialele cauzei nu conțin probe concludente care să confirme caracterul fraudulos al înscrierilor contestate, falsificarea documentelor ori existența unor încălcări de natură să justifice desființarea actelor juridice și administrative în litigiu.

Prin urmare, Colegiul Civil concluzionează că dreptul de proprietate al lui Vartic Anatolie asupra terenului cu numărul cadastral ***** a fost înregistrat în baza unor acte administrative valabile și aflate în vigoare, iar argumentele reclamantei referitoare la pretinsa nelegalitate sau falsificare a acestora nu au fost probate prin mijloace de probă admisibile și suficiente pentru a justifica înlăturarea efectelor juridice ale actelor respective.

Suplimentar, Colegiul ține să menționeze că unul dintre principiile fundamentale ale statului de drept îl constituie principiul securității și stabilității raporturilor juridice, principiu care impune respectarea situațiilor juridice consolidate în timp și protejarea încrederii legitime a persoanelor în validitatea actelor juridice și administrative care au produs efecte juridice.

În speță, raporturile juridice litigioase își au originea în acte și fapte juridice produse cu aproximativ două decenii în urmă, acestea fiind urmate de exercitarea continuă și necontestată a prerogativelor dreptului de proprietate de către titularii înregistrați. Pe parcursul acestei perioade, drepturile respective au fost recunoscute de autoritățile publice competente, au fost reflectate în registrele oficiale și au constituit temei pentru încheierea altor acte juridice și pentru nașterea unor raporturi juridice subsecvente.

Or, principiul securității raporturilor juridice presupune că situațiile juridice consolidate și acceptate o perioadă îndelungată de timp nu pot fi repuse în discuție în mod nelimitat, în lipsa unor motive excepționale și a unor probe concludente care să demonstreze existența unor încălcări grave ale legii. O interpretare contrară ar genera o stare permanentă de incertitudine juridică și ar afecta grav încrederea persoanelor în stabilitatea drepturilor dobândite și în funcționarea sistemului juridic.

Instanța reține că trecerea unei perioade de aproximativ 20 de ani de la constituirea și executarea raporturilor juridice contestate reprezintă un element deosebit de relevant în aprecierea necesității menținerii stabilității acestora. Pe durata acestui interval de timp, persoanele implicate și-au organizat conduita, patrimoniul și relațiile juridice în considerarea validității situației existente, iar autoritățile competente au recunoscut și au tratat drepturile respective ca fiind legal constituite.

Mai mult, după o perioadă atât de îndelungată, posibilitatea verificării exhaustive a tuturor circumstanțelor de fapt existente la momentul nașterii raportului juridic este considerabil diminuată, unele probe putând să nu mai existe, iar memoria participanților la raporturile juridice fiind inevitabil afectată de trecerea timpului. Din acest motiv, ordinea de drept protejează situațiile juridice consolidate și impune ca acestea să nu fie desființate decât în condiții excepționale și pe baza unor dovezi de o forță probantă deosebită.

Totodată, Colegiul observă că pe parcursul întregii perioade scurse nu au fost promovate acțiuni judiciare și nu au fost inițiate proceduri administrative prin care să fie contestate actele ce au stat la baza dobândirii și exercitării dreptului de proprietate. Această pasivitate îndelungată reprezintă un indiciu suplimentar al consolidării situației juridice existente și al acceptării acesteia de către persoanele interesate.

În jurisprudența instanțelor naționale și a Curții Europene a Drepturilor Omului s-a statuat în mod constant că principiul securității raporturilor juridice constituie un element esențial al preeminenței dreptului, iar repunerea în discuție a unor situații juridice definitive după trecerea unui interval considerabil de timp trebuie justificată prin circumstanțe excepționale și imperative. În lipsa unor asemenea circumstanțe, prevalează interesul general privind menținerea stabilității și previzibilității raporturilor juridice.

Prin urmare, Colegiul Civil apreciază că raporturile juridice care au stat la baza dobândirii și exercitării dreptului de proprietate asupra bunurilor litigioase au dobândit, prin trecerea timpului și prin executarea lor efectivă, un caracter consolidat și stabil, astfel încât repunerea lor în discuție după aproximativ 20 de ani ar contraveni exigențelor securității juridice, ar afecta încrederea legitimă a participanților la circuitul civil și ar genera o stare de incertitudine incompatibilă cu principiile care guvernează ordinea de drept.

Într-o altă ordine de idei, Colegiul Civil reține că materialele cauzei demonstrează existența bunei-credințe a lui Vartic Anatolie la momentul dobândirii dreptului asupra bunurilor litigioase. Astfel, din probele administrate rezultă că între Stratilă Galina și Vartic Anatolie a existat un raport juridic real și efectiv, executat în fapt de către părți, aspect confirmat inclusiv prin recipisa semnată, din care rezultă achitarea integrală a prețului convenit pentru bunurile transmise.

În acest context, nu au fost prezentate probe care să demonstreze că Vartic Anatolie ar fi urmărit dobândirea bunurilor prin mijloace frauduloase, cu rea-credință sau cunoscând existența unor impedimente juridice care ar fi afectat validitatea transmiterii dreptului. Dimpotrivă, conduita acestuia pe întreaga perioadă ulterioară dobândirii bunurilor confirmă convingerea legitimă că a devenit proprietarul acestora, exercitând în mod public, pașnic și neîntrerupt toate prerogativele specifice dreptului de proprietate.

Totodată, Colegiul constată că dreptul de proprietate al lui Vartic Anatolie a fost înscris în registrele publice competente și a rămas înregistrat o perioadă îndelungată de timp, fără a fi contestat de către vreo persoană interesată și fără ca legalitatea actelor care au stat la baza înregistrării să fie pusă în discuție prin procedurile prevăzute de lege. În asemenea circumstanțe, orice persoană rezonabilă era îndreptățită să considere că situația juridică reflectată în registrul

public corespunde realității juridice și beneficiază de prezumția de legalitate și autenticitate instituită de lege.

Or, funcția esențială a registrelor publice constă tocmai în asigurarea securității circuitului civil și în protejarea încrederii legitime a persoanelor care își întemeiază conduita juridică pe informațiile oficiale furnizate de autoritățile statului. A admite că, după o perioadă de aproximativ două decenii, o persoană care și-a înscris dreptul în registrul public și care a exercitat nestingherit atributele proprietății ar putea fi lipsită de protecția juridică aferentă bunei-credințe ar echivala cu negarea rolului registrului public și cu afectarea gravă a securității raporturilor juridice.

Colegiul apreciază că buna-credință a lui Vartic Anatolie este consolidată și de pasivitatea manifestată pe parcursul unei perioade îndelungate de către apelanta care pretinde în prezent existența unor vicii ale raportului juridic originar. Lipsa oricărei contestări judiciare sau administrative într-un interval atât de extins de timp a creat în mod obiectiv o aparență juridică legitimă, aptă să genereze convingerea rezonabilă că dreptul exercitat este unul valabil și opozabil tuturor.

Subsecvent, Colegiul reține că transmiterea ulterioară a dreptului de proprietate către terțe persoane nu poate constitui, prin ea însăși, un temei pentru anularea actului juridic în baza căruia Vartic Anatolie a dobândit bunurile litigioase. Valabilitatea unui act juridic se apreciază prin raportare la condițiile existente la momentul încheierii sale și nu prin prisma operațiunilor juridice ulterioare pe care titularul dreptului le-a realizat în exercitarea atributului de dispoziție.

Or, după dobândirea și înregistrarea dreptului de proprietate, Vartic Anatolie era îndreptățit să dispună de bunurile sale în orice modalitate permisă de lege, inclusiv prin înstrăinarea acestora către terți. Actele juridice subsecvente reprezintă o consecință firească a exercițiului dreptului de proprietate și nu pot fi interpretate ca o confirmare a nevalabilității actului juridic originar.

Mai mult, anularea retroactivă a raportului juridic care a stat la baza dobândirii dreptului de proprietate, după ce bunurile au intrat în circuitul civil și au fost transmise altor persoane, ar afecta în mod direct drepturile și interesele legitime ale terților care au acționat cu bună-credință, bazându-se pe informațiile existente în registrele publice. Principiul bunei-credințe și exigențele securității circuitului civil impun protejarea încrederii legitime a acestor persoane în validitatea situației juridice aparente.

În consecință, simplul fapt că bunurile litigioase au făcut ulterior obiectul unor acte de dispoziție nu poate constitui un argument în favoarea desființării actului juridic inițial, atât timp cât acesta a produs efecte juridice timp îndelungat, a fost executat de părți, a stat la baza înregistrării dreptului în registrele publice și nu a fost contestat într-un termen rezonabil. O soluție contrară ar genera o stare de insecuritate juridică incompatibilă cu cerințele stabilității circuitului civil și cu protecția încrederii legitime a participanților la raporturile juridice.

Cu titlu de remarcă, Colegiul atrage atenția asupra incidenței prevederilor 524 Cod Civil RM, potrivit căruia:

(1) În cazul în care persoana a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, ca titular al unui drept real sau al altui drept patrimonial (dreptul înregistrat), iar dreptul ei este pasibil de radiere sau altă rectificare pe unul din temeiurile prevăzute la art. 439 alin. (1) lit. a) sau b), dreptul va rămâne înregistrat valabil în folosul acelei persoane și nu se mai admite nicio radiere sau altă rectificare fără consimţământul persoanei înregistrate, dacă persoana a exercitat posesia sub nume de proprietar a bunului asupra căruia poartă dreptul înregistrat:

a) timp de 3 ani, în cazul în care a dobândit dreptul cu titlu oneros și, pe toată durata posesiei, a posedat cu bună-credință;

b) timp de 5 ani, în cazul în care a dobândit dreptul cu titlu gratuit și, pe toată durata posesiei, a posedat cu bună-credință; sau

c) timp de 10 ani, în celelalte cazuri.

(2) La calcularea termenelor prevăzute la alin. (1) se ia în cont posesia sub nume de proprietar exercitată după data depunerii cererii de înregistrare în folosul posesorului.

(3) Până la proba contrară, se prezumă că persoana a început să exercite posesia din data depunerii cererii de înregistrare în folosul posesorului.

(4) Dispozițiile prezentului articol se aplică în mod corespunzător drepturilor înregistrate provizoriu.

Norma menționată consacră unul dintre cele mai importante mecanisme de protecție a securității circuitului civil și a încrederii legitime în registrele de publicitate cu caracter constitutiv.

Din conținutul dispoziției legale rezultă că, legiuitorul a urmărit să asigure stabilitatea situațiilor juridice reflectate în registrul bunurilor imobile, instituind o protecție sporită în favoarea persoanei care figurează înregistrată ca titular al unui drept și care, în considerarea acestei înregistrări, a exercitat posesia bunului sub nume de proprietar pe durata termenelor prevăzute de lege.

La caz, materialele cauzei demonstrează că Vartic Anatolie a fost recunoscut și înregistrat în registrele publice ca titular al dreptului de proprietate asupra bunurilor litigioase și că, ulterior înregistrării, a exercitat asupra acestora o posesie publică, pașnică, continuă și neîntreruptă, comportându-se în mod constant ca proprietar. Totodată, din probele administrate nu rezultă existența unor circumstanțe care să permită concluzia că acesta ar fi cunoscut existența vreunui viciu al titlului său ori că ar fi urmărit dobândirea bunurilor prin mijloace contrare legii.

Dimpotrivă, existența recipisei care confirmă achitarea prețului convenit, exercitarea efectivă a atributelor dreptului de proprietate, precum și lipsa oricărei contestări a dreptului său pe parcursul unei perioade îndelungate demonstrează că dobândirea bunurilor a avut loc cu titlu oneros și în condiții de bună-credință. În aceste circumstanțe, situația juridică a lui Vartic Anatolie se încadrează în toate ipotezele prevăzute de art. 524 alin. (1) Cod civil.

Or, efectul juridic al acestei norme este unul deosebit de puternic. După împlinirea termenului legal și exercitarea posesiei în condițiile prevăzute de lege, dreptul înscris în registru se consolidează definitiv în patrimoniul persoanei înregistrate, astfel încât nu mai poate fi radiat și nici rectificat fără consimțământul acesteia, chiar dacă ulterior s-ar invoca existența unor vicii care, în alte circumstanțe, ar fi putut justifica o rectificare a registrului.

Colegiul reține că dispozițiile art. 524 Cod civil au fost instituite tocmai pentru a împiedica perpetuarea unei stări de incertitudine juridică și pentru a evita situațiile în care drepturi exercitate și recunoscute public timp îndelungat ar putea fi repuse în discuție după trecerea unor perioade considerabile de timp.

Legiuitorul a apreciat că interesul general privind stabilitatea raporturilor juridice și securitatea circuitului civil prevalează asupra interesului individual al persoanei care a omis să-și valorifice drepturile într-un termen rezonabil.

În contextul cauzei, chiar presupunând ipotetic existența unor neregularități în procesul care a precedat înregistrarea dreptului lui Vartic Anatolie, împrejurare care de altfel nu a fost demonstrată de reclamantă, aceste eventuale circumstanțe nu mai sunt de natură să justifice radierea sau rectificarea dreptului înregistrat, odată ce sunt întrunite condițiile prevăzute de art.

524 Cod civil. Norma respectivă operează anume în situațiile în care, deși s-ar putea invoca anumite vicii ale titlului anterior, trecerea timpului, posesia exercitată cu bună-credință și încrederea legitimă creată prin publicitatea registrului impun conservarea situației juridice existente.

Mai mult, interpretarea susținută de reclamantă ar lipsi de efect util dispozițiile art. 524 Cod civil, deoarece ar permite repunerea în discuție a unor drepturi consolidate prin efectul legii, în contradicție cu scopul urmărit de legiuitor. Or, această normă nu protejează exclusiv persoana înregistrată, ci și stabilitatea circuitului civil în ansamblu, precum și încrederea pe care participanții la raporturile juridice trebuie să o poată avea în informațiile furnizate de registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, Colegiul concluzionează că dreptul de proprietate dobândit și exercitat de Vartic Anatolie, înregistrat în registrul bunurilor imobile și consolidat prin posesie exercitată sub nume de proprietar pe o perioadă mult superioară termenelor prevăzute de art. 524 Cod civil, beneficiază de protecția conferită de această normă imperativă. În consecință, indiferent de argumentele invocate de reclamantă referitor la pretinse neregularități anterioare, dreptul respectiv nu mai poate fi radiat, modificat sau rectificat fără consimțământul titularului înregistrat, iar situația juridică astfel consolidată urmează a fi menținută în virtutea principiilor securității juridice, stabilității raporturilor de proprietate și protecției încrederii legitime.

În cumul argumentelor expuse mai sus, instanța de apel reține că pretențiile reclamantei referitoare la constatarea nulității înscrierilor privind transmiterea bunurilor imobile în proprietatea lui Vartic Anatolie; radierea din Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri, ținut de Primăria Căzănești, a datelor privind dreptul de proprietate al lui Vartic Anatolie asupra lotului de pământ; constatarea nulității informațiilor înscrise în anul 2006 în listele proprietarilor de terenuri și din câmp din satul Căzănești, conform cărora Vartic Anatolie ar fi proprietarul bunurilor imobile; constatarea nulității absolute a actelor juridice, inclusiv a extrasului nr. 660 din 10 decembrie 2005 din Registrul de evidență a gospodăriilor populației din satul Căzănești pentru anii 2002-2006, eliberat lui Vartic Anatolie; nulitatea absolută a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren eliberate lui Vartic Anatolie, precum și a duplicatului extrasului nr. 660; precum și declararea nulității actului juridic reprezentat de contractul de vânzare-cumpărare nr. 17700 din 14 februarie 2018, încheiat între Vartic Anatolie, Vartic Olga și Croitoru Igor sunt neîntemeiate, întrucât reclamanta nu a prezentat probe concludente care să demonstreze falsificarea actelor juridice sau existența unor vicii care ar afecta validitatea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile litigioase.

Instanța constată că actele juridice și administrative care au stat la baza dobândirii dreptului de proprietate de către Vartic Anatolie și, ulterior, de către Croitoru Igor și Croitoru Aliona, au fost încheiate și efectuate în conformitate cu legislația în vigoare la momentul respectiv, iar înscrierile în registrele publice reflectă corect situația juridică reală.

În aceste condiții, instanța de fond a procedat corect atunci când a respins cererea reclamantei privind: declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 17700 din 14 februarie 2018; radierea din Registrul bunurilor imobile a datelor privind dreptul de proprietate al lui Vartic Anatolie; revendicarea ilicită a posesiei bunurilor imobile deținute de Vartic Anatolie și Vartic Olga, inclusiv a terenului cu destinația grădini și a terenului destinat construcțiilor, precum și a construcțiilor deținute de soții Croitoru Igor și Croitoru Aliona.

Astfel, solicitările reclamantei nu au fost susținute de probe și nu pot conduce la desființarea drepturilor de proprietate legitime, dobândite și exercitate de părțile înregistrate, acestea

beneficiind de protecția conferită de legislația în vigoare, precum și de principiul bunei-credințe și al securității circuitului civil.

Colegiul Civil apreciază ca neîntemeiate criticile apelantei referitoare la pretinsa înscriere ilegală a lui Vartic Anatolie *****în documentele cadastrale și în actele care au stat la baza emiterii titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Susținerile privind caracterul fals sau neconform realității al înscrisurilor din registrele administrative nu sunt susținute prin probe directe, pertinente și concludente, fiind formulate exclusiv la nivel declarativ. Or, în lipsa unor mijloace de probă legal administrate care să confirme existența unor falsificări ori a unor încălcări procedurale grave la momentul întocmirii actelor, instanța nu poate reține aceste afirmații ca temei pentru înlăturarea efectelor juridice ale actelor administrative contestate.

Totodată, împrejurarea că anumite mențiuni din registrele de evidență sau din documentele pregătitoare ale titlurilor de proprietate ar fi, în opinia apelantei, neconforme unor înscrisuri anterioare nu este suficientă pentru a atrage nulitatea actelor administrative sau a înscrierilor efectuate în registrele publice. Eventualele neconcordanțe invocate nu au fost stabilite prin procedurile legale de constatare a falsului și nu pot fi convertite, prin simpla afirmație a părții interesate, în motive de nulitate absolută.

În mod corect, instanța de fond a reținut că actele administrative și înscrierile cadastrale în discuție se bucură de prezumția de legalitate și produc efecte juridice atât timp cât nu au fost desființate de autoritățile competente sau de instanța de judecată printr-o hotărâre definitivă. În cauză, o asemenea desființare nu a avut loc.

În ceea ce privește contractul de vânzare-cumpărare nr. 17700 din 14 februarie 2018, Colegiul constată că argumentele apelantei privind pretinsa nelegalitate a actului derivă exclusiv din contestarea situației juridice anterioare a bunurilor, contestare care, astfel cum s-a arătat, nu a fost probată. În consecință, critica privind nulitatea contractului subsecvent nu poate fi reținută, întrucât valabilitatea acestuia nu este afectată de simple afirmații cu privire la pretinse neregularități anterioare în circuitul administrativ al bunului.

Pe cale de consecință, actul juridic de înstrăinare din 14 februarie 2018 a fost încheiat în condițiile unei situații juridice aparente și opozabile, iar exercitarea drepturilor de către părțile contractante s-a realizat cu respectarea cadrului legal incident la momentul respectiv, nefiind identificate temeiuri de nulitate absolută sau relativă care să justifice desființarea acestuia.

Cu privire la solicitarea de revendicare colegiul reține că acțiunea în revendicare are caracter accesoriu în raport cu dovada existenței unui drept de proprietate opozabil și actual asupra bunului litigios.

În contextul în care reclamanta a confirmat prin înscrisuri proprii transmiterea bunului către Vartic Anatolie și primirea integrală a prețului convenit, iar nulitatea actelor subsecvente nu a fost demonstrată, nu există temei juridic pentru revendicarea bunurilor din posesia actualilor titulari.

Astfel, Colegiul ajunge la concluzia că reclamanta a făcut dovada acceptării succesiunii după decesul defunctei Gantea Varvara, însă nu a demonstrat existența temeiurilor legale pentru anularea actelor juridice și administrative contestate, radierea înscrierilor cadastrale și revendicarea bunurilor litigioase.

Reieșind din cele expuse, Colegiul Civil va casa parțial hotărârea judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 14.10.2024 în latura respingerii pretenției privind constatarea faptului acceptării succesiunii prin modul de intrare în posesie, cu emiterea în această parte a unei hotărâri noi prin care se va constata acceptarea succesiunii de către Strătilă Galina a averii succesorale rămase

după decesul defunctei Gantea Varvara, survenit la data de *****. Iar în rest, hotărârea instanței de fond urmează a fi menținută.

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

Decide:

Admite, cererea de apel depusă de Avocatul Leanca Liliana în interesele Galinei Stratila.

Casează parțial hotărârea Orhei (sediul Telenești) din 14.10.2024, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Stratila Galina, în latura respingerii pretenției privind constatarea faptului acceptării succesiunii prin modul de intrare în posesie, cu emiterea în latura casată a unei hotărâri noi după cum urmează:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Stratila Galina împotriva primăriei comunei Căzănești, lui Vartic Anatolie, Olgăi Vartic, lui Croitoru Igor, Alionei Croitoru, privind constatarea faptului acceptării succesiunii prin modul de intrare în posesie, constatarea nulității înscrierilor privind transmiterea în proprietate lui Vartic Anatolie a bunurilor imobile, radierea din Registru cadastral al deținătorilor de terenuri ținut de primăria Căzănești a datelor că Vartic Anatolie este proprietarului lotului de pământ, constatarea nulității informației înscrisă ilegal în anul 2006 din listele proprietarilor de terenuri și din câmp din satul Căzănești că Vartic Anatolie este proprietarul bunurilor imobile, constatarea nulității absolute a actelor juridice extrasul nr.660 din 10 decembrie 2005 din Registrul de evidență a gospodăriilor populației din satul Căzănești pentru anii 2002 2006 eliberat lui Vartic Anatolie, nulitatea absolută a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren eliberate lui Vartic Anatolie, duplicatul extrasului nr.660 din 10 decembrie 2005, nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare autentificat notarial a casei de locuit și terenului aferent nr.1770 din 14 februarie 2018, încheiat între Vartic Anatolie, Vartic Olga cu Croitoru Igor, radierea din Registrul bunurilor imobile a datelor asupra bunurilor imobile, revendicarea din posesia ilicită a bunurilor imobile.

Se constată acceptarea succesiunii de către Strătilă Galina a averii succesorale rămase după decesul defunctei Gantea Varvara, survenit la data de *****.

În rest hotărârea instanței de fond se menține.

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