Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Centru
Dosarul nr. 2a-4162/25; PIGD nr. 2-24011559-02-2a-10122025

D E C I Z I E

29 aprilie 2026 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru

Instanța de judecată în componența:
Președintele completului, judecător – Ana Panov
Judecătorii – Svetlana Vîșcu și Elena Bolocan
Grefier – Andreea Caracaș

Examinând în ședință publică, în limba de stat, apelul declarat de Ioan Sălceanu împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 1 octombrie 2025, pronunțată în cauza civilă intentată la acțiunea civilă înaintată de Ioan Sălceanu către Primăria comunei Stăuceni, Consiliul comunei Stăuceni, intervenient accesoriu Sălceanu Parascovia, privind restituirea sumei și încasarea cheltuielilor de judecată, –

C o n s t a t ă:

1. **Partea descriptivă – pretenţiile reclamantului, obiecţiile pîrîtului şi explicaţiile celorlalţi participanţi la proces:**
2. La 24 ianuarie 2024, Ioan Sălceanu reprezentat de avocatul Ion Negura a depus în instanța de judecată cerere de chemare în judecată către Primăria comunei Stăuceni, Consiliul comunei Stăuceni, intervenient accesoriu Sălceanu Parascovia privind restituirea sumei și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.4-9).
3. În motivarea acțiunii civile, reclamantul Ioan Sălceanu a relatat că la 23 ianuarie 2009, Consiliul comunal Stăuceni a emis decizia nr.1/26 cu privire la stabilirea suprafeței și statutului juridic al terenului aferent construcțiilor din com. Stăuceni, str. ***** ***** în proprietatea sa. S-a stabilit suprafața terenului aferent construcțiilor gospodărești din str. ***** *****, proprietatea cet. Ioan Sălceanu în mărime de 0,0035 ha, în conformitate cu perimetrul ocupat de construcții și s-a permis acestuia privatizarea terenului în cauză prin contract de vânzare-cumpărare la preț normativ al pământului.
4. Menționează că la 11 iunie 2009, Consiliul Comunal Stăuceni a emis decizia nr.7/20 cu privire la modificarea deciziei nr.1/26 cu privire la stabilirea suprafeței și statutului juridic al terenului aferent construcțiilor din com. Stăuceni, str. ***** *****. Potrivit acesteia, s-a modificat suprafața terenului de 0,0035 ha în 0,0115 ha, inclusiv: aferent garajului 0,0035 ha; aferent șurei cu subsol 0,0080 ha.
5. Susține că la 29 aprilie 2010 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a trenului între Primăria corn. Stăuceni, mun. Chișinău, în persoana Primarului Sîtnic Valentin, în calitate de

vânzător și Ioan Sălceanu, în calitate de cumpărător cu privire la cumpărarea terenului pentru construcții cu o suprafață totală de 0,008 ha, nr. cadastral ***** amplasat pe str. ***** *****, com. Stăuceni.

6. Reclamantul Ioan Sălceanu afirmă că prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani nr. 3-1203/19 din 11 iunie 2019 s-a admis acțiunea depusă de către Liubov Fișer, Petru Ungureanu, Serghei Andronachi, Zinovia Andronachi împotriva lui Ioan Sălcean, Parascoviei Sălcean, Consiliului com. Stăuceni, Primăriei com. Stăuceni, Primarului com. Stăuceni, Valentin Sîtnic. S-au anulat deciziile Consiliului com. Stăuceni nr.1/26 din 23 ianuarie 2009 și nr.7/20 din 11 iunie 2009. S-a constatat nulitatea contactului de vânzare-cumpărare din 29 aprilie 2010 a lotului de teren pentru construcții în mărime totală de 0,008 ha, cu numărul cadastral 3153216732 încheiat între Ioan Sălcean și Primăria com. Stăuceni, amplasat pe str. ***** *****, com. Stăuceni, mun. Chișinău.
7. Menționează că Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 17 septembrie 2020, a respins apelul declarat de Ioan Sălcean împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 11 iunie 2019.
8. Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 03 martie 2021, recursul înaintat de Ioan Sălceanu a fost declarat inadmisibil.
9. Reclamantul Ioan Sălceanu afirmă că hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani nr.3-1203/19 din 11 iunie 2019 a devenit definitivă și irevocabilă.
10. Relatează că la 26 mai 2023, în scopul executării hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani nr.3-1203/19 din 11 iunie 2019, Ioan Sălceanu și Parascovia Sălceanu au depus la ASP, Departamentul cadastru o cerere privind radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil: terenul pentru construcții cu suprafața totală de 0,008 ha, nr. cadastral ***** amplasat pe str. ***** *****, com. Stăuceni. Astfel, la 13 iunie 2023 a fost radiat dreptul de proprietate al reclamantului asupra bunului imobil nominalizat mai sus, părțile fiind la poziția inițială.
11. Precizează că din momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 0,008 ha, amplasat pe str. ***** *****, com. Stăuceni și până în prezent, s-a purtat ca un bun proprietar, îngrijîndu-1, achitând toate taxele locale și impozitele și a făcut investiții în acest imobil.
12. Relevă că urmare a anulării contactului de vânzare-cumpărare din 29 aprilie 2010, Primăria com. Stăuceni are obligația de a-i restitui contravaloarea medie de piață a terenului pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 0,008 ha, amplasat pe str. ***** *****, com. Stăuceni. Or, potrivit informației nr.9/02 din 08 februarie 2023 eliberată de Bursa Imobiliară LARA, valoarea medie de piață a lotului de teren menționat la data de 07 februarie 2023 constituie 74 500 lei.
13. Susține că odată cu executarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani nr.3-1203/19 din 11 iunie 2019, buna-credință a proprietarului manifestată pe parcursul a 13 ani, Ioan Sălceanu consideră că este în drept să solicite restituirea cu titlu de îmbogățire nejustificată – contravaloarea medie de piață a terenului pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 0,008 ha, amplasat pe str. ***** *****, com. Stăuceni, în cuantum de 74 500 lei.
14. În scopul soluționării litigiului pe cale amiabilă la s-a adresat cu notificare către Primăria comunei Stăuceni, Consiliul comunei Stăuceni, însă a primit refuz.
15. În baza prevederilor articolelor 331, 1979, 1980, 1981, 1984, 1985, 1990, 1991, 1993 din Codul civil și art.94, 166-168 din Codul de procedură civilă, reclamantul Ioan Sălceanu

solicită încasarea de la Primăria comunei Stăuceni, Consiliul comunei Stăuceni suma de 74500 lei cu titlu de restituire a contravalorii medii de piață a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 0,008 ha, amplasat pe str. ***** *****, com. Stăuceni, în temeiul hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani nr.3-1203/19 din 11 iunie 2019 și încasarea cheltuielilor de judecată.

16. La 15 august 2024, pârâții Primăria comunei Stăuceni, Consiliul comunei Stăuceni reprezentați de avocatul Pavel Croitoru a depus prin intermediul direcției de evidență procesuală a cauzelor referință prin care a solicitat respingerea acțiunii civile, ca fiind neîntemeiată (f.d.102-104).
17. La 11 februarie 2025, Ioan Sălceanu reprezentat de avocatul Asandei Dorin a depus prin intermediul direcției de evidență procesuală a cauzelor *cerere de concretizare a cerințelor* (f.d.119-121).
18. În motivarea cererii de concretizare a acțiunii civile, Ioan Sălceanu a menționat că din cauza situației create de Primăria comunei Stăuceni, Consiliul comunei Stăuceni, fiind pensionar, cu vârstă înaintată a suferit mult din cauză că aproximativ 10 ani, a mers în instanțele judecătorești pentru stabilirea adevărului. Din aceste motive, Ioan Sălceanu solicită încasarea de la pârâți a prejudiciului moral în mărime de 100 000 lei, în temeiul articolelor 2036 alin.(1), (2) și 2037 din Codul civil.
19. De altfel, reclamantul relevă că potrivit certificatului nr.11/02 din 07 februarie 2025 eliberat de Bursa Imobiliară LARA, se atestă că valoarea medie de piață a lotului de teren destinat pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,008 ha, amplasat pe str. ***** *****, com. Stăuceni, la data de 03 februarie 2023 constituie suma de 87 000 lei.
20. Astfel, în baza articolelor 5, 7, 38, 55, 56, 60, 94, 166-167 din Codul de procedură civilă, în temeiul articolelor 331, 1979-1981, 1984, 1985, 1990, 1991, 1993, 2036, 2037 din Codul civil, reclamantul Ioan Sălceanu concretizează cerințele din acțiune prin majorarea acestora și solicită încasarea de la Primăria comunei Stăuceni, Consiliul comunei Stăuceni a sumei de 87 000 lei, cu titlu de restituire a contravalorii medii de piață a terenului pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 0,008 ha, amplasat pe str. ***** *****, com. Stăuceni, în temeiul hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani nr.3-1203/19 din 11 iunie 2019; încasarea de la Primăria comunei Stăuceni, Consiliul comunei Stăuceni suma de 100 000 lei cu titlu de prejudiciu moral; încasarea de la pârâți a cheltuielilor de judecată suportate în prezentul proces.
21. **Hotărârea primei instanțe**: În temeiul hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 1 octombrie 2025, se respinge acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ioan Sălceanu către Primăria comunei Stăuceni, Consiliul comunei Stăuceni, intervenient accesoriu Sălceanu Parascovia privind restituirea sumei și încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.
22. **Solicitarea apelantului şi motivele de fapt şi de drept pe care se întemeiază apelul**
23. Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, în data de 3 octombrie 2025 apelantul Ioan Sălceanu, a depus apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 1 octombrie 2025, solicitând casarea hotărârii, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral.
24. **În motivarea cererii de apel,** a indicat aceleași motive de fapt și de drept din acțiune, suplimentar a menționat că, din momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 0,008 ha, amplasat pe str. ***** *****, com. Stăuceni și până în prezent Sălceanu Ioan s-a purtat ca un bun

proprietar cu imobilul nominalizat, îngrijindu-l, achitând toate taxele locale și impozitele și chiar a făcut investiții în acest imobil. Respectiv, pretinde că, în urma anulării contractului de vânzare-cumpărare din 29 aprilie 2010, Primăria com. Stăuceni are obligația de a restitui lui Sălceanu Ioan contravaloarea medie de piață a terenului pentru construcții cu număr cadastral ***** cu suprafața totală de 0,008 ha, amplasat pe str. ***** *****, com. Stăuceni.

25. Susține că, în baza informației cu nr. 11/02 din 07.02.2025 eliberată de Bursa Imobiliară LARA, s-a stabilit că valoarea medie de piață a lotului de teren destinat pentru construcții, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,008 ha, amplasat pe adresa mun. Chișinău, com. Stăuceni, str. Alexei Mateevici *****, la data de 03.02.2025, constituie: 87000 lei.
26. Menționează că în contextul celor expuse, odată cu executarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, (sediul Rîșcani) nr. 3-1203/19 din 11 iunie 2019, dar și având în vedere buna-credință a proprietarului manifestată pe parcursul a 13 ani, consideră oportun și legal întemeiat restituirea subsemnatului Sălceanu Ioan îmbogățirea nejustificată - contravaloarea medie de piață a terenului pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 0,008 ha, amplasat pe str. ***** *****, com. Stăuceni, în cuantum de 87000 MDL.
27. Comunică că s-a adresat cu cereri/notificări repetate către Primăria comunei Stăuceni și Consiliului comunei Stăuceni privind restituirea îmbogățirii nejustificate, însă pârâții în final au refuzat soluționarea pe cale extrajudiciară a litigiului. Fapt ce a determinat pe Ioan Sălceanu să se adreseze cu prezenta acțiune în instanța de judecată pentru a-și apăra pe cale judecătorească drepturile și interesele.
28. Subliniază faptul că din cauza Primăriei orașului Stăuceni și Consiliului Local Stăuceni a suferit, fiind pensionar, fiind la o vârstă înaintată, de aproximativ 10 ani este nevoit să se apere pe care judecătorească, motiv din care solicită încasarea de la Primăria orașului Stăuceni și Consiliului Local Stăuceni a prejudiciului moral în mărime de 100000 lei.
29. Solicită casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.
30. **Termenul legal de declarare a apelului:**
31. În conformitate cu prevederile 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.
32. În acest context, având în vedere că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău /sediul Centru/ a fost pronunțată la 01 octombrie 2025, iar cererea de apel datează din 03 octombrie 2025, Colegiul civil constată că apelul a fost declarat în termenul prevăzut de Lege.
33. **Poziția părților în cadrul ședinței de judecată:**
34. Apelantul Ioan Sălceanu și reprezentantul său, avocatul Ion Negura în ședința de judecată au susținut apelul declarat cu motivele de fapt și de drept invocate, solicitând să fie admis în sensul formulat.
35. Reprezentantul intimatului Primăria comunei Stăuceni, Consiliul comunei Stăuceni, și intervenient accesoriu Sălceanu Parascovia, nu s-au prezentat în ședința instanței de apel, deși au fost citați legal, dovada fiind anexată la materialele cauzei.
36. Drept urmare, prin prisma art. 379 alin. (2) CPC, Colegiul judiciar a dispus examinarea cauzei în lipsa participanților care nu s-au prezentat la proces.
37. **Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curții de Apel Centru**, examinând legalitatea și temeinica hotărârii contestate cu apel, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și în baza materialelor din dosar, ajunge la concluzia că

apelul este neîntemeiat și urmează a fi respins cu menținerea hotărârii contestate, având în vedere faptele constatate și concluziile reținute **infra.**

38. **Legea și principiile generale aplicabile procedurii de judecare a apelului**
39. În conformitate cu art. 373 Cod de procedură civilă „instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea 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. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces”.
40. În temeiul **art. 385 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă al RM** *„instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărîrea primei instanţe”.*
41. În acord cu art. 386 alin. (1) Cod de procedură civilă „*hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa 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 hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei; d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat”.* (2) **O hotărîre legală în fond nu poate fi casată numai din motive formale.**
42. În conformitate cu art. 387 Cod de procedură civilă, *se consideră că normele de drept material sînt încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanţa judecătorească: a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; b1) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională; c) a interpretat eronat legea; d) a aplicat eronat analogia legii sau analogia dreptului.*
43. În temeiul art. 388 Cod de procedură civilă al RM, (1) Hotărîrea primei instanţe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă: *a) cauza a fost judecată de un complet de judecată compus ilegal; b) cauza a fost judecată de instanţă în absenţa unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data şi ora şedinţei de judecată; c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile cu privire la limba procesului; d) instanţa a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces; f) hotărîrea nu este semnată de judecător sau de cineva din judecători ori hotărîrea este semnată nu de acel judecător sau de acei judecători care sînt menţionaţi în hotărîre; g) în dosar lipseşte procesul-verbal al şedinţei de judecată; h) în dosar lipseşte procesul-verbal privind efectuarea unui act procedural; i) cauza a fost examinată cu încălcarea competenţei jurisdicţionale*. (2) **Săvîrşirea altor încălcări decît cele consemnate la alin.(1) constituie temeiul casării hotărîrii numai dacă ele au dus sau au putut duce la soluţionarea eronată a cauzei.**
44. În conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă „fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale”, iar conform art. 130 Cod de procedură civilă „instanţa judecătorească apreciază probele după

intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei".

45. În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă „la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii".
46. Conform art. 239 Cod de procedură civilă „hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședință de judecată".
47. 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, fiind obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
48. Colegiul Civil reține că instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținând-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanței inferioare. (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 § 43).
49. Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.
50. Totodată, Colegiul civil consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag.26, Moreira Fereira vs Portugalia (nr.2) (Marea Cameră), 11 iulie 2017, parag. 84, 98).
51. **Circumstanţele cauzei, constatate de instanţă şi probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe:**
52. În data de 24 ianuarie 2024, Ioan Sălceanu reprezentat de avocatul Ion Negura a depus în instanța de judecată cerere de chemare în judecată către Primăria comunei Stăuceni, Consiliul comunei Stăuceni, intervenient accesoriu Sălceanu Parascovia privind încasarea sumei de 87 000 lei, cu titlu de restituire a contravalorii medii de piață a terenului pentru construcții cu nr. cadastral ***** în temeiul hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani nr.3-1203/19 din 11 iunie 2019, precum și repararea prejudiciului moral în mărime de 100 000 lei și încasdarea cheltuielilor de judecată.
53. Examinând acțiunea civilă în fond, în temeiul hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 01 octombrie 2025, prima instanță a concluzionat asupra netemeiniciei cererii de chemare în judecată și a hotărât să respingă cererea de chemare în judecată depusă de Ioan Sălceanu către Primăria comunei Stăuceni, Consiliul comunei Stăuceni, intervenient accesoriu Sălceanu Parascovia privind restituirea sumei și încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

54. Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe, conform limitelor apelului declarat, Colegiul civil ajunge la concluzia că prima instanța a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces
55. **Legile de care s-a călăuzit instanța de judecată**
56. Conform art.331 alin.(1) din Codul civil, actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii.(3) drepturile reale dobândite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobândite pe acest temei. Această dispoziție se aplică și drepturilor de creanță ori drepturilor asupra obiectului de proprietate intelectuală dobândite în temeiul actului juridic. (5) prestațiile executate în temeiul actului juridic nul sau anulat, precum și alte îmbogățiri obținute din acele prestații se supun restituirii conform dispozițiilor legale privind îmbogățirea nejustificată.
57. Conform articolului 1979 Cod Civil al RM, (1) Dacă o persoană obține o îmbogățire nejustificată (persoană îmbogățită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată față de persoana dezavantajată să restituie îmbogățirea. (2) Prevederile alin. (1) se aplică doar în conformitate cu dispozițiile prezentului capitol.
58. Conform articolului 1980 Cod Civil (1) Consecințele juridice ale îmbogățirii obținute în temeiul unui contract sau unui alt act juridic valabil și eficient sunt reglementate de alte dispoziții legale dacă acele reguli acordă sau exclud dreptul la restituirea îmbogățirii, prin efectul revocării, rezoluțiunii, reducerii obligației corelative sau pe alt temei. (2) Dispozițiile prezentului capitol nu afectează orice alt drept de restituire sau recuperare prevăzut de dispozițiile legale în materie de proprietate, contracte sau alte dispoziții legale. (3) Cu toate acestea, dacă persoana dezavantajată are: a) atât o pretenție pe baza prezentului capitol la restituirea îmbogățirii nejustificate, b) cât și o pretenție de reparare a dezavantajului (fie împotriva persoanei îmbogățite sau a unui terț) sau un drept de recuperare pe baza altor dispoziții legale ca rezultat al îmbogățirii nejustificate, atunci satisfacerea uneia dintre pretenții reduce cealaltă pretenție în același volum. (4) Regula prevăzută la alin. (3) se aplică de asemenea dacă o persoană se folosește de un bun al persoanei dezavantajate, astfel încât acesta majorează patrimoniul altei persoane, iar conform dispozițiilor prezentului capitol: a) cel ce se folosește este obligat față de persoana dezavantajată să întoarcă valoarea folosinței; și b) dobânditorul este obligat față de persoana dezavantajată în legătură cu majorarea patrimoniului său.
59. Conform articolului 1981 Cod Civil (1) O îmbogățire este nejustificată, cu excepția următoarelor cazuri: a) persoana îmbogățită este îndreptățită față de persoana dezavantajată să obțină îmbogățirea în virtutea unui contract sau unui alt act juridic, unei hotărâri judecătorești sau unui alt temei legal; sau b) persoana dezavantajată și-a dat consimțământul în mod liber și fără eroare de a suferi dezavantajul. (2) Dacă contractul sau un alt act juridic este lovit de nulitate sau este ineficient cu efect retroactiv ori dacă hotărârea judecătorească sau un alt temei de obținere este nevalabil cu efect retroactiv, persoana îmbogățită nu este îndreptățită la îmbogățire pe baza acestui temei. (3) Cu toate acestea, persoana îmbogățită se consideră îndreptățită la îmbogățire în baza legii dacă a dobândit îmbogățirea prin uzucapiune, bună-credință, precum și în alte cazuri când, conform legii, ea are dreptul de a păstra îmbogățirea. (4) De asemenea, îmbogățirea este nejustificată dacă: a) persoana dezavantajată a oferit-o pentru un scop care nu este atins sau în considerarea unei așteptări care nu s-a realizat; b) persoana îmbogățită a cunoscut sau trebuia în mod rezonabil să

cunoască despre acel scop sau acea așteptare; și c) persoana îmbogățită a acceptat sau se poate considera în mod rezonabil că a acceptat că îmbogățirea trebuie să fie restituită în astfel de circumstanțe.

60. **În fapt,** analizând și apreciind înscrisurile administrate și cercetate nemijlocit în ședința de judecată, admisibile, pertinente și concludente pentru judecarea completă și obiectivă a cauzei prin prisma prevederilor **art. art. 117 – 122 și art. 130 Cod de procedură civilă**, **Colegiul civil constată următoarele circumstanțe de fapt:**
61. Reieșind din obiectul juridic al acțiunii înaintate, se constată că, la 23 ianuarie 2009 Consiliul comunal Stăuceni a emis decizia nr.1/26 cu privire la stabilirea suprafeței terenului aferent construcțiilor gospodărești din str. ***** *****, comuna Stăuceni în mărime de 0,0035 ha, în conformitate cu perimetrul ocupat de construcții și i-a permis lui Ioan Sălceanu privatizarea terenului în cauză prin contract de vânzare-cumpărare la preț normativ al pământului.
62. Potrivit deciziei nr.7/20 din 11 iunie 2009, Consiliul comunal Stăuceni a decis modificarea deciziei nr.1/26 din 23 ianuarie 2009 după cum urmează, suprafața de 0,0035 ha s-a modificat în 0,0115 ha, inclusiv: aferent garajului 0,0035 ha; aferent șurei cu subsol 0,0080 ha (f.d.33).
63. La 29 aprilie 2010, Primăria comunei Stăuceni, mun. Chișinău în calitate de vânzător și Sălceanu Ioan în calitate de cumpărător au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului nr.3690, autentificat de notarul public Pușcaș Constantin. Pct.1.1, 1.2 și 2.4 atestă că în temeiul Deciziei Consiliului comunei Stăuceni nr.7/20 din 11 iunie 2009, Sălceanu Ioan a cumpărat terenul pentru construcții cu o suprafață totală de 0,008 ha, nr. cadastral *****, amplasat pe str. ***** *****, comuna Stăuceni, mun. Chișinău, la prețul de 5420 lei (f.d.31-32).
64. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) nr.3-1203/19 din 11 iunie 2019, a fost admisă acțiunea în contencios administrativ depusă de Fișer Liubovi, Ungureanu Petru, Andronachi Serghei, Andronachi Zinovia către Sălcean Ion, Sălcean Parascovia, Consiliul Primăriei Stăuceni, Primăria Stăuceni, Primarul comunei Stăuceni - Sîtnic Valentin privind anularea actelor administrative. S-a anulat deciziile Consiliului Comunal Stăuceni, mun. Chișinău cu nr.1/26 din 23 ianuarie 2009 și nr.7/20 din 11 iunie 2009. S-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 29 aprilie 2010, a lotului de teren pentru construcții în mărime totală de 0,008 ha, nr. cadastral 3153216732 încheiat între Ion Sălcean și Primăria comunei Stăuceni, amplasat pe *****, comuna Stăuceni, mun. Chișinău (f.d.12-15).
65. Curtea de Apel Chișinău, prin decizia nr.3a-1172/19 din 17 septembrie 2020, a respins apelul declarat de Ioan Sălcean împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) nr.3-1203/19 din 11 iunie 2019 (f.d.19-24).
66. Prin încheierea Curții Supreme de Justiție nr.3ra-286/21 din 03 martie 2021, recursul înaintat de Ioan Sălceanu a fost declarat inadmisibil (f.d.16-18).
67. Din materialele anexate rezultă că reclamantul Ioan Sălceanu reprezentat de avocatul Ion Negura a formulat în adresa Primăriei comunei Stăuceni, Consiliului comunei Stăuceni, la 06 iulie 2023 o notificare prealabilă prin care a solicitat restituirea contravalorii terenului cu nr. cadastral *****, potrivit valorii medii de piață la data de 07 februarie 2023 ce constituie 74 500 lei (f.d.36; 37-38), cerință care nu a fost satisfăcută.
68. Astfel, prin prezenta acțiune civilă concretizată, reclamantul Ioan Sălceanu pretinde la încasarea de la Primăria comunei Stăuceni, Consiliul comunei Stăuceni a sumei de 87 000 lei, cu titlu de restituire a contravalorii medii de piață a terenului pentru construcții cu nr.

cadastral ***** în temeiul hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani nr.3-1203/19 din 11 iunie 2019, precum și repararea prejudiciului moral în mărime de 100 000 lei.

69. **Argumentele și concluziile instanței de apel**
70. Examinând argumentele invocate în cererea de apel, prin coroborare cu materialele dosarului și dispozițiile legale incidente, Colegiul civil constată că soluția primei instanțe este legală și întemeiată, iar criticile apelantului nu sunt de natură să determine casarea hotărârii.
71. Apelantul Ioan Sălceanu susține că, la 13 iunie 2023, Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, în baza cererii depuse de Sălceanu Parascovia, a efectuat modificări în Registrul bunurilor imobile, în urma cărora a fost radiat dreptul de proprietate al soților Ioan și Parascovia Sălceanu asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****. Totodată, apelantul pretinde că, drept consecință a nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 3690 din 29 aprilie 2010, Primăria comunei Stăuceni și Consiliul comunei Stăuceni ar avea obligația de a-i restitui contravaloarea actuală a terenului pentru construcții cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,008 ha, evaluată la 87 000 lei. În susținerea acestei pretenții, acesta a prezentat informația nr. 11/2 din 7 februarie 2025, emisă de Bursa Imobiliară LARA, potrivit căreia valoarea medie de piață a terenului, la data de 3 februarie 2025, constituia 87 000 lei (f.d. 122).
72. Analizând materialul probator administrat în cauză, Colegiul constată că prima instanță, în mod corect, a reținut că, prin efectul anulării contractului de vânzare-cumpărare din 29 aprilie 2010, reclamantul Ioan Sălceanu este îndreptățit exclusiv la restituirea sumei de 5 420 lei, reprezentând prețul achitat la momentul încheierii contractului și nu la restituirea valorii actuale a terenului.
73. Colegiul reține că instanța de fond a apreciat în mod just efectele juridice ale nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 3690 din 29 aprilie 2010, nulitate constatată prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, nr. 3-1203/19 din 11 iunie 2019, rămasă irevocabilă la 3 martie 2021. Prin această hotărâre au fost anulate actele administrative care au stat la baza încheierii contractului și s-a constatat nulitatea contractului având ca obiect terenul pentru construcții cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,008 ha.
74. Prin urmare, efectul juridic al hotărârii judecătorești definitive a constat în restabilirea situației juridice anterioare în ceea ce privește dreptul de proprietate asupra terenului. Însă, din acest fapt nu rezultă, prin sine însuși, existența unei obligații a Primăriei comunei Stăuceni sau a Consiliului comunei Stăuceni de a achita reclamantului valoarea de piață actuală a terenului.
75. Astfel, în mod întemeiat, instanța de fond a aplicat coroborat prevederile art. 331 alin. (1), (3) și (5) cu cele ale art. 1981 alin. (2) din Codul civil, din interpretarea cărora rezultă că, în situația în care temeiul juridic al îmbogățirii este desființat cu efect retroactiv, aceasta își pierde temeiul juridic, iar părțile sunt repuse în situația anterioară, prin restituirea prestațiilor efectiv executate.
76. În aceste condiții, repunerea părților în situația anterioară nu poate fi confundată cu reevaluarea prestației executate la valoarea de piață existentă la momentul soluționării litigiului. Întrucât contractul nul a avut ca prestație din partea cumpărătorului plata prețului de 5.420 lei, iar terenul a revenit în patrimoniul public ca urmare a desființării actului juridic, obligația de restituire a vânzătorului vizează prestația primită efectiv, și anume suma de 5.420 lei.
77. Având în vedere cele menționate, Colegiu concluzionează că nu poate fi reținut argumentul apelantului potrivit căruia Primăria comunei Stăuceni și Consiliul comunei Stăuceni ar fi

obligați să îi restituie contravaloarea actuală de piață a terenului în sumă de 87.000 lei, deoarece Informația nr.11/2 din 07 februarie 2025, emisă în baza evaluării efectuate de Bursa Imobiliară LARA, atestă valoarea de piață a terenului la data de 03 februarie 2025, însă această valoare nu reprezintă prestația executată de reclamant în temeiul contractului nul și nici cuantumul îmbogățirii pârâtului rezultat din contract.

78. Or, simpla creștere în timp a valorii de piață a bunului imobil nu poate conduce, prin ea însăși, la transformarea obligației de restituire a prețului într-o obligație de achitare a valorii actuale a bunului. O asemenea soluție ar depăși efectele juridice ale nulității și ar institui, în lipsa unui temei juridic distinct, o obligație de despăgubire egală cu valoarea actuală a terenului.
79. Colegiul consideră că instanța de fond în mod întemeiat a reținut și faptul că terenul în cauză există și a revenit în patrimoniul public ca urmare a anulării contractului. Prin urmare, nu există situația în care persoana obligată la restituire să nu mai poată restitui bunul sau să fi dispus de acesta într-o asemenea manieră încât restituirea în natură să fie imposibilă, circumstanță care ar putea impune analiza valorii bunului potrivit regulilor speciale privind evaluarea îmbogățirii.
80. În acest context, evaluarea efectuată în anul 2025 nu este suficientă pentru a fundamenta pretenția reclamantului de 87.000 lei, întrucât aceasta nu demonstrează că pârâții au primit sau au păstrat o îmbogățire în acest cuantum. Instanța de fond corect a delimitat, astfel, între **restituirea prestației efectiv executate** și **repararea unui eventual prejudiciu**, acestea având temeiuri și condiții juridice distincte.
81. Prin urmare, concluzia instanței de fond potrivit căreia reclamantul este îndreptățit la restituirea sumei de 5.420 lei, iar nu a sumei de 87.000 lei, corespunde efectelor juridice ale nulității și regulilor privind restituirea prestațiilor executate în temeiul actului juridic nul.
82. De asemenea, nu poate fi reținută nici susținerea privind îmbogățirea nejustificată. Pentru existența unei asemenea obligații este necesară întrunirea cumulativă a unei îmbogățiri patrimoniale a unei persoane, a unei diminuări corespunzătoare a patrimoniului alteia, a legăturii dintre acestea și a lipsei unui temei juridic care să justifice transferul patrimonial.
83. În speță, apelantul nu a demonstrat existența unei îmbogățiri nejustificate a pârâților în cuantumul de 87000 lei. Suma pretinsă nu reprezintă prestația efectiv transferată în temeiul contractului, ci valoarea de piață a terenului stabilită la o dată ulterioară. Faptul că reclamantul a solicitat inițial 74 500 lei, conform informației din 8 februarie 2023, iar ulterior și-a majorat pretenția la 87 000 lei, în baza evaluării din 2025, confirmă că pretenția este raportată la evoluția valorii de piață a terenului, și nu la o prestație patrimonială primită de pârâți.
84. În același timp, faptul că reclamantul afirmă că, pe parcursul mai multor ani, s-a comportat ca proprietar, a achitat impozite și taxe ori a efectuat investiții asupra terenului nu justifică, prin el însuși, obligarea pârâților la plata valorii integrale de piață a bunului. Eventualele cheltuieli efectiv suportate de reclamant reprezintă o categorie patrimonială distinctă și ar fi trebuit individualizate, probate și încadrate într-un temei juridic corespunzător.
85. În consecință, certificatul privind valoarea de piață nu este determinant pentru soluționarea cauzei, întrucât acesta poate confirma doar valoarea estimativă a bunului la o anumită dată, fără a demonstra existența unei obligații juridice a pârâților de a achita reclamantului suma respectivă. Stabilirea cuantumului unei eventuale obligații este subsecventă constatării existenței temeiului juridic al acesteia.
86. Nici buna-credință invocată de apelant nu poate constitui temei de admitere a pretenției.

Împrejurarea că acesta s-ar fi comportat cu bună-credință în calitate de proprietar timp de aproximativ 13 ani poate prezenta relevanță pentru anumite efecte juridice ale posesiei, însă nu înlătură condițiile legale necesare pentru acordarea unei prestații în temeiul îmbogățirii nejustificate sau al răspunderii civile.

87. Totodată, exercitarea dreptului de proprietate s-a realizat în baza unui contract care ulterior a fost declarat nul printr-o hotărâre judecătorească definitivă, iar radierea dreptului din Registrul bunurilor imobile a avut drept consecință restabilirea situației juridice corespunzătoare acestei hotărâri. Eventualele cheltuieli suportate de reclamant în perioada în care a figurat ca proprietar nu îi conferă, în lipsa unui temei juridic distinct și a probării acestora, dreptul la valoarea comercială integrală a terenului.
88. Cu privire la pretenția privind repararea prejudiciului moral în cuantum de 100 000 lei, Colegiul constată că aceasta este, de asemenea, neîntemeiată. Or, acordarea despăgubirilor pentru prejudiciul moral presupune existența unei fapte ilicite imputabile pârâtului, a unui prejudiciu moral real, a legăturii de cauzalitate dintre fapta ilicită și prejudiciu și, după caz, a vinovăției. Invocarea unei stări generale de suferință, a vârstei înaintate sau a duratei îndelungate a litigiului nu este suficientă pentru stabilirea răspunderii civile.
89. Astfel, deoarece din materialele cauzei nu rezultă probe concludente care să demonstreze că Primăria comunei Stăuceni sau Consiliul comunei Stăuceni ar fi săvârșit o faptă ilicită distinctă prin care să-i fi fost cauzat reclamantului un prejudiciu moral susceptibil de reparare în cuantumul solicitat. Simpla existență a unui litigiu și exercitarea dreptului de acces la justiție de către participanții la raportul juridic nu constituie, prin ele însele, fapte ilicite generatoare de prejudiciu moral.
90. De asemenea, durata procedurilor judiciare anterioare nu poate fi imputată automat pârâților în cadrul prezentei cauze și nu poate constitui, în lipsa unor constatări juridice distincte privind încălcarea drepturilor personale nepatrimoniale ale reclamantului, temei pentru acordarea unei compensații morale de 100 000 lei.
91. Prin urmare, Colegiul civil constată că prima instanță a apreciat corect materialul probator și a aplicat corespunzător normele legale incidente, reținând că reclamantul este îndreptățit la restituirea sumei de 5 420 lei, reprezentând prestația efectiv executată în temeiul contractului declarat nul, iar nu la plata valorii actuale de piață a terenului sau a unei despăgubiri morale. Criticile formulate în apel nu sunt de natură să infirme aceste concluzii și nu constituie temei pentru modificarea sau casarea hotărârii primei instanțe.
92. Astfel, Colegiul civil constată că, prima instanță a dat o apreciere completă și obiectivă tuturor probelor administrate, în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, iar concluziile sale nu contravin circumstanțelor cauzei. Nu se constată omisiuni în stabilirea faptelor relevante, nici aplicarea eronată a normelor de drept material sau procesual, în sensul art. 386 Cod de procedură civilă.
93. Prin urmare, criticile apelantului se rezumă, în esență, la o interpretare subiectivă a probatoriului și la reiterarea unor alegații formulate și în prima instanță, fără a fi susținute de probe noi sau argumente juridice pertinente.
94. În aceste condiții, Colegiul civil concluzionează că hotărârea instanței de fond este legală și întemeiată, fiind pronunțată cu respectarea principiilor procesului civil și în baza unui probatoriu suficient și concludent.
95. În rest, instanța de apel reține că argumentele invocate de către partea apelantă sunt formale și neîntemeiate, reducându-se doar la reiterarea circumstanțelor de fapt și de drept declarate și invocate în apărarea sa, fără a da apreciere probelor pertinente și concludente și normelor

de drept care au stat la baza concluziilor primei instanțe, fiind reținute critici subiective față de concluziile instanței de fond, din care considerente urmează a fi respinse, cu menținerea hotărârii judecătorești.

96. Prin urmare, în conformitate cu art. 386 – 388 Cod de procedură civilă al RM și ținând cont de faptul că o hotărîre legală în fond nu poate fi casată numai din motive formale, Colegiul civil conchide că nu există temei de casare sau modificare a hotărârii judecătorești.
97. **În concluzie,** având în vedere circumstanțele de fapt constatate și normele de drept aplicabile, deoarece circumstanțele importante pentru examinarea cauzei au fost constatate şi elucidate pe deplin de prima instanță, concluziile primei instanțe nefiind în contradicție cu circumstanțele de fapt constatate, la emiterea hotărârii judecătorești prima instanță a aplicat corect normele de drept material și procedural, iar apelul declarat este neîntemeiat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru ajunge la concluzia să respingă apelul declarat de către Ioan Sălceanu și să mențină hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 1 octombrie 2025.
98. **Compensarea cheltuielilor de judecată în apel:** În temeiul art. 94 Cod de procedură civilă al RM, (1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului. (2) În cazul mai multor reclamanţi sau pîrîţi, aceştia sînt obligaţi să compenseze cheltuielile de judecată în mod egal, proporţional sau solidar, în funcţie de interesul fiecăruia ori de caracterul litigiului dintre ei. Dacă unul dintre coparticipanţi a utilizat mijloace speciale de apărare judiciară, ceilalţi nu sînt responsabili de cheltuielile lui. (3) Prevederile alin.(1) şi (2) se aplică şi la repartizarea între părţi a cheltuielilor de judecată în instanţă de apel, în instanţă de recurs şi în cadrul revizuirii. (4) **Dacă, fără a trimite cauza spre rejudecare, modifică hotărîrea atacată sau pronunţă o nouă hotărîre, instanţa ierarhic superioară poate schimba corespunzător repartizarea cheltuielilor de judecată.**
99. Astfel, ținând cont de faptul că instanța de apel respinge apelul declarat, iar intimatul nu a înaintat cereri proprii privind compensarea cheltuielilor de judecată, Colegiul civil constată că, la adoptarea deciziei în apel, nu există temei de compensare a cheltuielilor de judecată în instanța de apel.
100. În conformitate cu prevederile art. 385 lit. a), art. art. 389 – 390 Cod de procedură civilă al RM, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru, –

D e c i d e :

Se respinge apelul declarat de Ioan Sălceanu.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 1 octombrie 2025, pronunțată în cauza civilă intentată la acțiunea civilă înaintată de Ioan Sălceanu către Primăria comunei Stăuceni, Consiliul comunei Stăuceni, intervenient accesoriu Sălceanu Parascovia, privind restituirea sumei și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia integrală se întocmeşte în termen de 45 de zile lucrătoare de la pronunţarea dispozitivului deciziei şi se publică pe pagina web a instanţei judecătorești.

Decizia este definitivă din momentul pronunţării, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție, iar recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere şi nu poate fi restabilit.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul – Ana Panov

Judecătorii – Svetlana Vîșcu

Elena Bolocan

Actul judecătoresc este public și poate fi accesat pe pagina web a instanței www.cac.instante.justice.md.