Dosarul nr.2a-144/24 (PIGD 2-19054268-03-2a-27092024)
Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Central
Judecător: Alexandra Romanaș

CURTEA DE APEL NORD
D E C I Z I E

02 octombrie 2025
mun. Bălți

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord
în componenţa:
preşedintele şedinţei, judecătorul Elena Grumeza,
judecătorii Ivan Parii și Natalia Costaș,
grefier Olga Topada,

examinând în ședință publică, cererea de apel declarată de avocatul Mihai Stăvilă în interesele apelantei Strișca Andriana și cererea de apel declarată de avocatul Mihai Stăvilă în interesele apelantului Cotruța Gheorghe împotriva hotărîrii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 15 noiembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul comunei Bieşti, r-ul Orhei împotriva Primăriei comunei Bieşti, intervenienții accesorii Cotruța Gheorghe, Strișca Andriana, Strișca Grigore, Vlas Ion și Oficiul Cadastral Teritorial Orhei privind declararea nulității absolute a contractului de schimb, a contractului de vânzare-cumpărare cu aducerea părților la poziția inițială, cererea reconvențională înaintată de avocatul Stăvilă Mihai în interesele Andrianei Strișca împotriva Primăriei comunei Bieşti, Consiliului com. Bieşti și intervenientului accesoriu Cotruța Gheorghe cu privire la recunoașterea în calitate de cumpărător de bună-credință, și cererea reconvențională înaintată de avocatul Stăvilă Mihai în interesele lui Cotruța Gheorghe împotriva Primăriei comunei Bieşti și Consiliul comunei Bieşti, intervenient accesoriu Strișca Andriana cu privire la constatarea faptelor care au valoare juridică,

a constatat:

Pretențiile reclamantului:

1. La 11 februarie 2019 reclamantul Consiliul comunei Bieşti, r-ul Orhei a formulat cerere de chemare în judecată către Primăria comunei Bieşti, intervenienții accesorii Cotruța Gheorghe, Strișca Andriana, prin care a solicitat declararea:

- ✓ nulității absolute a contractului de schimb nr. 2805 încheiat între Vlas Ion, primarul Primăriei Comunei Bieşti r-nul Orhei cu Cotruță Gheorghe;
- ✓ a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4486 din 17 iulie 2014 încheiat între Cotruță Gheorghe și Strișcă Andriana cu aducerea părților la poziția inițială.

2. În motivarea acțiunii s-a invocat că, conform Deciziei Consiliului comunei Bieşti, r-nul Orhei nr. 4.6 din 08 decembrie 2008, la anexa 3, a fost aprobată lista sondelor de

apă proprietate a comunei Bieşti r-nul Orhei. La punctul 3 al listei a fost indicată sonda nr. 3893, anul construcției 1978, adresa sat. *****, amplasă pe terenul nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,7466 ha, cu denumirea ”Ferma”. Tot pe același teren, mai este amplasată o sondă de apă, care la acel moment era conservată, precum și turnul de apă cu volumul de 30 m. cubi de apă.

3. Prin Decizia Consiliului comunei Bieşti r-nul Orhei nr. 1.4 din 11 februarie 2014, la propunerea primarului de atunci Vlas Ion, terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,7466 ha, a fost divizat, cu formarea unui imobil nou. Astfel, după divizare au fost formate: terenul cu suprafața de 0,3893 ha, nr. cadastral ***** pe care este amplasată sonda de apă nr. 3893 cu terenul de protecție 0,0299 ha, nr. cadastral *****.*****, toate proprietate publică; terenul cu suprafața de 0,3274 ha, nr cadastral *****, pe care sunt amplasate turnul de apă și sonda de apă de apă de rezervă.
4. Evocă în continuare că, de la turnul de apă se aprovizionau cu apă potabilă brutăria și moara de grâu, tot odată, acesta servea și ca un rezervor de apă anti-incendiar. În luna martie-aprilie 2015, Strișcă Grigore, fermier din comuna Bieşti, care este proprietarul terenului megieș, a îngrădit terenul cu suprafața de 0,3274 ha, cu nr. cadastral ***** pe care sunt amplasate turnul de apă și sonda de apă de rezervă cu un gard din plasă metalică și sârmă ghimpată. După împrejmuirea terenului, Strișcă Grigore a debranșat turnul de bază de la sonda de apă nr. 3893 conectând-o la sonda de rezervă, care este proprietate publică.
5. Drept urmare, un grup de locuitori ai comunei, au adresat consilierilor locali o solicitare prin care au cerut de a fi întreprinse măsuri pentru a întoarce bunurile sus indicate în proprietatea comunei. Consilierii s-au adresat cu cerere către secretara Consiliului local Leahu Ludmila, solicitând de a le fi eliberate toate Deciziile Consiliului comunei Bieşti r-nul Orhei adoptate în anul 2014, pentru a verifica prin care act administrativ a fost înstrăinat terenul cu suprafața de 0,3274 ha, nr. cadastral ***** pe care sunt amplasate turnul de apă și sonda de apă de rezervă. După ce au primit toate deciziile consiliului, au constatat că nu există nici o Decizie a Consiliului comunei Bieşti r-nul Orhei referitor la vânzare-cumpărarea, darea în arendă funciară sau alt tip de contract de schimb a acestui teren. Investigând cazul, au obținut o copie a unei Decizii, chipurile adoptată de către Consiliul comunei Bieşti r-nu Orhei cu nr. 3.6 din 22 septembrie 2014.
6. Relevă că la această ședință, chestiunea privind schimbul terenurilor sus menționate nu a fost discutată și nu a fost adoptată nici o decizie referitor la acesta, iar print-un răspuns primit de la Cancelaria de Stat a Republicii Moldova, Oficiul Teritorial Orhei la cererea reclamantului, această a menționat că decizia nr. 3.6 din 14 aprilie 2014 ”Cu privire la atribuirea bunului imobil” nu a fost examinată și adoptată în cadrul ședinței Consiliul comunei Bieşti.
7. Evocă că, vizual au constatat că semnăturile pe decizia în cauză nu corespund semnăturilor persoanelor indicate iar, pe baza cărora, vis-a-vis de falsificarea acestei decizii, a fost pornită urmărirea penală pe faptul comiterii infracțiunii prevăzute de art. 361 alin. (2) lit. b) Cod Penal, iar prin sentința Judecătoriei Orhei din 30 octombrie 2017, s-a încetat procesul penal în privința lui Vlas Ion, primarul comunei

Bieşti r-nul Orhei, în legătură cu expirarea termenului de prescripție de tragere la răspundere penală, dar acesta în ședința preliminară a recunoscut în totalmente învinuirea adusă.

8. Astfel, prin emiterea documentelor oficiale vădit false, de către persoane cu funcții de răspundere, din cadrul Primăriei și Consiliului comunei Bieşti, r-nul Orhei, comunitatea/sectorul public a fost deposedat de terenul cu suprafața de 0,3274 ha nr. cadastral *****, turnul de apă și sonda de apă de rezervă care le estimează la suma de aproximativ 500 000 lei.
9. A mai comunicat că, la examinarea petiției depuse asupra acestui fapt, către Cancelaria de Stat a RM Oficiul Teritorial Orhei, de către consilierii locali, s-a constat că într-adevăr decizia nr. 3.6 din 14 aprilie 2014 ”Cu privire la atribuirea bunului imobil” nu există. Astfel, Oficiul fiind în imposibilitatea de a examina legalitatea unei decizii inexistente.
10. Susține că, în urma celor menționate, Vlas Ion primarul Comunei Bieşti r-nul Orhei (în funcție în acea perioadă), nu a avut nici un temei și nici un drept de a încheia Contractul de schimb nr. 2805 cu Cotruță Gheorghe prin care ulterior, Cotruță Gheorghe l-a înstrăinat prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 4486 către Strișcă Andriana, în urma cărora aceștia participând la raporturile contractuale cu rea-credință, au deposedat sectorul public al comunei Bieşti r-nul Orhei de terenul cu suprafața d 0,3274 ha, nr. cadastral *****, turnul de apă și sonda de apă de rezervă, care se estimează aproximativ la 500 000 lei.
11. La 13 noiembrie 2018, Judecătoria Orhei examinând cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Bobeica Călin în interesele Consiliului comunal Bieşti r-nul Orhei împotriva Primăriei sat. Bieşti r-nul Orhei și Primarul Vlas Ion privind declararea nulității absolute a contractului a dispus a restitui cererea de chemare în judecată fiind invocat că de fapt în deciziile anexate nu se regăsesc împuternicirile consiliului comunal pe cauza sus-numită ci pentru o altă cauză penală. În acest sens la data de 30 noiembrie 2018, Consiliul Bieşti a decis a împuternici pe Caraman Mihail – consilier al Comunei Bieşti r-nul Orhei să încheie contract de asistență juridică și să reprezinte interesele Consiliul comunei Bieşti în instanța de judecată pe marginea cauzei civile intentate de către Consiliul comunei Bieşti cu privire la declararea nulității absolute a deciziei nr. 3.6 din 14 aprilie 2014, contractul de schimb, a contractului de vânzare-cumpărare cu aducerea părților la poziția inițială.
12. Prin încheierea protocolară din 19 februarie 2020 s-a schimbat calitatea procesuală a lui Vlas Ion din pârât în intervenient accesoriu.
13. Prin încheierea judecătoriei Orhei, sediul central din 05 martie 2020 s-a respins excepția de tardivitate invocată de intervenientul accesoriu Cotruța Gheorghe.
14. Ulterior, Strișca Andriana, reprezentată de avocatul Stăvilă Mihai a înaintat cerere de chemare în judecată reconvențională către Primăria Bieşti r-nul Orhei, Consiliului com. *****, r-nul Orhei, intervenient accesoriu Cotruța Gheorghe prin care a solicitat:

- ✓ recunoașterea lui Strișca Andriana în calitate de cumpărător de bună-credință al bunului imobil cu nr. cadastral ***** ce constă din: teren agricol cu suprafața 2.5551 ha și bloc de sortare lit. 01 suprafața la sol 672.5 m.p. uscătorii 1,2,3,4,5,6, 7,

8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 suprafața la sol 36,0 m.p. (fiecare), closet, gardalui ”I” șopron lit. III-LXXIX și terenul agricol cu suprafața 3,244 ha în sat. *****, com. ***** r-nul Orhei, înregistrat în registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****și stația de pompare a apei lit. ”B” suprafața – 9,10 m.p. situate sat. *****, com. ***** r-nul Orhei;

- ✓ încasarea cheltuielilor de judecată.

15. În motivarea acțiunii reconvenționale înainată de Strișca Andriana s-a invocat că, în fapt, la data de 17 iulie 2014 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 4484 a bunului imobil cu nr. cadastral ***** ce constă din: teren agricol cu suprafața de 2.5551 ha și bloc de sortare lit. 01 suprafața la sol 672,5 m.p., uscătorii 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 suprafața la sol 36,0 m.p., (fiecare), closet, garduri ”I”, șopron lit. III-LXXIX și terenul agricol cu suprafața 3,244 ha și stația d pompare a apei lit. ”B” suprafața – 9,10m.p., situate în sat. *****, com. ***** r-nul Orhei și înregistrare în registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****.
16. Contractul a fost autentificat de notarul public, Pîslari Tatiana, fiind înregistrat la OCT Orhei la data de 27 octombrie 2014 sub nr. 6401/14/32559 și atribuit nr. cadastral ***** și *****.01. La momentul încheierii contractului și înregistrării la OCT Orhei, bunul nu era grevat și nu a avea careva vicii ceia ce denotă că dânsa nu a știut și nu a putut cunoaște despre existența cărorva pretenții a peroanelor terțe, iar despre careva pretenții aflat numai când a fost chemată în cadrul dosarului în cauză.
17. Prețul contractului de vânzare-cumpărarea fost stabilit în mărime de 180 000 lei, care au fost achitate integral până la semnarea contractului la notar, fapt confirmat și în contract și care poate fi confirmat și de Cotruța Gheorghe.
18. Reține în continuare că, cumpărătorul a achitat suma convenită și a înregistrat dreptul de proprietate la OCT Orhei, iar în asemenea mod s-a demonstrat buna-credință a cumpărătorului, fiindcă toate obligațiile contractuale și legale le-a executat. Mai mult, ca atât, prin înregistrarea contractului și a dreptului de proprietate în conformitatea cu legislația în vigoare, reclamanta a demonstrat voința reală de a poseda și folosi aceste imobile pentru sine și familia sa.
19. La rândul său, Cotruța Gheorghe reprezentat de avocatul Stăvilă Mihai a înaintat cerere de hemare în judecată reconvențională către Primăria Biești r-nul Orhei, Consiliul comunei ***** r-nul Orhei, intervenient accesoriu Strișcă Andriana prin care a solicitat:

- ✓ constatarea faptului că Cotruţa Gheorghe de la 02 noiembrie 2007 până la 17 iulie 2017 a continuat să fie proprietarul terenului agricol nr. cadastral ***** inclusiv şi a stației de pomparea a apei compusă din fântâna arteziană şi castelul de apă;
- ✓ constatarea faptului că nu există nici un act legal privind înstrăinarea de către Consiliul comunei Bieşti, r-nul Orhei a terenului agricol nr. cadastral *****;
- ✓ încasarea de la pârât a cheltuielilor de judecată.

20. În susținerea cererii reconvenționale depuse de Cotruța Gheorghe s-a invocat că, la data de 12 februarie 1999, Tihon Vasile a încheiat contract de vânzare-cumpărare cu Primăria com. Biești conform căruia a procurat terenul situat în sat. *****, com.

***** r-nul Orhei cu o suprafață de 3,244 ha, nr. cadastral ***** și construcțiile cu numărul cadastral *****. În baza acestui contract de vânzare-cumpărare a fost emis Titlu de proprietate cu planul sectorului. Conform planului respectiv este evident că terenul litigios inclusiv și fântâna arteziană și castelul de apă au devenit proprietatea lui Tihon Vasile.

21. A mai menționat că, terenul situat în sat. *****, com. *****, r-nul Orhei cu o suprafața 3.244 ha numărul cadastral ***** şi construcțiile cu numărul cadastral ***** au fost gajate BC ”Moldindconbank” SA. În baza încheierii judecătoriei Orhei din 16 iulie 2004 BC ”Moldindconbank” SA au devenit proprietarul bunurilor mobile sus indicate.
22. La data de 02 noiembrie 2007 sub nr. 10436 între BC ”Moldindconbank” SA şi Cotruța Gheorghe a fost încheiat un contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil ce constă din: bloc de sortare 01 suprafața la sol 672.5 m.p., uscătorii 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12,13,14, 15,16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 suprafața la sol 36.0 m.p. (fiecare), closet, garduri ”I”, șopron lit. III-LXXIX şi terenul agricol cu suprafața 3,244 ha situat în s. *****, com. *****, r-nul Orhei, înregistrat în registrul bunurile imobile cu nr. cadastral ***** şi staţia de pompare a apei lit. ”B” suprafața - 9,10 m.p.
23. La data de 08 decembrie 2008 din inițiativa Primăriei și a Consiliului a fost emisă Decizie nr. 4.6 ”Cu privire la aprobarea listei terenurilor cu destinația agricolă”. În baza deciziei respective din bunul imobil care aparținea deja cu drept de proprietate lui Cotruţa Gheorghe şi anume terenul agricol cu suprafaţa 3,244 ha situat în sat. *****, com. *****, r-nul Orhei, înregistrat în registrul bunurile imobile cu nr. cadastral ***** și stația de pompare a apei lit. ”B” suprafața - 9,10 m.p. - a fost separat terenul agricol cu suprafața 0,7466 ha şi a fost atribuit nr. cadastral *****. Anume pe terenul respectiv şi era amplasată stația de pompare a apei compusă din fântâna arteziană şi castelul de apă.
24. Pretinde că, până în ziua de azi nu există nici un contract de vânzare-cumpărare, sau alt contract de înstrăinare a terenului respectiv, respectiv Cotruţă Gheorghe a fost expropriat în mod abuziv şi ilegal și nu înțelege temeiul juridic pentru înregistrarea schimbărilor în registrul bunurilor imobile.
25. În baza Deciziei Consiliului din 08 decembrie 2008 nr. 4.6, ÎS ” Cadastru” Oficiul Cadastral Teritorial Orhei a întocmit la data de 12 mai 2010, planul Cadastral (bunului imobil inițial), concomitent terenului fiindu-i atribuit nr. cadastral - ***** iar hotarele au fost modificate. A fost înstrăinat terenul separat prin Decizia nr. 4.6 cu nr. cadastral ***** şi a fost atribuit nr. cadastral ***** dar în schimb la terenul lui Cotruţa Ghorghe a fost anexat terenul agricol cu suprafața 0,3274 ha cu numărul cadastral *****. Atunci, Primarul Comunei Bieşti, Vlas Ion a comunicat că schimbarea respectivă este temporară şi că de staţia de pompare a apei are nevoie toată comuna, şi peste ceva timp, printr-un contract de schimb, terenul va fi restituit.
26. Mai mult ca atât, terenul agricol cu suprafața 0,3274 ha cu numărul cadastral ***** se afla într-un loc nereușit (în râpă) şi nici de cum nu a fost egal cu cel luat de primărie.

27. Susține că, de mai multe ori Cotruța Gherghe sa adresat la primărie întru restituirea terenului agricol nr. cadastral *****. La data de 14 aprilie 2014 a fost emisă Decizia nr.3.6 emisă de Consiliul comuna Bieşti privind restituirea terenului agricol nr. cadastral -***** în schimb la terenul agricol cu suprafața 0,3274 ha cu numărul cadastral *****. La data de 19 mai 2014 între Primăria Comunei Bieşti Raionului Orhei şi Cotruța Gheorghe a fost semnat Contractul de schimb al terenurilor agricole. De facto, a avut loc restabilirea hotarelor terenului cu nr. cadastral ***** adică restituția.
28. După conexarea terenurilor cu nr. cadastral ***** şi terenului agricol nr. cadastral ***** terenului agricol unic i-a fost atribuit nr. cadastral ***** dar construcțiilor *****.
29. Prin sentința Judecătoriei Orhei din 30 octombrie 2017, Vlas Ion ***** învinuit în comiterea infracțiunii prevăzută de art. 361 alin. (1) CP RM a fost eliberat de răspunderea penală în baza lit. a) alin. (1) art. 60 CPP RM. Sentința menținută de Colegiul Penal al Curții de Apel Chișinău prin Decizia din 15 februarie 2018, prin care a fost respins apelul declarat de reprezentantul Consiliul Comunei Bieşti r-nul Orhei. Prin Sentința din 30 octombrie 2017, nu a fost constatat careva prejudiciul statului, sau autorității publice locale. Mai mult ca atât nu a fost constatată şi ilegalitatea schimbului care a avut loc.
30. Atrage atenția că la data de 17 iulie 2017, Cotruța Gheorghe a întocmit contractul de vânzare-cumpărare nr. 4484 cu Strişca Andriana conform căruia a fost vândut terenul agricol nr. cadastral ***** şi construcția cu nr. cadastral -***** inclusiv şi staţia de pompare a apei compusă din fântâna arteziană şi castelul de apă.
31. Respectiv, din momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare nr. 10436 din 02.11.2007 când Cotruța Gheorghe a devenit proprietarul terenului agricol cu nr. cadastral ***** şi până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare din 17 iulie 2017 când terenul agricol nr. cadastral ***** a fost vândut Andrianei Strişca, Cotruța Gheorghe era unicul proprietar legal al terenului în cauză, inclusiv şi a staţiei de pomparea a apei compusă din fântâna arteziană şi castelul de apă. Cotruța Gheorghe a fost deposedat temporar de proprietatea sa, iar la 19.05.2014 dreptul lui a fost restabilit.
32. Conform răspunsului nr. 213 din 28 decembrie 2018 emis de Primăria Comunei Bieşti nu există nici un act legal prin care terenul agricol nr. cadastral ***** a trecut în proprietatea Comunei Bieşti, r-nul Orhei.
33. La data de 20 noiembrie 2020 reclamantul a depus cerere de concretizare în care au fost invocate argumente de fapt și de drept similare celor din acțiunea de bază.
34. Prin încheiarea protocaloară din 20 noiembrie 2020 în proces a fost atras în calitate de intervenient accesoriu Vlas Ion.
35. Prin încheierea protocolară din 04 decembrie 2020 s-a atribuit lui Vlas Ion calitatea de intervenient accesoriu în cererile reconvenționale.

Poziția instanței de fond:

36. Prin hotărârea judecătoriei Orhei, sediul central din 15 noiembrie 2023, cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul comunal Bieşti către Primăriei comunei

Bieşti, intervenienţi accesorii Cotruţa Gheorghe, Strişca Andriana, Strişca Grigore, Vlas Ion şi Oficiul Cadastral Teritorial Orhei privind declararea nulităţii absolute a contractului de schimb, a contractului de vânzare cumpărare cu aducerea părţilor la poziţia iniţială s-a admis parţial. S-a declarat nul contractul de schimb a terenurilor agricole nr. 2805 din 19.05.2014, încheiat între primarul Primăriei comunei Bieşti r-nul Orhei şi Cotruţa Gheorghe. S-a declarat nul pct. 1.2 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 4484 din 17.07.2014 încheiat între Cotruţă Gheorghe şi Strişca Andriana privind vânzarea-cumpărarea terenului agricol cu suprafaţa de 0,3274 ha, număr cadastral ***** situat în Republica Moldova, raionul Orhei, comuna Bieşti, satul *****, cu aducerea părţilor la poziţia iniţială. În rest, acţiunea s-a respins ca fiind neîntemeiată. Cererea reconvenţională înaintată de Strişca Andriana către Primăria com. Bieşti şi Consiliului comunal Bieşti, intervenient accesoriu Cotruţa Gheorghe cu privire la recunoaşterea în calitate de cumpărător de bună-credinţă şi cererea reconvenţională înaintată de Cotruţa Gheorghe către Primăria com. Bieşti şi Consiliului comunal Bieşti, intervenient accesoriu Strişca Andriana cu privire la constatarea faptelor care au valoare juridică, s-au respins ca fiind neîntemeiate.

Solicitarea apelantului:

37. Invocând netemeinicia hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 15 noiembrie 2023, avocatul Stăvilă Mihai în interesele apelantei Strişca Andriana la 06 decembrie 2023 a declarat apel nemotivat în termen, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii instanţei de fond cu pronunţarea unei decizii prin care acţiunile reconvenţionale înaintate de Strişca Andriana şi Cotruţa Gheorghe să fie admise, iar cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul com. Băieşti să fie respinsă integral.
38. Totodată, la 06 decembrie 2023 avocatul Stăvilă Mihai în interesele apelantului Cotruţa Gheorghe a declarat apel nemotivat în termen împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 15 noiembrie 2023, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii instanţei de fond cu pronunţarea unei decizii prin care acţiunile reconvenţionale înaintate de Strişca Andriana şi Cotruţa Gheorghe să fie admise, iar cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul com. Băieşti să fie respinsă integral.
39. Prin încheierea Colegiului Civil al Curţii de Apel Chişinău din 12 martie 2024 nu s-a dat curs cererii de apel declarate de Strişca Andriana şi cererii de apel declarate de Cotruţa Gheorghe şi s-a acordat termen apelanţilor pentru prezentarea cererii de apel motivate şi a bonului taxei de stat.
40. La data de 27 martie 2024 avocatul Stăvilă Mihai în interesele apelantei Strişca Andriana a depus cerere de apel motivată, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii cu pronunţarea unei decizii prin care acţiunile reconvenţionale înaintate de Strişca Andriana şi Cotruţa Gheorghe să fie admise, iar cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul com. Băieşti să fie respinsă integral.

Argumentele părţilor:

41. În motivarea apelului declarat de avocatul Stăvilă Mihai în interesele apelantei Strițca Andriana s-a invocat argumente de fapt și de drept similare celor din cererea reconvențională. Suplimentar a invocat că, nici Consiliul și nici Primăria Biești nu sunt parte contractuală și nu au dreptul să solicite nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4486, or, obiectul contractului este inclusiv și terenul cu nr. cadastral ***** cu care părțile indicate nu au tangență. Consiliul nu a dovedit că apelanta a știut sau trebuia să știe despre pretențiile persoanelor terțe, fapt ce confirmă că apelanta este dobânditor de bună-credință.
42. Reține în continuare că nu este clar de ce instanța de fond a interpretat absolut invers explicațiile reprezentantului oficiului teritorial Cadastral Orhei, la fel nu este clară poziția instanței de fond precum că apelanta era obligată să verifice proveniența terenului procurat și dacă sunt careva cereri, deci la momentul procurării terenului în anul 2017 în instanțe nu era nici o cerere, litigiul a părut în anul 2019, iar la momentul procurării toate actele erau în regulă fapt confirmat și de notar. Nu este clar de ce instanța a constat că, bunul era litigios dacă la momentul procurării bunului nu a fost nici un litigiu. Nu ținea de obligația cumpărătorului să verifice situația reală.
43. La data de 27 martie 2024 avocatul Stăvilă Mihai în interesele apelantului Cotruța Gheorghe a depus cerere de apel motivată, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii cu pronunțarea unei decizii prin care acțiunile reconvenționale înaintate de Strișca Andriana și Cotruța Gheorghe să fie admise, iar cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul com. Băiești să fie respinsă integral.

Argumentele părților:

44. În motivarea apelului declarat de avocatul Stăvilă Mihai în interesele apelantului Cotruța Gheorghe s-au invocat argumente de fapt și de drept similare celor din cererea reconvențională. Suplimentar s-a invocat că, apelantul a dovedit prin probe concludente şi pertinente, inclusiv prin explicaţiile specialistului de la ASP şi actele din dosarele cadastrale că acţiunea de bază este una ilegală şi neîntemeiată care încalcă drepturile de proprietate a reclamantului Cotruţa Gheorghe protejate de Constituţia Republicii Moldova, Codului Civil al RM şi art. 1 Protocolului 1 al Convenţiei CEDO.
45. Astfel, din momentul semnării contractului de vînzare-cumpărare nr. 10436 din 02.11.2007 când Cotruţa Gheorghe a devenit proprietarul terenului agricol cu nr. cadastral ***** şi până la semnarea contractului de vînzare-cumpărare din 17.07.2017 cînd terenul agricol nr. cadastral ***** a fost vândut apelantei Strişca Andriana, cet. Cotruţa Gheorghe era unicul proprietar legal al terenului în cauza inclusiv şi a staţiei de pompare a apei compusă din fântâna arteziană şi turnul de apă. Cotruţa Gheorghe a fost deposedat temporar de proprietatea sa, iar la 19.05.2014 dreptul lui a fost restabilit.
46. Evocă în continuare că, faptul că separarea din terenul cu nr. cadastral ***** a terenului agricol cu suprafaţa 0,7466 ha cu nr. cadastral ***** (ulterior a devenit teren cu nr. Cadastral ***** cu suprafaţa de 0,3893 ha şi teren cu nr. Cadastral ***** cu suprafaţa de 0,3274 ha) a fost ilegală este confirmat de fostul primar corn. Bieşti,

Vlas Ion şi de reprezentantul ASP, Untila Sergiu. Mai mult ca atât, în dosarul cadastral terenului cu nr. cadastral ***** sunt actele ilegale. La data de 15.11.2007 de către specialistul OCT Orhei, Lisiţa Dmitrii a fost întocmit Actul de Constatare pe teren la modificarea planului geometric a terenului cu nr. cadastaral ***** situat com. *****, r-ul Orhei, care aparţinea cet. Cotruţa Gheorghe. Actul respectiv a fost întocmit fără cererea lui Cotruţa Gheorghe privind constatarea faptelor pe teren şi modificărilor, fapt care contravine legislaţiei în vigoare şi anume prevederilor lit. a, al. 4 art. 18 Legea nr. 1543 din 25.02.1998 Cadastrului bunurilor imobile.

47. Mai mult ca atât, în actul contestat este indicat că modificările hotarelor terenului se efectuează conform planului cadastaral din 15.11.2007 care însă nu este înregistrat la OCT conform prevederilor al. 6 art. 18 Legii menționate, Modificarea planului cadastral şi/sau geometric în condiţiile prevăzute la alin. (5) constituie temei pentru rectificarea înscrierilor în registrul bunurilor immobile, şi pe sigiliul OCT este indicată data de 02.11.2007, adică reiesă că sigiliu cu data a fost aplicată înainte de data întocmirii planului cu 13 zile, fapt care duce la nulitatea Planului Cadastaral şi ca urmare a Actului de Constatare pe teren la modificarea planului geometric a terenului cu nr. cadastaral ***** situat com. *****, r-ul Orhei. Actul respectiv este unul ilegal şi a produs mai multe efecte negative inclusiv deposedarea cet. Cotruţa Gheorghe de o parte a bunului imobil.
48. Până în ziua de azi nu există nici un contract de vănzare-cumpărare, sau alt contract de înstrăinare a terenului respectiv. Faptul dat denotă că Cotruţă Gheorghe a fost pur şi simplu expropriat în mod abuziv şi ilegal. Nu se înţelege şi temeiul juridic pentru înregistrarea schimbărilor în registrul bunurilor imobile. Din momentul semnării contractului de vînzare-cumpărare nr. 10436 din 02.11.2007 cînd Cotruţa Gheorghe a devenit proprietarul terenului agricol cu nr. cadastral ***** şi pînă la semnarea contractului de vînzare-cumpărare din 17.07.2017 cînd terenul agricol nr. cadastral ***** a fost vîndut cet. Strişca Andriana - cet. Cotruţa Gheorghe era unicul proprietar legal al ternului în cauza inclusiv şi a staţiei de pompare a apei compusă din fîntîna arteziană şi turnul de apă. Cotruţa Gheorghe a fost deposedat temporar de proprietatea sa, iar la 19.05.2014 dreptul lui a fost restabilit. Conform răspunsului nr. 213 din 28 decembrie 2018 emis de Primăria Comunei Bieşti nu există nici un act legal prin care terenul agricol nr. cadastral ***** a trecut în proprietatea Comunei Bieşti, r-ul Orhei. La fel instanța de fond eronat a interpretat explicațiile reprezentantului OT Cadastral Orhei.
49. Evocă în continuare că, instanţa nu a dat o apreiciere nici argumentelor pîrîţilor/reclamanţilor că Decizia Consiliului nu este un temei juridic ca Primăria sau oricine altul să devină proprietar asupra terenului care deja aparţine unei alte persoane. Prin urmare se creează impresia că instanţa nu a „auzit” părţile, a dat o apreciere absolut eronată circumstanţelor probate cert în cadrul cercetării judecătoreşti şi, corespunzător, a adoptat o hotărîre neîntemeiată şi contrară legii.
50. În cadrul ședinței instanței de apel reprezentantul apelanților Strișca Andriana și Cotruța Gheorghe, avocatul Stăvilă Mihai a susținut cererile de apel declarate în mod integral cu toate motivele invocate.

51. Apelanta Strișca Andriana a susținut cererea de apel în mod integral.
52. Reprezentantul intimatului Consiliul com. Biești, r-l Orhei, Cojocari Boris a solicitat respingerea cererilor de apel cu menținerea hotărârii instanței de fond.
53. Reprezentantul intimatului Consiliul com. Biești, r-l Orhei, avocatul Bobeico Calin a solicitat respingerea cererilor de apel cu menținerea hotărârii instanței de fond fără modificări.
54. Reprezentantul Primăriei com. Biești, r-l Orhei, primarul Pircov Eduard a solicitat respingerea cererilor de apel cu menținerea hotărârii instanței de fond.
55. Reprezentanmtul intervenientului accesoriu Vlas Ion, avocatul Cecalenco Denis a solicitat admiterea cererilor de apel declarate.
56. Intervenientul accesoriu Vlas Ion a susținut cererile de apel declarate de Cotruța Gheorghe și Strișca Andriana.
57. Intervenienții accesorii Strișca Grigore și Oficiciul cadastral teritorial Orhei nu s-au prezentat din motive necunoscute instanței. Procedura de citare legală a fost respectată prin intermediul poștei terestre și poștei electronice.
58. În atare circumstanțe, Colegiul Civil în conformitate cu prevederile art. 379 alin.2) CPC, a dispus examinarea cauzei în lipsa celor neprezenți care au fost înștiințați în mod legal despre dat și ora examinării cauzei.

Aprecierea instanstanței de apel:

59. Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, temeiurile invocate în cererile de apel, examinând înscrisurile, audiind participanții la proces, Colegiul civil consideră necesar să respingă apelul declarat de Cotruța Gheorghe și să admită apelul declarat de Strișca Andriana din următoarele motive:
60. În conformitate cu art.362 alin.1 CPC, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.
61. Instanţa de apel constată că Judecătoria Orhei, sediul central a pronunţat dispozitivul hotărârii la 15 noiembrie 2023, iar cererile de apel preliminare au fost declarate la 06 decembrie 2023, prin urmare în termen legal stipulat la art.362 Cod procedură civilă.
62. În conformitate cu dispoziţiile art.385 lit.c) CPC, 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.
63. În temeiul art. 386 alin. (1) lit.d) CPC, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.
64. Conform prevederilor art. 118 alin.1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale, dacă legea nu dispune altfel.
65. În temeiul art.130 CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță

privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

66. Potrivit art.240 alin.1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.
67. Actele cauzei certifică faptul, la data de 11 februarie 2019 reclamantul Consiliul comunal Bieşti, r-l Orhei a înregistrat la Judecătoria Orhei o cerere de chemare în judecată (ulterior concretizată) către Primăria comunei Bieşti, intervenienții accesorii Cotruța Gheorghe, Strișca Andriana, Strișca Grigore, Vlas Ion și Oficiul Cadastral Teritorial Orhei privind declararea nulității absolute a contractului de schimb, a contractului de vânzare-cumpărare cu aducerea părților la poziția inițială.
68. Ulterior, Strișca Andriana a depus acțiune reconvențională către Primăria com. Bieşti și Consiliul com. Bieşti, intervenient accesoriu Cotruța Gheorghe cu privire la recunoașterea în calitate de cumpărător de bună-credință.
69. Totodată, Cotruța Gheorghe a depus acțiune reconvențională către Primăria comunei Bieşti și Consiliul comunei Bieşti, intervenient accesoriu Strișca Andriana cu privire la constatarea faptelor care au valoare juridică.
70. Fiind investită cu examinarea cauzei în fond, prima instanță prin hotărârea din 15 noiembrie 2023, a ajuns la concluzia de a admite în parte cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul comunal Bieşti către Primăriei comunei Bieşti, intervenienți accesorii Cotruța Gheorghe, Strișca Andriana, Strișca Grigore, Vlas Ion și Oficiul Cadastral Teritorial Orhei privind declararea nulității absolute a contractului de schimb, a contractului de vânzare cumpărare cu aducerea părților la poziția inițială, fiind declarat nul contractul de schimb a terenurilor agricole nr. 2805 din 19.05.2014, încheiat între primarul Primăriei comunei Bieşti r-nul Orhei și Cotruța Gheorghe, și fiind declarat nul pct. 1.2 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 4484 din 17.07.2014 încheiat între Cotruță Gheorghe și Strișca Andriana privind vânzarea-cumpărarea terenului agricol cu suprafața de 0,3274 ha, număr cadastral ***** situat în Republica Moldova, raionul Orhei, comuna *****, satul *****, cu aducerea părților la poziția inițială. Totodată au fost respinse cererile reconvenționale înaintată de Strișca Andriana și Cotruța Gheorghe ca fiind neîntemeiate.
71. Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la data de 06 decembrie 2023 avocatul Stăvilă Mihai în interesele apelantei Strișca Andriana a înaintat o cerere de apel prealabilă asupra hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 15 noiembrie 2023 solicitând admiterea apelului cu casarea hotărârii contestate cu emiterea unei noi decizii privind respingerea ca fiind neântemeiată a cererii de chemare în judecată înaintată de Consiliul com. Bieşti, cu admiterea integrală a cererilor reconvenționale.
72. La fel la data de 06 decembrie 2023 avocatul Străvilă Mihai în interesele apelantului Cotruța Gheorghe a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 15 noiembrie 2023 solicitând admiterea apelului cu casarea hotărârii contestate cu emiterea unei noi decizii privind respingerea ca fiind neîntemeiată a

cererii de chemare în judecată înaintată de Consiliul com. Bieşti, cu admiterea integrală a cererilor reconvenționale.

73. Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii, prin prisma motivelor invocate în cererile de apel și a materialelor cauzei, Colegiul conchide că soluția oferită de prima instanță este în parte eronată: în latura admiterii cerințelor formulate de Consiliul comunei Bieşti, r-ul Orhei către Primăria comunei Bieşti, intervenienții accesorii Cotruța Gheorghe, Strișca Andriana, Strișca Grigore, Vlas Ion și Oficiul Cadastral Teritorial Orhei privind constatarea nulității pct. 1.2 din contractului de vânzare-cumpărare nr. 4484 din 17 iulie 2014 încheiat între Cotruța Gheorghe și Strișca Andriana, și în latura respingerii cererii reconvenționale înaintate de Strișca Andriana.
74. În susținerea opiniei enunțate se reține următoarele.
75. În conformitate cu dispozițiile art.373 alin.1), 2) CPC, 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. 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.
76. Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres, obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
77. Potrivit regulilor unui proces echitabil, reținând-se rolul determinant al concluziilor instanței de apel, ultima are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (Hirro Balani contra Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis vs Grecia nr. 21522/93 din 29.05.1997 §43).
78. La fel, potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivație și o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești și un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate.
79. Instanța de apel menționează că art.6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-și argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent și unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare și dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

80. Potrivit art.5 alin.1) CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.
81. Iar potrivit art.121 CPC, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.
82. Instanța de apel notează că în conformitate cu art. 7 alin.1,4 din Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare. În cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.
83. Colegiul relevă că speței reieșind din obiectul acțiunii – declararea nulității contractului de schimb și contractului vânzare-cumpărare, îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția Legii nr. 1107-XV din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019.
84. Conform prevederilor art.8 alin. 1) Cod civil (în vigoare la data constituirii situației juridice), drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile. Drepturile și obligațiile civile apar: a) din contracte și din alte acte juridice.
85. În conformitate cu art.9 alin. 1) și 2) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.
86. Ce ține de fondul cauzei Colegiul reține că, din materialul probator anexat la materialele cauzei rezultă că, prin contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 12 februarie 1999, Primăria com. Bieşti a vândut lui Tihon Vasile terenul agricol situat în *****, com. Bieşti, r-l Orhei, cu suprafaţa totală de 3, 244 ha (f.d.152-154 vol I).
87. Drept urmare, la data de 26 februarie 1999 lui Tihon Vasile i-a fost eliberat Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe terenul agricol nominalizat, fiindu-i atribuit nr. cadastral ***** (f.d. 155, vol.I).
88. După cum rezultă din Extrasul Registrului bunurilor imobile, în baza Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****(indicat inițial *****) din 26 februarie 1999, Tihon Vasile și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil-teren cu nr. cadastral *****, la data de 14.05.2000 (f.d.92, vol.II).

89. Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 10436 din 02 noiembrie 2007, BC ”Moldindconbank” din numele lui Tihon Vasile, în calitate de vânzător a înstrăinat lui Cotruța Gheorghe în calitate de cumpărător, bunul imobil ce consta din: bloc de sortare 01 suprafața la sol 672,5m.p., uscătorii 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, suprafața la sol 36,0 m.p., (fiecare), closet, garduri ”I”, șopron lit. III-LXXIX și terenul agricol cu suprafața 3,244 ha situat în sat. *****, com. ***** r-nul Orhei, înregistrat în registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral ***** (fostul nr. cadastral *****) și stația de pompare a apei lit. ”B” suprafața – 9,10 m.p.(f. d. 156, vol. I).
90. Astfel, Cotruța Gheorghe proprietarul terenului agricol cu suprafața 3,244 ha, nr. cadastral *****, a depus cerere către Serviciului cadastral teritorial Orhei cu privire la modificare a planului geometric a sectorului de teren.
91. Drept urmare, ținând cont de faptul că planul geometric anterior nu corespunde amplasării de fapt a sectorului de teren, a fost întocmit Actul de constatare pe teren la modificarea planului geometric al terenului cu nr. cadastral ***** întocmit de OCT Orhei la data de 15 noiembrie 2007 (f. d. 242, vol. I), fiind propuse modificări ale planului geometric conform Planului cadastral (f. d. 243, vol. I).
92. Potrivit Planului Cadastral nominalizat, terenului cu nr. cadastral ***** i-a fost atribuit nr. cadastral - *****. Totodată, potrivit planului cadastral respectiv, terenul avea aceiași suprafață de 3,244 ha, dar într-o altă configurație decît cea indicată în titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral *****.
93. Prin Decizia Consiliului comunei Bieși, r-nul Orhei nr. 4.6 din 08 decembrie 2008, ”Cu privire la aprobarea listei bunurilor cu destinație agricolă” s-a decis la pct. 4, aprobarea listelor sondelor de apă, proprietate a comunei Bieși, conform Anexei nr. 3. (f. d. 8, vol. I)
94. Conform Anexei nr. 3 la decizia nominalizată, a fost aprobată sonda de apă proprietate a comunei Bieși r-nul Orhei nr. 3893, anul construcției 1978, adresa sat. Slobozia Hodorogea, amplasată pe terenul nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,7466 ha, cu denumirea ”Ferma” (f. d 23, vol. I) Tot pe același teren fiind situată o sondă de apă conservată și turnul de apă, de la care se aproviziona cu apă potabilă brutăria și moara de grâu.
95. Prin Decizia cu privire la formarea bunului nr. 4646 din 17 februarie 2014, Cotruța Gheorghe proprietar al bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasate în r-nul Orhei com. ***** sat. *****, a decis a separa din bunul imobil înregistrat cu nr. cadastral ***** cu suprafața 2,28825 ha cu destinație agricol cu construcția 01 construcție sol 672,5m.p ce îi aparține, un bun imobil nou format cu nr. cadastral ***** cu suprafața 0,3274 ha cu destinația agricol. Bunul imobil inițial nr. cadastral ***** rămâne cu suprafața 2,5551 ha. Decizie înregistrată la Oficiul cadastral teritorial Orhei la data de 10 martie 2014 (f. d. 247, vol. I).
96. Drept urmare, la data de 17 februarie 2014 a fost elaborat Planul geometric al bunului imobil nou format cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0, 3274 ha (f.d.248, vol. I), tot la aceași dată -17 februarie 2014 a fost elaborat Planul geometric al bunului imobil

inițial modificat după formare cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 2, 5551 ha (f.d.244, vol. I).

97. Tot aici Colegiul reține că, prin Decizia Consiliului comunei Biești, r-nul Orhei nr. 4.6 din 08 decembrie 2008, ”Cu privire la aprobarea listei bunurilor cu destinație agricolă” reținută mai sus, s-a recunoscut terenurile agrocole cu construcții proprietate publică din domeniul privat al comunei Biești, iar la pct. 2 s-a decis aprobarea lista terenurilor agricole cu construcții (TAC) și subiecții impozitării aceastora amplasate pe teritoriul comunei Biești, conform Anexei nr. 1.
98. Conform Anexei nr. 1 la decizia nominalizată, terenul cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat cu suprafața de 0,7466 ha (f.d.9-10, vol.I). Drept urmare, la data de 14 octombrie 2008 a fost elaborat Planul cadastral (geometric) al bunului imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0, 7466 ha (f.d.246, vol. I),
99. Prin decizia Consiliului com. Biești r-nul Orhei nr. 1.4 din 11 februarie 2014, ”Cu privire la formarea bunului imobil prin separare” s-a decis la pct. 3, Se formează prin separare, din bunul imobil sector de teren cu cod cadastral ***** suprafața totală 0,7466 ha cu destinație agricol din domeniul privat, proprietate a comunei *****: a) sectorul cu cod cadastral ***** suprafața 0,3274 ha, cu destinația agricolă; b) sectorul cu suprafața 0,0299 ha, proprietate publică din domeniul public. La pct. 4 este indicat că, suprafața bunului imobil cu codul cadastral ***** inițial, rămas în urma separării constituie 0,3893 ha. (f. d. 26, vol.I).
100. Astfel, la data de 18 februarie 2014 a fost elaborat Planul geometric al bunului imobil nou format cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0, 3274 ha (f.d.250, vol. I).
101. Prin Decizia nr. 3.6 din 14 aprilie 2014 Cu privire la atribuirea bunului imobil, (ulterior declarată falsă), s-a acceptat trecerea terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0, 3274 ha amplasat în s. *****, com. *****, r-l Orhei din proprietatea lui Cotruță Gheorghe în proprietatea comunei Bișeti, r-l Orhei, și trecerea bunului imobil imobil- teren agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0, 3274 ha amplasat în s. *****, com. *****, r-l Orhei din proprietatea comunei *****, r-l Orhei în proprietatea lui Cotruță Gheorghe (f.d. 28, vol.I).
102. Prin contractul de schimb al terenurilor agricole din 19 mai 2014, încheiat între Vlas Ion în calitate de primar al Primăriei Comunei Biești, r-nul Orhei și Cotruța Gheorghe, părțile de comun acord au făcut schimb al terenului agricol cu suprafața de 0, 3274 ha cu nr. cadastral ***** situat în s. *****, com. *****, r-l Orhei ce apraține Primăriei com. Bișeti, r-l Orhei și al terenul agricol cu suprafața de 0, 3275 ha cu nr. cadastral ***** amplasat în s. *****, com. *****, r-l Orhei ce aparține lui Cotruța Gheorghe (f.d.15-17, vol.I).
103. Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 4484 din 17 iulie 2014, Cotruța Gheorghe în calitate de vânzător a vândut lui Strișca Andriana terenul agricol cu suprafața de 2, 5551 ha cu nr. cadastral ***** și construcție (bloc de sortare) 01 cu suprafața la sol 672,5 m.p.,numărul cadastral *****.01 uscătorii 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, suprafața la sol 36,0 m.p., (fiecare), closet, garduri ”I”, șopron lit. III-LXXIX și stația de pompare a apei lit. ”B” suprafața – 9,1 m.p., aituate r-l Orhei, comuna Biești, s. Slolozia-Hodorogea,

inclusiv și terenul agricol cu suprafața de 0, 3274 ha cu nr. cadastral ***** situat în r-l Orhei, comuna *****, s. ***** (f.d.143-145, Vol.I).

104. Ulterior, prin Decizia cu privire la formarea bunului imobil nr. 29356 din 29 septembrie 2014, Strișca Andriana și soțul acesteia Strișca Grigore ca proprietari al terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 2,5551 ha și proprietari a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,3274 ha, au decis comasarea bunurilor imobile, nr. cadastral ***** și nr. cadastral ***** într-un bun imobil nou format cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 2,8825 ha (f. d. 249 Vol. I).
105. Alăturat Colegiul reține că, potrivit răspunsului din 19 mai 2015, Cancelaria de Stat Oficiul Teritorial Orhei, a comunicat că, Decizia nr. 3.6 din 14 aprilie 2014 ”Cu privire la atribuirea bunului imobil” nu a fost examinată și adoptată în cadrul ședinței Consiliului comunal Bierți. Mai mult, s-a menționat că, în luna aprilie nu a avut loc nici o ședință a Consiliului comunal Bierți, dar pe parcursul anului au fost desfășurate doar 4 ședințe și anume la 11.02.2014, 24.03.2014, 22.09.2014 și 15.12.2014. Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat a comunicat că, se află în imposibilitate de a examina legalitatea deciziei nr. 3.6 din 14 aprilie 2014 ”Cu privire la atribuirea bunului imobil” și remite petiția organelor competente care se vor expune. (f. d. 27, vol. I).
106. În atare circumstanțe, Procuratura raionului Orhei, a intentat cauza penală nr. ***** de învinuire a lui Vlas Ion în comiterea infracțiunii prevăzute de art. 361 alin. (1) Cod penal, pe faptul confecționării documentelor oficiale false.
107. Prin Sentința Judecătoriei Orhei din 30 octombrie 2017 a fost încetat procesul penal în privința lui Vlas Ion în baza art. 361 alin. (1) Cod penal în legătură cu expirarea termenului de prescripție de tragere la răspundere penală (sentință devenită irevocabilă prin decizia Colegiului Penal al Curții de Apel Chișinău din 15 februarie 2018), (f. d. 11-14, vol. I).
108. Drept urmare a circumstanțelor expuse, Consiliul comunei Bierți, r-ul Orhei a înaintat prezenta acțiune în judecată către Primăria comunei Bierți, intervenienții accesorii Cotruța Gheorghe, Strișca Andriana, Strișca Grigore, Vlas Ion și Oficiul Cadastral Teritorial Orhei prin care a solicitat declararea nulității absolute a contractului de schimb al terenurilor agricole din 19 mai 2014, încheiat între Vlas Ion în calitate de primar al Primăriei Comunei Bierți, r-nul Orhei și Cotruța Gheorghe, al contractului de vânzare-cumpărare nr. 4484 din 17 iulie 2014, încheiat între Cotruța Gheorghe și Strișca Andriana, cu aducerea părților la poziția inițială.
109. Potrivit art. 195 Cod Civil (în redacția în vigoare de până la 01.03.2019), actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.
110. Astfel, actul juridic civil reprezintă cel mai important izvor de drepturi și obligații civile, constituind un temei legal prin care persoana își manifestă consimţământul liber în sensul exercitării capacității sale de exercițiu și în strictă conformitate cu normele juridice.
111. La caz, Colegiul menționează că nulitatea este o sancțiune de drept civil, care desființează actul juridic atunci când a fost încheiat cu încălcarea condițiilor de

validare (de fond sau de formă) stabilit prin lege, iar cauza de nulitate există în momentul încheierii actului juridic și constă în nerespectarea unei condiții legale referitoare la încheierea valabilă a actului.

112. Nulitatea este sancțiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condițiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a acului juridic. În măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității.
113. Astfel, la constatarea nulităţii actului juridic ce contravine legii, urmează de reţinut că prin act juridic ce contravine legii se va înţelege nu numai actul încheiat cu nerespectarea prevederilor legii, dar şi cel încheiat cu nerespectarea prevederilor fixate în actele normative subordonate legii (instrucţiuni, regulamente, alte acte ministeriale sau departamentale).
114. Potrivit art.216 alin. (1), (2) din Codul civil (în redacția în vigoare de până la 01.03.2019), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă).
115. Art.219 alin.(1), (2) din Codul civil (în redacția în vigoare de până la 01.03.2019) statuează că, 1) Actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conţinutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. (2) Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilităţii de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestaţiei.
116. Art.220 alin.(1)-(2) din Codul civil (în redacția în vigoare de până la 01.03.2019) învederează că, *actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule* dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule.
117. Astfel, în sensul pretenției formulate în acțiunea înaintată de Consiliul comunal Bieşti privind constatarea nulității absolute a contractului de schimb nr. 2805 încheiat între Vlas Ion în calitate de primar al Primăriei com. Bieşti și Cotruța Gheorghe, Colegiul civil reține justă soluția instanței de fond de admitere a pretenției nominalizate și declararea nulă a Contractului de schimb al terenurilor agricole nr. 2805 din 19 mai 2014, încheiat între Primăria comunei Bieşti r-nul Orhei și Cotruța Gheorghe.
118. Colegiul atestă că contractul de schimb din 19 mai 2014, încheiat între Vlas Ion în calitate de primar al Primăriei Comunei Bieşti, r-nul Orhei și Cotruța Gheorghe, prin care părțile de comun acord au făcut schimb al terenului agricol cu suprafața de 0, 3274 ha cu nr. cadastral ***** situat în s. *****, com. *****, r-l Orhei ce apraține Primăriei com. Bișeti, r-l Orhei și al terenului agricol cu suprafața de 0, 3275 ha cu nr. cadastral ***** amplasat în s. *****, com. *****, r-l Orhei ce aparține lui Cotruța Gheorghe, este nul, pe motiv că contravine normelor imperative a Legii.
119. Astfel, potrivit art. 14 alin. (2) lit. d) al Legii Nr. 436 din 28-12-2006 privind administraţia publică locală, pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor

administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: decide vînzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii.

120. În speță s-a stabilit cert că nu a existat o decizie de schimb al terenului agricol cu suprafața de 0, 3274 ha cu nr. cadastral ***** situat în s. *****, com. *****, r-l Orhei ce apraține Primăriei com. Bișeti, r-l Orhei și al terenului agricol cu suprafața de 0, 3275 ha cu nr. cadastral ***** amplasat în s. *****, com. *****, r-l Orhei ce aparține lui Cotruța Gheorghe, emisă de consiliul comunal Biești. Astfel, prin sentința Judecătoriei Orhei din 30 octombrie 2017 s-a constatat că Decizia nr. 3.6 din 14 aprilie 2014 Cu privire la atribuirea bunului imobil, prin care primarul comunei Biesti Vlas Ion, și-a acordat dreptul de schimb al terenului agricol cu numarul cadastral *****, proprietatea APL Biești, cu terenul agricol, cu numarul cadastral *****, proprietatea lui Cotruță Gheorghe, a fost confecționată (falsificată) de Vlas Ion, aceast document fiind prezentat ulterior notarului pentru întocmirea și autentificarea contractului de schimb.
121. Aici reprezintă relevanță și prevederile art. 123 alin. (3) Cod de procedură civilă, potrivit căruia sentința pronunțată de instanța judecătorească într-o cauză penală, rămasă irevocabilă, este obligatorie pentru instanța chemată să se pronunțe asupra efectelor juridice civile ale actelor persoanei împotriva căreia s-a pronunțat sentința numai dacă aceste acte au avut loc şi numai în măsura în care au fost săvârșite de persoana în cauză.
122. Deci, în cazul în care prin sentința Judecătoriei Orhei din 30 octombrie 2017, care prin efectul legii a dobândit puterea lucrului judecat (res judecata) și reprezintă o expresie a adevărului, *res judeca pro veritate habetur,* s-a constatat incontestabil faptul că Vlas Ion în calitate de primar a confecționat Decizia nr. 3.6 din 14 aprilie 2014 care a servit drept temei de încheiere a contractului de schimb încheiat între Primăria comunei Biești r-nul Orhei și Cotruța Gheorghe, instanța de fond just a reținut că acesta contract este lovit de nulitate, deoarece a fost încheiat pe baza unui act fals, afectând astfel valabilitatea și legalitatea sa.
123. Totodată, Colegiul nu poate reține argumentele avocatului apelantului Cotruța Gheorghe, referitor la faptul că la întocmirea contractului de schimb, Cotruța Gheorghe nu ar fi cunoscut despre lipsa împuternicirilor de reprezentare a lui Vlas Ion, în calitate de primar al comunei, la întocmirea contractului de schimb, ca rezultat al falsificării deciziei cu nr. 3.6 din 14 aprilie 2014 (care a servit drept temei de încheiere a contractului respectiv). La acest aspect, Colegiul consideră esențial de remarcat că apelentul Cotruța Gheorghe nici nu a probat că s-ar fi adresat la consiliul com. Biești cu o cerere (care urma a fi înregistrată de APL) prin care ar solicita schimbul terenului agricol cu numarul cadastral *****, proprietatea APL Biești, cu terenul agricol, cu numarul cadastral ***** proprietate a sa. Astfel, în situația în care nu a fost probat însuși faptul depunerii a unei asemenea cereri de către Cotruța Gheorghe către consiliul com. Biești, argumentele privind peresupunea sa cu bună-

credinţă despre existenţa unor împuterniciri de reprezentare a consiliului, delegate primarului comunei Vlas Ion la întocmirea contractului de schimb, sînt vădit neîntemeiate.

124. De altfel, analizând întregul material probator administrat în cauză, prin prisma criticilor invocate de către apelantul Cotruța Gheorghe în cerea reconvențională cât și în cererea de apel, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord consideră justă soluția instanței de fond de respingere a acțiunii reconvenționale înaintate de Cotruța Ghreorghe.
125. Or, la caz colegiul atestă că apelantul Cotruța Gheorghe, la 15.11.2007, personal a semnat actul de constatare pe teren la modificarea planului geometric al terenului cu nr. cadastral ***** (f.d. 242 verso, vol I), act care a și servit ulterior la întocmirea planului cadastral al terenului respectiv (f.d. 243 vol I), într-o altă configurație decît cea indicată în titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral ***** (nr. atribuit inițial terenului).
126. Prin urmare se constată cert că Cotruța Gheorghe a deținut dreptul de proprietate asupra terenului în limita hotarelor stabilite conform planului cadastral din 15 noiembrie 2007, iar în anul 2014, ultimul personal a efectuat modificări terenului, prin separare, fapt confirmat prin decizia cu privire la formarea bunului imobil nr. 4646, astfel diminuâd suprafața inițială la 2, 8825 ha, fiind separat terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0, 3274 ha.
127. Mai mult ca atât, solicitarea apelantul Cotruța Gheorghe privind constatarea faptului că de la 02.11.2007 pînă la 17.07.2014 a continuat a fi proprietar al terenului cu nr. cadastral ***** este evident neîntemeiată, în situația în care acest număr cadastral a fost atribuit terenului la 29 septembrie 2014, în urma modificărilor solicitate de Strișca Andriana și Strișca Grigore, ca rezultat al comasării terenurilor cu nr. ***** și ***** (f.d. 249 vol I). Prin urmare, după efectuarea comasării și formării unui nou bun imobil, nu mai pot fi invocate obiecții asupra acestuia, de până la comasare.
128. Alăturat Colegiul civil reține că instanța de fond just a reținut că materialul probator anexat la materialele cauzei demonstrează faptul că terenul agricol cu nr. casatral ***** (asupra căruia pretinde Cotruță Gheorghe că ar fi exercitat proprietatea în mod continuu pînă a fi înstrăinat lui Strișca Andriana) a constituit proprietatea a comunei Bieți. Or, acest sector de teren a fost format prin Decizia consiliului local nr. 1.4 din 11.02.2014, fiind înregistrat în RBI la 10.03.2014, faptul confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile anexat la materialele cauzei (f.d.177, vol. I).
129. Cu referire la pretenția reclamantului la acțiunea inițială privind declarea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4486 din 17 iulie 2014 încheiat între Cotruța Gheorghe și Strișca Andriana cu aducerea părților la poziția inițială, Colegiul o consideră neîntemeiată, iar soluția instanței de fond în latura admiterii pretenției din acțiunea inițială privind constatarea nulității pct. 1. 2 din contractul de vînzare-cumpărare nr. 4484 din 17 iulie 2014 încheiat între Cotruța Gheorghe în calitate de vînzător și Strișca Andriana în calitate de cumpărător ca fiind eronată, reieșind din următoarele considerente.

130. Din materialul probator anexat la materialele cauzei rezultă că, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 4484 din 17 iulie 2014, Cotruța Gheorghe în calitate de vânzător a vândut lui Strișca Andriana în calitate de cumpărător terenul agricol cu suprafața de 2, 5551 ha cu nr. cadastral ***** și construcție (bloc de sortare) 01 cu suprafața la sol 672,5 m.p.,numărul cadastral *****.01 uscătorii 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, suprafața la sol 36,0 m.p., (fiecare), closet, garduri ”I”, șopron lit. III-LXXIX și stația de pompare a apei lit. ”B” suprafața – 9,1 m.p., aituate r-l Orhei, comuna *****, s. *****, inclusiv și terenul agricol cu suprafața de 0, 3274 ha cu nr. cadastral ***** situat în r-l Orhei, comuna *****, s. ***** (f.d.143-145, Vol.I).
131. Potrivit Extrasului din Registrul bunurilor imobile, Strișca Andriana și Strișca Grigore și-au înregistrat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile sus menționate la data de 21 iulie 2014, temiul însrierii fiind contractul de vânzare-cumpărare nr. 4484 din 17 iulie 2014.
132. Sub aspectul dat de se reține că, contractul de vânzare-cumpărare este valabil în cazul în care întrunește următoarele condiții: capacitatea părților de a contracta; obiectul contractului (condițiile de valabilitate în ce privește tipul de obiect, forma contractului în dependență de obiect); consimțământul liber exprimat al părților; cauza contractului (licită).
133. Alăturat se menționează că contractul de vînzare-cumpărare poate fi încheiat în una dintre urmatoarele forme: verbală; simplă scrisă; scrisă, autentificată notarial – art.212 CC; solemnă; prin intermediul acțiunilor concludente, cât și alte forme permise de legislația în vigoare.
134. Ca urmare a celor menționate mai sus se reține că în speță, forma contractului de vînzare-cumpărare a cărui nulitate se solicită, a fost autentică.
135. Potrivit prevederilor art. 506 alin.4) Cod civil (în redacția în vigoare de până la 01.03.2019), este de bună-credinţă cel care dobîndeşte drept real întemeindu-se pe cuprinsul registrului dacă, la data dobîndirii dreptului, nu a fost notată o acţiune prin care se contestă cuprinsul lui sau dacă din titlul dobînditorului nu rezultă nemijlocit vreo neconcordanţă între registrul bunurilor imobile şi situaţia juridică reală.
136. Reiterând normele de drept citate supra, Colegiul civil reține că reclamantul Consiliul com. Biești a invocat, iar instanța de fond a reținut faptul că nulitatea actului juridic inițial (la caz contractul de schimb nr. 2805 încheiat între Vlas Ion, primarul Primăriei Comunei Biești r-nul Orhei cu Cotruță Gheorghe) atrage nulitatea actului subsecvent și anume pct. 1.2 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 4486 din 17 iulie 2014 încheiat între Cotruța Gheorghe și Strișca Andriana.
137. Pornind de la criticile reclamantului în acest sens, Colegiul menționează că, de regulă, ca efect al nulității actului juridic inițial, urmează sau poate fi anulat și actul juridic subsecvent. Totuși nu întotdeauna actul jurididc subsecvent este nul ca urmare a anulării actului juridic inițial.
138. Or, în cazul în care există un lanț de contracte, pentru a anula toate contractele subsecvente, urmează să existe temeiuri de nulitate prevăzute de lege pentru fiecare contract în parte.

139. La caz se atestă că contractul de vânzare-cumpărare nr. 4486 din 17 iulie 2014 încheiat între Cotruța Gheorghe și Strișca Andriana este autentificat notarial, avînd o prezumție de legalitate indiscutabilă, acest act juridic exprimînd consimțămîntul părților, întrunind condițiile de valabilitate a actului juridic și în aspectul obiectului, cauzei și a capacității persoanelor de a contracta.
140. Colegiul denotă că unicul argument al reclamantului la acțiunea inițială, privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 4486 din 17 iulie 2014 (actul juridic subsecvent) încheiat între Cotruța Gheorghe și Strișca Andriana, în special în partea ce ține de terenul agricol cu suprafața de 0, 3274 ha cu nr. cadastral *****, este efectul nulității contractului de schimb analizat supra (actul juridic inițial).
141. Colegiul notează că temei de nulitate a actului juridic subsecvent, ca efect al nulității actului juridic inițial, nu a fost expres consacrat în Codul civil în redacția de pînă la 01.03.2019.
142. Astfel, prevederile alin. (1) și (2) al art. 216 Codului civil în redacția de pînă la 01.03.2019, stipulau că actul juridic este nul sau poate fi declarat nul *în temeiurile prevăzute de prezentul cod*. Deci pentru a anula un act juridic, este necesar de a invoca un temei de nulitate prevăzut de Codul civil. Prin urmare, atunci cînd se anulează un act juridic, doar ca efect al nulității actului juridic inițial și fără a se invoca un temei de nulitate expres prevăzut de lege, se încalcă prevederile art. 216 Cod civil.
143. Or, nulitatea are ca scop verificarea respectării condițiilor de valabilitate ale actului juridic propriu-zis, în temeiul căruia a fost transmis bunul. Colegiul denotă că pentru orice contract, act juridic urmează a fi identificat un temei expres de nulitate (în cazul în care aceasta se solicită), iar atunci când se anulează un lanţ întreg de contracte, este necesar a invoca în conformitate cu art. 216 Cod civil pentru fiecare dintre acestea, un temei de nulitate prevăzut de art.220-232, precum şi alte temeiuri prevăzute expres de Codul civil. Un act juridic nu poate fi anulat în temeiul art. 219 Cod civil, deoarece acesta reglementează nu un temei de nulitate, dar efectul pe care îl generează nulitatea.
144. Colegiul consideră că folosirea unei reguli care nu este reglementată de legislaţia civilă în redacția de pînă la 01.03.2019 (anularea actului juridic subsecvent doar ca efect al nulității actului juridic inițial), şi care a fost doar dedusă din art. 219 Cod civil, nu poate fi considerată un standard al previzibilității legii, rigoare impusă de CEDO.
145. Instanța de apel denotă că pentru a satisface exigenţa previzibilităţii reglementărilor legale, legea trebuie să fie redactată în termeni suficient de clari şi precişi, cu toate noţiunile bine definite. Aplicarea arbitrară a regulii nulitatea actului juridic subsecvent, ca urmare a nulităţii actului juridic iniţial reprezintă o încălcare a art.1 Protocol nr.1 a CEDO „Protecţia proprietăţii”. Or, constatarea violarii art. 1 Protocol nr. 1 al CEDO prin prisma Hotărârilor Curţii Europene a Drepturilor Omului, are loc prin verificarea legalităţii şi proporţionalităţii acţiunilor întreprinse, precum şi respectarea interesului general. Iar anularea actelor juridice subsecvente reprezintă o

ingerinţă în „proprietatea” persoanei, ingerinţă care în speţă, nici nu este prevăzută de lege. Totodată, anularea actului juridic subsecvent, doar ca efect al nulităţii actului jurirdic iniţial, creează o instabilitate şi o nesiguranţă a circuitului civil, ceea ce iarăşi reprezintă o violare a art.1 Protocol nr. 1 al CEDO.

146. Colegiul menționează că soluția respingerii pretenției de nulitate a actului juridic subsecvent, nu urmează a fi interpretată ca o desconsiderare a intereselor proprietarul inițial (care la fel sînt apărate de art.1 Protocol nr. 1 al CEDO), or legea civilă îi oferă un remediu clar de restabilire a dreptului ca efect al nulității actului juridic inițial, în situația în care restituirea bunului ce a constituit obiect al prestației este imposibilă, prin posibilitatea solicitării contravalorii prestației/bunului. Or, conform art. 219 alin. (2) Cod civil, fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, *iar în cazul imposibilităţii de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestaţiei*.
147. Colegiul constată că contractul de vânzare-cumpărare nr. 4486 din 17 iulie 2014 încheiat între Cotruța Gheorghe și Strișca Andriana, corespunde condițiilor de valabilitate ale actului juridic, în cazul în care potrivit materialelor cauzei, acest contract a fost autentificat notarial, fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile, iar potrivit prevederilor art.497 alin.(1) Cod civil, înscrisurile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete până la proba contrară.
148. Astfel, contractul de vânzare-cumpărare nr. 4486 din 17 iulie 2014 încheiat între Cotruța Gheorghe și Strișca Andriana nu poate fi declarat nul, doar ca efect al nulității contractului de schimb, or, la caz ar fi încălcate garanțiile și interesele legale ale dobântorulului de bună-credință.
149. Prin urmare, contractul de vânzare-cumpărare nr. 4486 din 17 iulie 2014 încheiat între Cotruța Gheorghe și Strișca Andriana nu este lovit de nulitate, nefiind susceptibil anulării, și în atare circumstanțe, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge pretenția înaintată de Consiliul comunei Biești, r-ul Orhei către Primăriei comunei Biești, intervenienții accesorii Cotruța Gheorghe, Strișca Andriana, Strișca Grigore, Vlas Ion și Oficiul Cadastral Teritorial Orhei, privind constatarea nulității contractului de vînzare-cumpărare nr. 4484 din 17 iulie 2014 încheiat între Cotruța Gheorghe în calitate de vînzător și Strișca Andriana în calitate de cumpărător, cu aducerea părților la poziția inițială.
150. Or, contractul de vânzare-cumpărare nominalizat, este autentificat notarial, acest act juridic exprimînd consimțămîntul liber al părților, întrunind condițiile de valabilitate a actului juridic și în aspectul obiectului, cauzei și a capacității părților de a contracta. Acest contract și-a produs efectul translativ de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, Strișca Andriana posedînd cu titlu de proprietar acest bun imobil pînă în prezent. Este de menționat și faptul că că acest teren, la 29.09.2014 a fost comasat cu terenul cu nr. cadastral *****, ca rezultat fiind format bunul imobil cu nr. cadastral *****.
151. Colegiul consideră eronate concluziile instanței de fond în partea ce ține de lipsa bunei-credințe a Adrianei Strișca la cumpărarea terenului agricol cu suprafața de 0, 3274 ha cu nr. cadastral *****. Astfel, instanța de fond a reținut că Strișcă Adriana

avea obligația de a cunoaște care este situația reală a imobilului, avînd obligația de a se informa privitor la acel imobil dacă există cereri, pretenții de restituire, aceasta urmând a se preocupa de a dobândi un bun cu privire la care nu există nici un indiciu că ar putea exista vre-un litigiu asupra acestuia.

152. Colegiul atestă că la ziua încheirii contractului de vînzare-cumpărare nr. 4486 din 17 iulie 2014, în privința imobilului cu nr. cadastral ***** nici nu existau careva litigii sau pretenții de restituire, acest teren fiind procurat de Strișca Andriana la Cotruța Gheorghe, împreună cu terenul cu nr. cadastral *****, ambele terenuri fiind învecinate.
153. Colegiul reiterează prevederile art. 506 alin.4) Cod civil (în redacția în vigoare de până la 01.03.2019), potrivit cărora este de bună-credinţă cel care dobîndeşte drept real întemeindu-se pe cuprinsul registrului dacă, la data dobîndirii dreptului, nu a fost notată o acţiune prin care se contestă cuprinsul lui sau dacă din titlul dobînditorului nu rezultă nemijlocit vreo neconcordanţă între registrul bunurilor imobile şi situaţia juridică reală.
154. Prin urmare, în situația în care Strișca Andriana a dobîndit dreptul de proprietate în privința terenului cu nr. cadastral ***** întemeindu-se pe cuprinsul registrului, iar la data dobîndirii dreptului nu a fost notată nici o acţiune prin care s-ar contesta cuprinsul registrului, nefiind stabilită nici o neconcordanţă între registrul bunurilor imobile şi situaţia juridică reală a terenului, Colegiul conchide cert asupra faptului că Strișca Andriana este un cumpărător de bună credință, nefiind prezentată nici o probă ce ar răsturna această prezumție.
155. Referitor la cererea reconvenţională înaintate de Strișca Adriana privind recunoașterea în calitate de cumpărător de bună-credință, colegiul civil reţine că aceasta urmează a fi respinsă pentru alte motive decît cele reținute de instanța de fond, reieșind din următoarele.
156. Conform prevederilor art. 307 alin.1) Cod Civil, este considerată posesor de bună-credinţă persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptăţită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptăţirii sale. *Buna-credinţă este prezumată* (în redacția în vigoare de până la 01.03.2019).
157. Prezumția bunei-credințe constituie o garanție prevăzută de lege, care protejează subiecții raporturilor juridice civile de ingerințe abuzive în dreptul lor.
158. La caz, Colegiul menționează că recunoașterea în calitate de cumpărător de bună-credință nu poate fi examinată în justiție, deoarece buna-credință se prezumă.
159. Astfel, colegiul atestă că buna-credință nu urmează a fi constată prin hotărâre judecătorească, or, aceasta se presupune automat în favoarea persoanei care posedă în mod legitim bunul sau care poate fi considerată îndreptățită să deținută bunul în condițiile prevăzute de lege.
160. Ca rezultat, a celor relatate supra se denotă că, cererea reconvențională depusă de către Strișca Adriana privind recunoașterea în calitate de cumpărător de bună-credință, urmează a fi respinsă, or, buna-credință nu urmează a fi constată prin

hotărâre judecătorească. Mai mult ca atît, în speță, prezumția bunei creinței a Adrianei Strișca la cumpăprarea terenului cu nr. cadastral *****, nu a fost răsturnată.

161. Reieșind din cele expuse mai sus, Colegiul civil va casa parțial hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Central din 15 noiembrie 2023, în latura admiterii pretenției din acțiunea inițială privind constatarea nulității pct. 1. 2 din contractul de vînzare-cumpărare nr. 4484 din 17 iulie 2014 încheiat între Cotruța Gheorghe în calitate de vînzător și Strișca Andriana în calitate de cumpărător cu aducerea părților la poziția inițială și în latura respingerii cererii reconvenționale înaintată de Strișca Andriana către Primăria comunei Bierți, Consiliului com. Bierți, intervenient accesoriu Cotruța Gheorghe cu privire la recunoașterea în calitate de cumpărător de bună-credință, cu emiterea unei noi hotărâri în această latură. În rest hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Central din 15 noiembrie 2024 se menține fără modificări.

162. În conformitate cu prevederile art.385 lit. „c” CPC al RM, colegiul civil și de contencios administrativ

Decide:

Respinge cererea de apel declarată de avocatul Mihai Stăvilă în interesele apelantului Cotruța Gheorghe.

Admite cererea de apel declarată de avocatul Mihai Stăvilă în interesele apelantei Strișca Andriana.

Casează parțial hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Central din 15 noiembrie 2023, în latura admiterii pretenției din acțiunea inițială privind constatarea nulității pct. 1. 2 din contractul de vînzare-cumpărare nr. 4484 din 17 iulie 2014 încheiat între Cotruța Gheorghe în calitate de vînzător și Strișca Andriana în calitate de cumpărător cu aducerea părților la poziția inițială și în latura respingerii cererii reconvenționale înaintată de avocatul Stăvilă Mihai în interesele Andrianei Strișca împotriva Primăriei comunei Bierți, Consiliului com. Bierți și intervenientului accesoriu Cotruța Gheorghe cu privire la recunoașterea în calitate de cumpărător de bună-credință, cu emiterea unei noi hotărîrii în aceste laturi:

Se respinge pretenția din acțiunea inițială la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul comunei Bierți, r-ul Orhei împotriva Primăriei comunei Bierți, intervenienții accesorii Cotruța Gheorghe, Strișca Andriana, Strișca Grigore, Vlas Ion și Oficiul Cadastral Teritorial Orhei, privind constatarea nulității contractului de vînzare-cumpărare nr. 4484 din 17 iulie 2014 încheiat între Cotruța Gheorghe în calitate de vînzător și Strișca Andriana în calitate de cumpărător, cu aducerea părților la poziția inițială.

Se respinge cererea reconvențională înaintată de avocatul Stăvilă Mihai în interesele Andrianei Strișca împotriva Primăriei comunei Bierți, Consiliului com. Bierți și intervenientului accesoriu Cotruța Gheorghe cu privire la recunoașterea în calitate de cumpărător de bună-credință.

Se menține hotărîrea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 15 noiembrie 2023 în latura admiterii pretenției privind constatarea nulității absolute a contractului de schimb a terenurilor agricole nr. 2805 din 19.05.2014, încheiat între primarul com. Bierți, r-ul Orhei și Cotruța Gheorghe și în latura respingerii cererii reconvenționale înaintate de

avocatul Stăvilă Mihai în interesele lui Cotruța Gheorghe împotriva Primăriei comunei Biești și Consiliul comunei Biești, intervenient accesoriu Strișca Andriana privind constatarea faptelor care au valoare juridică.

Decizia este definitivă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecător **Elena Grumeza**

Judecătorii **Ivan Parii** **Natalia Costaș**