Dosar nr.2a-718/2025 Judecătoria Edineț, sediul Central, judecător C. Prisacari

D E C I Z I E

07 mai 2026 mun.Bălți

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord
În componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecător Stanislav Grosu
Judecători Alina Ţihonschi, Mariana Sajin
Grefier Natalia Pasat

examinând în şedinţă publică apelul declarat de apelantul Jitari Veaceslav, în persoana reprezentantului, avocat Botnari Vitalia, împotriva hotărârii Judecătoriei Edineț, sediul Central din 14 februarie 2025, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Jitari Veaceslav către SC „Girosol-Agro" SRL, SRL „Crown", SRL „Favoris-Grup", SRL „Eco-Mondial", intervenienţi accesorii Instituţia Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile" şi executorul judecătoresc Guriţanu Viorica privind declararea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, radierea înscrierilor efectuate în Registrul Bunurilor Imobile şi compensarea cheltuielilor de judecată,-

c o n s t a t ă :

Pretenţiile reclamantului:

1. La 02 ianuarie 2024, Jitari Veaceslav, prin intermediul reprezentantului său, avocat Odobescu Ghenadie, a formulat o cerere de chemare în judecată împotriva pârâţilor SC „Girosol-Agro" SRL, SRL „Crown", SRL „Favoris-Grup", SRL „Eco Mondial", intervenient accesoriu Agenţia Servicii Publice privind constatarea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare, radierea din Registrul bunurilor imobile şi încasarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, la 16 decembrie 2010 între Jitari Veaceslav (în calitate de cumpărător) şi Ciumac Tatiana (în calitate de vânzător) a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.14259, obiectul vânzării fiind terenul cu destinaţie agricolă cu suprafaţa de 1,7896 ha, nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul ***** *****.
3. La data de 06 ianuarie 2011, acest contract a fost înregistrat la ASP (anterior ÎSC) sub numărul 1401/11/219 de către registratorul Gojineţchi Djema.
4. Reieşind din baza de date a ASP rezultă că, la data de 12 ianuarie 2011, ora 09:09 registratorul a înregistrat greşit dreptul de proprietate a acestui teren după SRL „Favoris-Grup", iar ca consecinţă, la 17 februarie 2016 în baza sesizării ÎSC a fost pornită o cauză penală pe marginea căreia, la data de 27 iunie 2018 a fost emisă ordonanţa procurorului din cadrul Oficiului Nord al Procuraturii Anticorupţie, Iulian Diaconu potrivit căreia registratorul a fost scos de sub urmărire penală pe motiv că fapta nu întruneşte elementele constitutive a infracţiunii prevăzute de art.329

alin.(1) Cod Penal, însă în partea motivatoare a ordonanţei s-au constatat şireţinutacţiunile prejudiciabile.

5. De asemenea, potrivit aceleiaşiordonanţe din 27 iunie 2018 s-a constatat faptul că registratorului nu i-a fost aplicată vreo sancţiune, deoarece expirase termenul de prescripţie prevăzut de Codul Muncii, în schimb a fost sancţionată disciplinar.

6. Indică că, după ce registratorul la 12 ianuarie 2011, a înregistrat greşit dreptul de proprietate a acestui teren după SRL „Favoris-Grup", acesta a fost vândut ilegal şi abuziv altor persoane, iar Jitari Veaceslav Valerii a fost deposedat ilegal de proprietatea sa, fiindu-i cauzat un prejudiciu, ba mai mult, din cauza greşelilor comise de angajaţii autorităţii pe care o reprezintă şi care nu au fost corectate până la moment, Jitari Veaceslav Valerii este pus în situaţia de a suporta cheltuieli în plus şi nu se poate folosi liber de proprietatea sa.

7. Menţionează că, prin ordonanţa sus-numită, s-a constatat faptul că registratorul Gojineţchi Djema, încălcând prevederile legale, a omis de a înregistra terenul după Jitari Veaceslav, proprietar a terenului cu nr. cadastral ***** în anul 2011, înregistrând în locul acestuia în registrul bunurilor imobile persoana juridică SRL „Favoris-Grup", care nu dispunea de documente doveditoare de drepturi. Astfel, prin acţiunile sale, registratorul OCT Briceni, Gojineţchi Djema a încălcat dreptul de proprietate a lui Jitari Veaceslav, lipsindu-l de teren.

8. În această ordine de idei, menţionează că potrivit datelor din baza de date a ASP, dreptul de proprietate asupra acestui teren a fost dobândit de SRL „Crown", în temeiul încheierii nr. 151-44/2014 din 03 decembrie 2014.

9. Ulterior dreptul de proprietate asupra acestui teren a fost dobândit de către SRL „Eco-Mondial", în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18 decembrie 2014.

10. Ca urmare, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11 noiembrie 2015, proprietar asupra terenului în cauză a devenit SC „Girosol-Agro" SRL.

11. Invocă că, proprietarul legal asupra bunului imobil *****, la momentul actual este Jitari Veaceslav, fapt ce se confirmă prin certificatul nr.162 din 31 mai 2023 eliberat de Primăria *****Briceni, prin care se adeverește faptul că Jitari Veaceslav, este proprietarul bunului imobil, prelucrează acest teren de unul singur din octombrie 2011 şi achită impozitele pe acest teren.

12. Afirmă că, actele juridice şi anume, contractul de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18 decembrie 2014 şi contractul de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11 noiembrie 2015 au fost încheiate fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) şi astfel sunt lovite de nulitate absolută, deoarece lipseşte unul din elementele definitorii ale actului juridic şi anume intenţia de a da naştere, modifica, sau stinge drepturi şiobligaţii civile. Manifestarea de voinţă în cazul actului juridic fictiv este falsă şi are ca scop inducerea în eroare a altor persoane (amăgirea terţilor), creând aparenţaexistenţei actului juridic în realitate.

13. Consideră că, contractul de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18 decembrie 2014 şi contractul de vânzare-cumpărare nr.1 1418 din 11 noiembrie 2015 au fost încheiate fără a fi respectate condiţiile de valabilitate prevăzute de lege şi prevederile legale. Totodată aceste contracte contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri.

14. Întocmirea acestor contracte precum şi înscrierile/modificările ilegale efectuate de către registratorul Gojineţchi Djema din cadrul ASP (anterior ÎSC), reprezintă o schemă pentru a deposeda în mod ilegal de proprietate mai mulţi cetăţeni inclusiv şi pe Jitari Veaceslav, iar în urma acestei scheme, registratorul GojineţchiDjema, precum şi SRL „Crown", SRL „Eco-Mondial", SC „Girosol-Agro" SRL, SRL „Favoris-Grup" au obţinut venituri ilegale, faptul dat în mod clar reiese din certificatul eliberat de ASP. Astfel, invocă că, conform certificatului din Registrul bunurilor imobile, SRL „Crown", înregistrează dreptul de proprietate pentru terenul cu nr. cadastral ***** la 08 decembrie 2014, iar la data de 30 octombrie 2014, bunul imobil este grevat cu ipotecă de SRL „Crown".

15. Afirmă că, s-a adresat către Agenţia Servicii Publice cu cerere prin care a solicitat rectificarea (radierea) din registrul bunurilor imobile a greşeli care a fost comisă de către registratorul Gojineţchi Djema, la fel a solicitat şi întreprinderea altor măsuri în vederea soluţionării prezentului litigiu pe cale amiabilă.

16. Prin răspunsul nr.01/J-619/23 din 25 august 2023 eliberat de Agenţia Servicii Publice, i s-a refuzat rectificarea (radierea) din registrul bunurilor imobile a greşelilor care au fost comise de către registratorul Gojineţchi Djema. Respectiv, susţinând că urmează a fi radiate din Registrul Bunurilor Imobile înscrierile efectuate la Subcapitolul II, Dreptul de proprietate asupra bunului imobil (nr. cadastral *****):

- pct.2.4 (temeiul înscrierii încheierea nr.151-44/2014 din 03 decembrie 2014 (1401/14/24336), înregistrat la 08 decembrie 2014 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice", Serviciul Cadastral teritorial Briceni);
- pct.2.5 (temeiul înscrierii contractul de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18 decembrie 2014 (1401/15/3422), înregistrat la 26 februarie 2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice", Serviciul Cadastral teritorial Briceni);
- pct.2.6 (temeiul înscrierii contractul de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11 noiembrie 2015 (1401/15/2015), înregistrat la 17 noiembrie 2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice", Serviciul Cadastral teritorial Briceni).

17. În urma celor afirmate şi argumentate în cerere, Jitari Veaceslav solicită:

- declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18 decembrie 2014, încheiat între SRL „Crown" şi SRL „Eco-Mondial";
- declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11 noiembrie 2015, încheiat între SRL „Eco-Mondial" şi SC „Girosol-Agro" SRL, autentificat de notarul Morea Galina;
- radierea din Registrul Bunurilor Imobile a înscrierilor efectuate la Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil (nr. cadastral *****):

- pct.2.4 (temeiul înscrierii încheierea nr.151-44/2014 din 03 decembrie 2014 (1401/14/24336), înregistrat la 08 decembrie 2014 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni);
- pct.2.5 (temeiul înscrierii contractul de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18 decembrie 2014 (1401/15/3422), înregistrat la 26 februarie 2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni);
- pct.2.6 (temeiul înscrierii contractul de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11 noiembrie 2015 (1401/15/2015), înregistrat la 17 noiembrie 2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni).

18. La 19 iulie 2024, Jitari Veaceslav, prin intermediul reprezentantului său, avocat Odobescu Ghenadie, a formulat cerere de concretizare a pretenţiilor formulate în cadrul prezentei cauze civile.

19. În motivarea cererii de concretizare, reclamantul a indicat că, prin cererea de chemare în judecată iniţială, au fost formulate, printre altele, pretenţii privind declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18 decembrie 2014, încheiat între SRL „Crown” şi SRL „Eco-Mondial”, precum şi a contractului de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11 noiembrie 2015, încheiat între SRL „Eco-Mondial” şi SC „Girosol-Agro” SRL, autentificate de notarul Morea Galina.

20. Menţionează că, prin intermediul actelor juridice indicate, au fost înstrăinate mai multe bunuri imobile, însă obiect al litigiului dedus judecăţii în prezenta cauză îl constituie doar terenul cu numărul cadastral *****.

21. În aceste condiţii, reclamantul a procedat la concretizarea pretenţiilor formulate, limitând obiectul cererii de declarare a nulităţii absolute exclusiv la partea din contractele menţionate care vizează bunul imobil cu numărul cadastral *****, teren cu destinaţie agricolă cu suprafaţa de 1,7896 ha, amplasat în extravilanul comunei ***** *****.

22. Astfel, prin cererea de concretizare, Jitari Veaceslav a solicitat:

- declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18 decembrie 2014, încheiat între SRL „Crown” şi SRL „Eco-Mondial”, în partea ce ţine de bunul imobil cu numărul cadastral ***** – teren cu destinaţie agricolă cu suprafaţa de 1,7896 ha, amplasat în extravilanul comunei ***** *****;
- declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11 noiembrie 2015, încheiat între SRL „Eco-Mondial” şi SC „Girosol-Agro” SRL, autentificat de notarul Morea Galina, în partea ce ţine de bunul imobil cu numărul cadastral ***** – teren cu destinaţie agricolă cu suprafaţa de 1,7896 ha, amplasat în extravilanul comunei ***** *****.

23. La data de 09 august 2024, reprezentantul Instituţiei Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Rotari Mircea, a depus referinţă asupra cererii de chemare în judecată formulată de Jitari Veaceslav.

24. În motivarea referinţei, se invocă faptul precum că, art.416 alin.(1) Cod civil, dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cît timp nu a fost radiat sau modificat în condiţiile legii. Or, art.424

alin.(4) Cod civil, modificarea unui drept înregistrat se face potrivit regulilor stabilite pentru dobândirea acestui drept.

25. Respectiv, art.38 alin.(1) din Legea nr.1543 din 25 februarie 1998, stabileşte că, rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile.

26. Totodată menţionează că, reclamantul adresându-se în instanţa de judecată cu o asemenea cerere de chemare în judecată, îi revine obligaţia de justificare a interesului său legitim în prezenta acţiune, deoarece revendicările acestuia urmează a fi elucidate prin prisma efectelor pe care urmează să le producă hotărârea pronunţată.

Poziţia instanţei de fond:

27. Prin hotărârea judecătoriei Edineţ, sediul Central din 14 februarie 2025, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Jitari Veaceslav către SC „Girosol Agro" SRL, SRL „Crown", SRL „Favoris-Grup", SRL „Eco-Mondial", intervenienţi accesorii, Instituţia Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile" şi executorul judecătoresc Guriţanu Viorica privind declararea nulităţii absolute a Contractului de vânzare-cumpărare nr.10238 din data de 18 decembrie 2014 încheiat între SRL „Crown" şi SRL „Eco-Mondial" în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, declararea nulităţii absolute a Contractului de vânzare-cumpărare nr.11418 din data de 11 noiembrie 2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial" şi SRL „Girosol-Agro" în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, radierea înscrierilor efectuate în Registrul Bunurilor Imobile şi compensarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată. S-a anulat măsura de asigurare, sub forma sechestrului, aplicată prin încheierea judecătorului din data de 17 iulie 2024 asupra bunului imobil, teren cu destinaţie agricolă, cu suprafaţa de 1,7896 ha, identificat cu numărul cadastral *****, amplasat în extravilanul **********.

Solicitarea apelantului:

28. La data de 19 februarie 2025, apelantul Jitari Veaceslav, în persoana reprezentantului, avocat Botnari Vitalia, a depus apel nemotivat împotriva hotărârii instanţei de fond, solicitând casarea acesteia.

29. Prin încheierea Curţii de Apel Nord din 07 iulie 2025 nu s-a dat curs cererii de apel depusă de apelantul Jitari Veaceslav, în persoana reprezentantului, avocat Botnari Vitalia, acordându-se termen pentru înlăturarea neajunsurilor.

30. La data de 19 mai 2025, apelantul Jitari Veaceslav, în persoana reprezentantului, avocat Botnari Vitalia a depus apelul motivat, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii instanţei de fond, cu adoptarea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată concretizată să fie admisă.

Argumentele părţilor:

31. În motivarea cererii de apel, apelantul reiterând argumentele din cererea de chemare în judecată, suplimentar comunică că, referitor la argumentul instanţei că, la momentul de faţă nu există temeiuri legale de a declara nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18.12.2014 încheiat între SRL „Crown" şi SRL „Eco-Mondial", în partea bunului imobil din litigiu precum şi nici careva temeiuri pentru declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11 noiembrie 2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial" şi SC „Girosol-Agro" SRL, autentificat de notarul Morea Galina, la fel în partea bunului imobil din litigiu este neîntemeiat şi contravine altor argumente a instanţei de fond inserate în hotărârea motivată.

32. Totodată, nefiind de acord cu poziţia instanţei precum că nu sunt temeiuri legale de a declara nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare din litigiu, or potrivit Codului civil al RM, dacă un drept de proprietate a fost dobândit în mod ilegal, atunci toate actele juridice subsecvente (în cazul dat contractele de vânzare-cumpărare) sunt lovite de nulitate.

33. Aşadar, potrivit doctrinei, în dreptul civil, în cazul în care un drept de proprietate a fost dobândit în mod ilegal, acest drept nu poate produce efecte juridice în mod valabil faţă de terţi. Mai precis, actele juridice subsecvente care se bazează pe acel drept de proprietate pot fi afectate de nulitate.

34. Indică că, aceasta se bazează pe principiul nulităţii actului juridic. Conform acestuia, orice act juridic care se bazează pe un drept nelegal (un drept care nu ar fi trebuit să existe în primul rând) poate fi anulat. Dacă dreptul de proprietate este considerat a fi dobândit ilegal, actele juridice care derivă din acest drept (de exemplu, vânzarea unui bun proprietate ilegală sau ipotecarea acestuia) ar putea fi anulate.

35. Atrage atenţia că instanţa de fond nu s-a expus asupra tuturor argumentelor care au fost invocate de partea reclamantă şi probelor prezentate instanţei, deşi a anexat la materialele cauzei răspunsul nr.12/2/4201 din 19 noiembrie 2024 eliberată de Centrul Naţional Anticorupţie Direcţia Generală Teritorială „Nord", prin care a fost informaţi că la data de 07 octombrie 2024 în Registrul de evidenţă a sesizărilor cu privire la infracţiuni a Direcţiei Generale Teritoriale Nord a Centrului Naţional Anticorupţie a fost înregistrat raportul procurorului în Procuratura municipiului Bălţi, Leonid Gagiu, consemnat ca urmare a examinării materialelor cauzei penale nr.2016070055, începute la 17 februarie 2016 conform art.329 alin.(1) Cod penal, pe faptul notificărilor ilegale în registrul electronic al bunurilor imobile de către registratorul OCT Briceni la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr.cadastrale *****, *****, *****, *****, *****. În prezent, materialele procesului penal nr.20240460229 sunt examinate conform prevederilor art.274 din Codul de Procedură Penala, sub prisma infracţiunii prevăzute de art.190 alin.(4) din Codul penal.

36. Tot în acest context, a anexat copia ordonanţei de recunoaştere în calitate de victimă din 06 noiembrie 2024 a lui Jitari Veaceslav, în cauza indicată supra. Prin urmare, instanţa nu s-a expus asupra acestor probe, care confirmă circumstanţele indicate în acţiunea civilă.

37. La fel, nefiind deacord cu faptul că instanţa a respins şi solicitarea privind rectificarea (radierea) din registrul bunurilor imobile. Motivarea insuficientă a hotărârii contestate se confirmă prin faptul că instanţa de fond, nu s-a expus asupra tuturor probelor prezentate de partea reclamantă.

38. În susţinerea poziţiei face referire şi la Hotărârea „Van de Hurk c. Olandei" (1994): CEDO a stabilit că instanţele sunt obligate să răspundă în mod motivat la argumentele părţilor, mai ales cele esenţiale pentru cauză.

39. În cauzele împotriva Moldovei (ex: Pronina c. Moldovei, 2006), CEDO a constatat încălcări din cauza lipsei de motivare adecvată a hotărârilor judecătoreşti. Aşadar, instanţa este obligată să se expună asupra tuturor argumentelor esenţiale prezentate de părţi în proces. Nerespectarea acestei obligaţii poate constitui motiv de casare a hotărârii sau poate duce la constatarea unei încălcări a dreptului la un proces echitabil de către CEDO.

40. În cumulul circumstanţelor de fapt constatate şi expuse supra, consideră hotărârea instanţei de fond ca fiind neîntemeiată şi dictată de concluziile şi argumentele nemotivate. Or, motivarea este un element esenţial al hotărârii judecătoreşti, o puternică garanţie a imparţialităţii judecătorului şi a calităţii actului de justiţie, precum şi o premisă a exercitării corespunzătoare de către instanţa superioară a atribuţiilor de control judiciar de legalitate şi temeinicie.

41. Reprezentantul apelantului Jitari Veaceslav, avocatul Botnari Vitalia, prin cererea depusă la Curtea de Apel Nord la data de 07 mai 2026, a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa şi a apelantului pe care îl reprezintă (f.d.43-44, vol.II).

42. Intimaţii SC „Girosol-Agro" SRL, SRL „Crown", SRL „Favoris-Grup", SRL „Eco-Mondial", intervenienţi accesorii Instituţia Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile" şi executorul judecătoresc Guriţanu Viorica, fiind legal citaţi, la şedinţa de judecată nu s-au prezentat. Colegiul, în conformitate cu art.379 CPC, a dispus examinarea cauzei în lipsa părţilor absente.

Aprecierea instanţei de apel:

43. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanţii la proces şi a materialelor din dosar, Colegiul civil consideră apelul declarat drept neîntemeiat şi care urmează a fi respins din următoarele motive:

44. În conformitate cu art.385 lit.a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

45. Conform art.373 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi

temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţeleşi 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. (3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. (5) Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. (6) Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decât aceea din hotărârea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor când consimte şi când hotărârea este atacată şi de alţi participanţi la proces.

46. În corespundere cu art.6 paragraful 1 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale şi jurisprudenţa CtEDO, instanţele de judecată sunt obligate să motiveze hotărârile sale, care vor trebui să conţină circumstanţele cauzei constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile referitor la admiterea sau respingerea acţiunii, alte chestiuni ce au fost soluţionate în cadrul judecării pricinii, legea materială şi/sau procedurală aplicată în cadrul judecării pricinii, argumentele instanţei în caz de respingere a unor probe prezentate de participanţi etc.

47. Astfel, prevederile legale enunţate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

48. Colegiul Civil reţine, că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinând-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei 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. Raportând dispoziţiile normelor sus citate la circumstanţele cauzei, evaluând soluţia primei instanţe prin prisma raţionalismului pretenţiilor înaintate în raport cu circumstanţele de fapt şi de drept invocate, instanţa de apel consideră, că concluzia instanţei de fond este una corectă, din motivele ce succed:

50. Colegiul reţine că obiect al litigiului în cauză constituie constatarea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare în partea bunului imobil cu nr. cadastral ***** şi radierea înscrierilor efectuate în Registrul Bunurilor Imobile

51. Tot lucrările dosarului atestă faptul că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr.14259 din 16 decembrie 2010, autentificat de notarul Morea Galina, reclamantul Jitari Veaceslav a dobândit de la Ciumac Tatiana dreptul de proprietate asupra terenului agricol cu numărul cadastral ***** (f.d.14).

52. De asemenea, certificatul nr.162 din 31 mai 2023, eliberat de Primăria comunei ***** *****, confirmă că Jitari Veaceslav este indicat drept proprietar al bunului imobil cu numărul cadastral *****, acesta prelucrând terenul în mod continuu din luna septembrie 2011 şi achitând impozitele aferente acestuia (f.d.30).

53. În continuarea, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 05 iunie 2023, ce reflectă istoricul transmiterii succesive a dreptului de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral ***** (f.d.15-16), rezultă că, la pct.2.3 din subcapitolul II „Dreptul de proprietate asupra bunului imobil", este înregistrat dreptul de proprietate al lui Jitari Veaceslav, înscris la 06 ianuarie 2011 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.14259 din 16 decembrie 2010 (în prezent stins).

54. Ulterior, la pct.2.4 este înscris dreptul de proprietate al SRL „Crown", înregistrat la 08 decembrie 2014 în temeiul încheierii executorului judecătoresc nr.151-44/2014 din 03 decembrie 2014 (în prezent stins), la pct.2.5 figurează dreptul de proprietate al SRL „Eco-Mondial", înregistrat la 26 februarie 2015 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18 decembrie 2014 (în prezent stins), iar la pct.2.6 este înscris dreptul de proprietate al SRL „Girosol-Agro", înregistrat la 17 noiembrie 2015 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11 noiembrie 2015 (f.d.15–16).

55. Prin urmare, din datele Registrului bunurilor imobile rezultă că, la momentul examinării cauzei, titularul dreptului de proprietate asupra terenului agricol cu numărul cadastral ***** este SRL „Girosol-Agro".

56. În vederea verificării temeiului juridic al radierii dreptului de proprietate al reclamantului şi al înscrierii ulterioare a dreptului de proprietate în favoarea SRL „Crown", efectuată la 08 decembrie 2014, instanţa a procedat la examinarea actului care a stat la baza acestei înregistrări.

57. În acest sens, s-a constatat că, prin încheierea executorului judecătoresc Guriţanu Viorica nr.151-44/2014 din 03 decembrie 2014, s-a dispus transmiterea către creditorul SRL „Crown", în contul stingerii creanţei în sumă de 4.768.392,25 lei, a unor bunuri imobile – terenuri agricole pretins aparţinând debitorului SRL „Favoris-Grup", la preţul total de 4.429.006,00 lei, printre acestea fiind indicat şi terenul agricol cu numărul cadastral ***** (f.d.25–26).

58. La data de 02 ianuarie 2024, Jitari Veaceslav, prin intermediul reprezentantului său, avocatului Odobescu Ghenadie, a formulat o cerere de chemare în judecată împotriva pârâţilor SC „Girosol-Agro" SRL, SRL „Crown", SRL „Favoris-Grup", SRL „Eco Mondial", intervenient accesoriu Agenţia Servicii Publice privind constatarea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare, radierea din Registrul bunurilor imobile şi încasarea cheltuielilor de judecată.

59. Prin hotărârea judecătoriei Edineţ, sediul Central din 14 februarie 2025, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Jitari Veaceslav către SC „GirosolAgro" SRL, SRL „Crown", SRL „Favoris-Grup", SRL „Eco-Mondial", intervenienţi accesorii, Instituţia Publică "Cadastrul Bunurilor Imobile" şi executorul

judecătoresc Guriţanu Viorica privind declararea nulităţii absolute a Contractului de vânzare-cumpărare nr.10238 din data de 18 decembrie 2014 încheiat între SRL „Crown" şi SRL „Eco-Mondial" în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, declararea nulităţii absolute a Contractului de vânzare-cumpărare nr.11418 din data de 11 noiembrie 2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial" şi SRL „Girosol-Agro" în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, radierea înscrierilor efectuate în Registrul Bunurilor Imobile şi compensarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată. S-a anulat măsura de asigurare, sub forma sechestrului, aplicată prin încheierea judecătorului din data de 17 iulie 2024 asupra bunului imobil, teren cu destinaţie agricolă, cu suprafaţa de 1,7896 ha, identificat cu numărul cadastral *****, amplasat în extravilanul **********.

60. Nefiind de acord cu hotărârea instanţei de fond, apelantul Jitari Veaceslav, în persoana reprezentantului, avocat Botnari Vitalia, a declarat apel.

61. Verificând legalitatea hotărârii atacate prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel, Colegiul civil constată că soluţia instanţei de fond este justă, motiv pentru care aceasta urmează a fi menţinută fără modificări.

62. Aşa dar, Colegiul civil reţine, că în sensul art.7 alin.(1) şi (4) Cod civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şiobligaţiilorpărţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

63. Raportând dispoziţiile legale enunţate la circumstanţele concrete ale cauzei, Colegiul civil reţine că, întrucât atât încheierea executorului judecătoresc nr.151-44/2014 din 03 decembrie 2014, cât şi contractele de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18 decembrie 2014 şi nr.11418 din 11 noiembrie 2015, a căror nulitate este solicitată de reclamantul/apelant, au fost emise, respectiv încheiate anterior datei de 01 martie 2019, legalitatea şi valabilitatea acestora urmează a fi apreciate exclusiv prin raportare la dispoziţiile Codului civil în redacţia Legii nr.1107-XV din 06 iunie 2002, în vigoare la data naşterii raporturilor juridice litigioase şi a producerii efectelor juridice ale acestora, aceasta constituind legea materială aplicabilă soluţionării prezentului litigiu.

64. Potrivit art.8 alin.(1) şi (2) lit.a) Cod civil (până la modernizare), drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sânt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile.Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

65. În conformitate cu art.9 alin.(1) Codul civil (până la modernizare), persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi

exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

66. Conform art.11 lit.c) Codul civil (până la modernizare), apărarea dreptului civil se face prin recunoaşterea nulităţii actului juridic.

67. În corespundere cu art.195 Cod civil (până la modernizare), act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şiobligaţiilor civile.

68. La rândul său, art.207 alin.(1) Cod civil (până la modernizare), prevede că, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. (3) Este ilicită cauza care contravine legii, ordinii publice sau bunele moravuri.

69. Totodată art.199 alin.(2) Cod civil (până la modernizare), stabileşte că, consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.

70. Potrivit art.216 Cod civil (până la modernizare), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute deprezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute deprezentul cod, de către instanţa de judecată sau prin acordul părţilor (nulitate relativă).

71. Conform art.217 din acelaşi cod, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate. Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.

72. În baza art.219 Cod civil (până la modernizare), actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conţinutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu vaproduce efecte pentru viitor. 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.

73. Art.220 Codul civil (până la modernizare), prevedea că actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauzacare contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule.

74. Iar conform art.221 alin.(1) Codul civil (până la modernizare), actul juridic încheiat fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul. (2) Actul juridic încheiat cu intenţia de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul. Referitor la actul juridic avut în vedere de părţi se aplică regulile respective.

75. Potrivit art.315 Cod civil (până la modernizare), proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate filimitat prin lege sau de drepturile unui terţ.

76. În baza art.316 Cod civil (până la modernizare), proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul deproprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauzăde utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează încondiţiile legii.

77. Conform art.320 alin.(1)-(3) Cod civil (până la modernizare), dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobîndeşte de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate. În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobîndi prin efectul unui act administrativ.

78. În corespundere cu art.321 alin.(2) din Codul civil (până la modernizare), în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

79. Potrivit prevederilor art.496 din Codul civil (până la modernizare), în registrul bunurilor imobile sunt descrise imobilele şi sunt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri.

80. În conformitate cu prevederile art.666 Cod civil (până la modernizare), contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

81. Potrivit art.667 alin.(1) Cod civil (până la modernizare), părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte şi pot stabili conţinutul lor. Deci, părţile sunt libere să încheie un contract şi să-i determine conţinutul, în limitele exigenţelor bunei credinţe.

82. Potrivit dispoziţiilor art.668 Cod civil (până la modernizare), contractul încheiat legal obligă părţile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar şi la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanţele sau cu principiile echităţii. Contractul produce efecte numai între părţi dacă legea nu prevede altfel. Contractul produce efecte şi pentru succesorii universali sau cu titlu universal dacă din lege, din contract sau din natura obligaţiei nu rezultă altfel. Contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părţilor dacă legea nu prevede altfel. Astfel, puterea obligatorie al oricărui contract este efectul imediat de a da naştere unor drepturi şi obligaţii în sarcina părţilor.

83. În corespundere cu art.679 alin.(3) Cod civil (până la modernizare), prin contract se poate naşte obligaţia de a se încheia un contract. Forma stabilită pentru contract se aplică pentru antecontract.

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

85. Raportând dispoziţiile legale enunţate la circumstanţele de fapt constatate în prezenta cauză, Colegiul civil reţine că obiectul acţiunii formulate de

reclamant/apelant îl constituie declararea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18 decembrie 2014 şi nr.11418 din 11 noiembrie 2015, în partea ce priveşte terenul agricol cu numărul cadastral *****, precum şi radierea înscrierilor efectuate în Registrul bunurilor imobile în temeiul acestor acte juridice.

86. Din conţinutul cererii de chemare în judecată şi al cererii de concretizare rezultă că, reclamantul/apelantul îşi întemeiază pretenţiile pe susţinerea că dreptul său de proprietate asupra terenului respectiv ar fi fost radiat în mod nelegal ca urmare a unei erori comise de registratorul cadastral în anul 2011, iar ulterior bunul ar fi fost transmis succesiv către alte persoane juridice, motiv pentru care toate actele juridice subsecvente ar fi lovite de nulitate absolută.

87. În dezvoltarea acestei poziţii procesuale, reclamantul/apelantul invocă faptul că actele juridice contestate ar fi fictive, lipsite de cauză licită şi încheiate cu încălcarea normelor imperative ale legii, susţinând că acestea nu puteau produce efecte juridice întrucât autorii transmisiunilor succesive nu ar fi dobândit în mod valabil dreptul de proprietate asupra terenului litigios.

88. Examinând aceste susţineri prin prisma materialului probator administrat şi a normelor de drept incidente, Colegiul civil nu poate împărtăşi interpretarea propusă de reclamant/apelant, deoarece, deşi este incontestabil că acesta a dobândit iniţial dreptul de proprietate asupra terenului în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.14259 din 16 decembrie 2010, simpla existenţă a acestui drept nu conduce, prin ea însăşi, la concluzia nulităţii absolute a tuturor actelor juridice încheiate ulterior în prezenta cauză.

89. Or, nulitatea absolută reprezintă cea mai gravă sancţiune de drept civil şi intervine exclusiv în cazurile expres prevăzute de lege, atunci când actul juridic este afectat de un viciu care exista chiar la momentul încheierii sale şi priveşte una dintre condiţiile esenţiale de valabilitate ale actului juridic.

90. Prin urmare, instanţa învestită cu o acţiune în nulitate nu poate deduce existenţa nulităţii exclusiv din împrejurarea că reclamantul/apelantul contestă modalitatea în care unul dintre autorii transmisiunii succesive a dobândit dreptul de proprietate, ci este obligată să verifice dacă, la data încheierii fiecăruia dintre contractele contestate, existau acele împrejurări de fapt şi de drept care, potrivit Codului civil, atrag sancţiunea nulităţii absolute.

91. Aplicând aceste exigenţe teoretice circumstanţelor concrete ale prezentei cauze, Colegiul civil observă că reclamantul/apelantul nu a indicat şi nici nu a demonstrat care dintre condiţiile esenţiale de validitate ale contractului de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18 decembrie 2014 sau ale contractului nr.11418 din 11 noiembrie 2015 nu au fost întrunite la momentul încheierii acestora.

92. Mai mult decât atât, din ansamblul probelor administrate nu rezultă existenţa unor împrejurări care să confirme incidenţa vreunui motiv de nulitate absolută, întrucât nu au fost administrate probe care să demonstreze lipsa consimţământului părţilor contractante, inexistenţa cauzei actului juridic, caracterul

ilicit al cauzei, lipsa obiectului ori încălcarea unei norme imperative care să atragă nulitatea absolută a acestor contracte.

93. În aceeaşi ordine de idei, Colegiul civil constată că simpla afirmaţie potrivit căreia actele juridice ar fi fost fictive nu este suficientă pentru a conduce la constatarea nulităţii acestora, în lipsa unor probe obiective din care să rezulte că părţile nu au urmărit producerea efectelor juridice specifice contractului de vânzare-cumpărare.

94. Dimpotrivă, examinarea circumstanţelor în care s-a realizat prima transmitere a dreptului de proprietate, ulterior reclamantului/apelantului, rezultă că înscrierea dreptului de proprietate al SRL „Crown" în Registrul bunurilor imobile a fost efectuată în baza încheierii executorului judecătoresc Guriţanu Viorica nr.151-44/2014 din 03 decembrie 2014, act emis în cadrul procedurii de executare silită şi care a constituit temeiul juridic al efectuării înscrierii în registrul public.

95. În continuarea acestei analize, Colegiul civil reţine că încheierea executorului judecătoresc din 03 decembrie 2014 a fost emisă în aplicarea dispoziţiilor art.139 alin.(3) Cod de executare, normă care prevedea că, în cazul în care s-a declarat că licitaţia nu a avut loc din motivele indicate la alin.(1) lit.a)–c) din prezentul articol, creditorul este în drept să preia bunurile la preţul stabilit la licitaţie. Creditorul gajist are dreptul preferenţial de a primi bunul gajat. Creditorul care a solicitat primirea bunului în contul achitării datoriei este obligat să restituie suma ce depăşeşte.

96. Deopotrivă, mecanismul juridic al transmiterii bunului era reglementat şi de dispoziţiile art.140 alin.(9) Cod de executare, potrivit cărora transmiterea bunului se dispune prin încheiere a executorului judecătoresc. În cazul transmiterii în contul achitării datoriei a bunurilor dreptul de proprietate asupra cărora este supus înregistrării de stat, încheierea executorului judecătoresc de transmitere a bunului se confirmă de instanţa de judecată, conform procedurii stabilite la art.136 din prezentul cod. Încheierea instanţei de judecată prin care se constată legalitatea transmiterii bunului serveşte temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele creditorului care a preluat bunul în contul achitării creanţei.

97. Raportând acest cadru normativ la circumstanţele concrete ale litigiului, Colegiul civil împărtăşeşte concluzia instanţei de fond potrivit căreia încheierea executorului judecătoresc nr.151-44/2014 din 03 decembrie 2014 conţine, într-adevăr, o eroare privind identificarea bunului transmis creditorului. Astfel, din coroborarea extrasului din Registrul bunurilor imobile cu celelalte înscrisuri administrate în cauză rezultă că, la data emiterii acestei încheieri, terenul agricol cu numărul cadastral ***** era înscris în proprietatea reclamantului/ apelantului Jitari Veaceslav, iar nu în patrimoniul debitorului SRL „Favoris-Grup", astfel cum, în mod eronat, s-a consemnat în actul executorului judecătoresc.

98. Cu toate acestea, simpla constatare a existenţei unei asemenea erori nu este suficientă pentru a produce, în mod automat, desfiinţarea tuturor efectelor juridice generate ulterior de actul respectiv. Dimpotrivă, pentru a produce asemenea

consecinţe, eroarea trebuia valorificată prin mecanismele procedurale instituite de lege, respectiv prin contestarea şi anularea încheierii executorului judecătoresc care a constituit temeiul juridic al înscrierii dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

99. Prin urmare, în mod întemeiat instanţa de fond a reţinut că pretinsa nelegalitate a înregistrării dreptului de proprietate nu poate fi analizată izolat de actul juridic care a stat la baza acesteia. Atât timp cât înscrierea în Registrul bunurilor imobile a fost efectuată în executarea unei încheieri a executorului judecătoresc, efectele juridice ale înregistrării sunt indisolubil legate de existenţa şi valabilitatea acelui act. În lipsa desfiinţării acestuia, simpla invocare a unei erori materiale ori juridice nu este aptă să înlăture efectele produse.

100. Această concluzie este confirmată inclusiv de Ordonanţa procurorului din 27 iunie 2018, invocată de apelant în susţinerea cererii sale. Din conţinutul acestui act rezultă că procurorul a constatat existenţa unor acţiuni necorespunzătoare din partea registratorului Gojineţchi Djema, reţinând că înscrierea dreptului de proprietate al SRL „Crown" a fost efectuată cu încălcarea procedurii legale.

101. Totuşi, aceeaşi ordonanţă stabileşte expres că, faptele constatate nu întrunesc elementele constitutive ale infracţiunii prevăzute de art.329 alin.(1) Cod penal, fiind dispusă clasarea procesului penal şi scoaterea persoanei de sub urmărire penală. Rezultă, aşadar, că actul procurorului are exclusiv semnificaţia unei aprecieri în planul răspunderii penale şi nu produce efecte asupra existenţei ori valabilităţii raporturilor juridice civile născute în temeiul încheierii executorului judecătoresc.

102. Din această perspectivă, în mod corect instanţa de fond a reţinut că ordonanţa procurorului nu constituie un act jurisdicţional apt să desfiinţeze efectele unei încheieri emise în procedura de executare silită şi nici nu poate servi drept temei juridic pentru radierea drepturilor înscrise în Registrul bunurilor imobile.

103. Mai mult decât atât, argumentele apelantului omit o împrejurare determinantă pentru soluţionarea prezentului litigiu şi anume, faptul că încheierea executorului judecătoresc nr.151-44/2014 din 03 decembrie 2014 nu a fost anulată pe cale judiciară.

104. Dimpotrivă, din materialele dosarului rezultă că legalitatea acesteia a fost supusă controlului judiciar, iar prin Decizia Colegiului civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi din 14 octombrie 2024 a fost respinsă cererea privind repunerea în termen pentru contestarea încheierii executorului judecătoresc, iar acţiunea privind anularea acesteia a fost respinsă ca fiind introdusă peste termenul prevăzut de lege.

105. În consecinţă, această încheiere continuă să existe în circuitul juridic şi să producă efecte obligatorii pentru toate persoanele, inclusiv pentru instanţa învestită cu examinarea prezentului litigiu. Atât timp cât actul juridic care a constituit temeiul înscrierii dreptului de proprietate nu a fost desfiinţat în condiţiile legii, instanţa nu

poate ignora existenţa şi efectele sale juridice şi nici nu poate dispune, pe cale indirectă, înlăturarea consecinţelor produse de acesta.

106. Pornind de la aceste considerente, Colegiul civil apreciază ca fiind pe deplin întemeiată concluzia instanţei de fond potrivit căreia, în lipsa anulării încheierii executorului judecătoresc, nu există premise juridice pentru rectificarea înscrierii efectuate la pct.2.4 din Registrul bunurilor imobile şi, implicit, pentru restabilirea dreptului de proprietate al reclamantului/apelantului asupra terenului litigios în cadrul prezentei cauze.

107. Această concluzie este pe deplin concordantă şi cu regimul juridic instituit de art.438 alin.(1) Cod civil, potrivit căreia când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (3) Situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declaraţie dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acţiunea de fond.

108. În corespundere cu art.439 alin.(1) Cod civil, rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declaraţia în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declaraţia.

109. În speţă, niciuna dintre aceste condiţii nu este întrunită. Astfel, nu există consimţământul titularului dreptului înscris în Registrul bunurilor imobile şi nici o hotărâre judecătorească definitivă prin care să fi fost anulată încheierea executorului judecătoresc ori să se fi dispus rectificarea înscrierii contestate.

110. În aceeaşi ordine de idei, Colegiul civil apreciază că prima instanţă a valorificat în mod corespunzător şi răspunsul Agenţiei Servicii Publice din 25 august 2023, din care rezultă că însăşi autoritatea responsabilă de administrarea Registrului bunurilor imobile a recunoscut existenţa erorii produse la înregistrarea dreptului de proprietate al SRL „Crown”, însă a precizat expres că rectificarea registrului nu poate fi efectuată în lipsa consimţământului titularului dreptului înscris ori a unei hotărâri judecătoreşti definitive care să dispună această măsură.

111. În continuarea acestor precizări, Agenţia Servicii Publice a indicat reclamantului/apelantului şi mecanismul juridic instituit de art.49 şi art.50 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, respectiv posibilitatea obţinerii unei compensaţii din Fondul de garanţie în situaţia în care bunul nu mai poate fi recuperat ca urmare a unei erori imputabile registratorului.

112. În consecinţă, existenţa acestui mecanism reparator confirmă concluzia instanţei de fond potrivit căreia legiuitorul a instituit remedii juridice distincte pentru situaţiile ce vizează repararea prejudiciilor cauzate prin eventuale erori de înregistrare şi, respectiv, pentru rectificarea drepturilor reale înscrise în Registrul

bunurilor imobile. Or, simpla constatare a unei eventuale erori imputabile registratorului nu poate determina, prin ea însăşi, desfiinţarea actelor juridice încheiate ulterior asupra bunului şi nici nu poate constitui un temei suficient pentru rectificarea înscrierilor din registru, în lipsa demonstrării condiţiilor prevăzute expres de lege.

113. Prin urmare, în condiţiile în care reclamantul/apelantul nu a demonstrat existenţa unor temeiuri de nulitate absolută a actelor juridice contestate şi nici a unor circumstanţe care să justifice rectificarea înscrierilor efectuate în Registrul bunurilor imobile, Colegiul civil constată că soluţia instanţei de fond este legală şi întemeiată, iar criticile formulate prin cererea de apel se impun a fi respinse, ca nefondate.

114. În conformitate cu art.385 lit.a) CPC, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord, -

d e c i d e :

Se respinge cererea de apel declarată de Jitari Veaceslav, în persoana reprezentantului, avocat Botnari Vitalia.

Se menţine hotărârea Judecătoriei Edineţ, sediul Central din 14 februarie 2025, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Jitari Veaceslav către SC „Girosol-Agro" SRL, SRL „Crown", SRL „Favoris-Grup", SRL „Eco-Mondial", intervenienţi accesorii Instituţia Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile" şi executorul judecătoresc Guriţanu Viorica privind declararea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, radierea înscrierilor efectuate în Registrul Bunurilor Imobile şi compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele şedinţei, judecător Stanislav Grosu

Judecători Alina Ţihonschi

Mariana Sajin