Prima instanță: Judecătoria Edineț, sediul Briceni (judecător Gh.Comerzan)
Dosarul nr. 2a-1317/2025 (PIGD: 2-18056857-03-2a-27102025)

CURTEA DE APEL NORD

Colegiul civil și de contencios administrativ

D E C I Z I E

19 mai 2026 municipiul Bălți

Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord

Completul de judecată compus din:

Radu Holban, *președintele completului*

Svetlana Ghercavii

Mariana Sajin, *judecători*,-

cu participarea grefierei Roxana Iacubovscaia,-

examinând, în ședință de judecată publică, apelul declarat de Biroul Național de Statistică împotriva hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul Briceni) din 09 iunie 2025, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Biroul Național de Statistică împotriva Agenției Proprietății Publice, Î.I. „Chitic Alexandru", Chitic Rodica, Chitic Radion, Burlacu Daria și Burlacu Vasile, privind anularea contractelor de vânzare-cumpărare cu radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile,-

C O N S T A T Ă :

I.Pretenţiile reclamantului:

1.La 06 noiembrie 2014 reclamantul Biroul Naţional de Statistică a depus la Judecătoria Buiucani, mun. Chişinău cererea de chemare în judecată împotriva Agenţiei Proprietate Publică, mun. Chişinău, I.I. „Chitic Alexandru", or. Briceni, privind anularea actelor administrative, anularea contractului de vânzare-cumpărare şi radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile (fila dosarului 1-4, volumul I).

2. Ulterior, la 18 august 2015 reclamantul a depus o cerere de completare a acțiunii înaintate împotriva Agenţiei Proprietate Publică, mun. Chişinău, Î.I. „Chitic Alexandru", or. Briceni, Burlacu Daria şi Burlacu Vasile, privind anularea actelor administrative, anularea contractelor de vânzare - cumpărare şi radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile (fila dosarului 123 - 124, volumul I).

3. Prin încheierea Judecătoriei Buiucani, mun. Chişinău din 18 august 2015 s-a respins cererea reprezentantului pârâtului Î.I. „Chitic Alexandru", privind strămutarea cauzei civile la Judecătoria Briceni (fila dosarului 137-139, volumul I).

4. Prin decizia Curţii de Apel Chişinău din 12 noiembrie 2015 a fost casată încheierea Judecătoriei Buiucani, mun. Chişinău din 18 august 2015, cauza civilă fiind strămutată pentru examinare în fond la Judecătoria Briceni, conform competenţei (fila dosarului 151-155, volumul I).

5. La 4 decembrie 2015 cauza dată a parvenit în Judecătoria Briceni, fiind acceptată spre examinare (fila dosarului 157-158, volumul I).

6. În motivarea cererii de chemare în judecată (fila dosarului 1-4, volumul I), reclamantul Biroul Național de Statistică (BNS) a invocat următoarele circumstanțe:

În fapt, la 17.06.2014 a primit citaţia de a se prezenta în Judecătoria

Buiucani mun. Chişinău la şedinţa de judecată din 26.06.2014, în cauza civilă nr. 3-533/14, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Î.I. „Chitic Alexandru" către Agenţia Proprietăţii Publice, cu privire la obligarea de înstrăinare a încăperilor date în locaţiune în baza contractului de locaţiune nr. 07 din 31.12.2011, amplasat pe adresa ***** cu suprafaţa totală de 125 m.p., însă, şedinţa de judecată din 26.06.2014 a fost amânată pentru data de 06.10.2014 pe motivul neprezentării pârâţilor.

La data de 26.06.2014 reprezentantul BNS a depus cerere de a lua cunoştinţă de materialele cauzei civile sus-menționate.

Studiind materialele cauzei civile s-a depistat că, la materialele cauzei sunt anexate în copii: 1) extrasul din procesul-verbal nr. 29 din data de 25.10.2013 a Comisiei de Privatizare a încăperilor nelocuibile date în locaţiune; 2) contractul de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată din 04.11.2013, autentificat notarial de notarul public Mihail Vidraşcu cu numărul de înregistrare 7609 din 04.11.2013; 3) actul de predare-primire a întreprinderii, subdiviziunii 34/04, aprobat la data de 21.11.2013.

Analizând extrasul din procesul-verbal nr. 29 din 25.10.2013 a constatat că, temei la emiterea Hotărârii Comisiei de privatizare nr. 29 au servit hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 20 iunie 2013 şi decizia Colegiului Civil al Curţii de Apel Chişinău din 02 octombrie 2013. Menţionează, că prin decizia Colegiului Civil al Curţii Supreme de Justiţie din 21 mai 2014, hotărârea Judecătoriei Buiucani din 20.06.2013 şi decizia Curţii de Apel Chişinău din 02.10.2013 au fost casate, cauza fiind restituită la rejudecare.

Având în vedere că, BNS numai la 26.06.2014 a luat cunoştinţă de înscrisurile menţionate, deja la data de 30.06.2014 a înaintat pârâtului Agenţia Proprietăţii Publice (APP) cererea prealabilă, solicitând revocarea Hotărârii Comisiei de privatizare nr. 29 din 25.10.2013, prin care s-a admis privatizarea încăperilor în litigiu.

La 05.08.2014, a primit răspunsul cu nr. 05-1062 din 31.07.2014, prin care pârâtul a respins cererea prealabilă, ca fiind tardivă.

Nefiind deacord cu răspunsul APP, a înaintat acţiune reconvenţională, care urma să fie admisă sau respinsă în şedinţa de judecată din 06.10.2014. însă, la data de 06.10.2014 pârâţii în cauză din nou nu s-au prezentat în instanţa de judecată, cu toate că au fost legal citaţi despre data, ora şi locul şedinţei.

Prin prisma prevederilor art. 265 lit. g) CPC instanţa de judecată la data de

06.10.2014 a emis încheiere de scoatere de pe rol a cererii de chemare în judecată înaintată de Î.I. „Chitic Alexandru” împotriva Agenţiei Proprietăţii Publice, intervenient accesoriu Biroul Naţional de Statistică, însă instanţa de judecată nu s-a expus asupra demersului BNS privitor la examinarea acţiunii reconvenţionale. În aceste circumstanţe de drept şi de fapt, se consideră îndreptăţiţi de a înainta instanţei de judecată prezenta acţiune.

A menţionat că, Hotărârea Comisiei de privatizare nr. 29 din 25.10.2013, contravine anexei nr. 2 a Hotărârii nr. 351 din 23.03.2005 „Cu privire la aprobarea listelor imobile proprietate publică a statului şi transmiterea unor bunuri imobile”.

Potrivit prevederilor art. 10 alin. (2) lit. a) din Legea privind administrarea şi deetatizarea prorpietăţii publice, nr. 121 din 04.05.2007, bunul imobil face parte din lista bunurilor imobile proprietate statului aflate în administrarea BNS, nu poate fi înstrăinat, nici prin privatizare sau depunere în capitalul străin al unei persoane juridice.

Hotărârea Comisiei de privatizare contravine prevederilor art. 10 alin. (6) şi art. 50 alin. (3) lit. a) din Legea privind administrarea şi deetatizarea prorpietăţii publice, nr. 121 din 04.05.2007, prin care actele juridice privind înstrăinarea sau dobândirea, în folosul persoanelor juridice cu capital privat, sunt lovite de nulitatea absolută, şi nu sunt pasibile de privatizare încăperile nelocuibile din clădirile în care sunt amplasate autorităţi publice, întrepinderi, organizaţi şi instituţii de stat/municipale (cu excepţia subsolurilor ori parterului acestor clădiri, în cazul în care au fost prevăzute în documente de proiectare sau de inventariere tehnică pentru amplasarea bunurilor de menire socială, şi a încăperilor din subsoluri, etaje tehnice în care nu sînt amplasate noduri ale reţelelor inginereşti).

Ilegalitatea actelor contestate constă în faptul că, anume BNS este proprietarul de fapt şi de drept a bunului imobil din *****, înregistrat la Î.S. „Cadastru”, filiala OCT Briceni la data de 23.01.2006 cu codul cadastral nr. *****

Menţionează că, prin decizia Curţii Supreme de Justiţie din 21.05.2014 au fost casate hotărârile judecătoreşti, prin care APP a fost obligat la transmiterea în proprietate a încăperilor. Prin urmare, conform prevederilor art. 445 alin. (2) CPC, Hotărîrea comisiei de privatizare nr. 29 din 25.10.2013 nu are putere legală. Insă, pârâtul APP până în prezent nu şi-a expus opinia asupra acestei

hotărâri.

Mai mult, pârâtul APP, prin răspunsul nr. 05 - 1062 din 31.07.2014 a respins cererea prealabilă, motivând prin faptul, că este depusă tardiv. Totodată, pârâtul APP nu a probat data, luna, anul şi modul aducerii la cunoştinţă a Hotărârii Comisie de privatizare nr. 29 din 25.10.2013.

Menţionează că, cererea de chemare în judecată perfect se încadrează în prevederile art. 66 lit. d) din Legea nr. 121 din 04.05.2007.

Conform prevederilor art. 216 Cod Civil, este absolută acea nulitate care sancţionează nerespectarea, la încheierea actului juridic, a unei norme care ocroteşte un interes general, obştesc.

Invocă reclamantul temei de nulitate absolută, lipsa consimţământului, exteriorizarea voinţei persoanei de a încheia un act juridic conform art. 199 Cod Civil, şi obiectul actului juridic contravine normelor imperative, ordinii publice, sau bunelor moravuri, conform art. 220 Cod Civil.

Reclamantul Biroul Naţional de Statistică solicită:

1)Declararea nulă şi fară efecte juridice a Hotărârii Comisiei de privatizare nr. 29 din 25 octombrie 2013 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locaţiune Întreprinzătorului Individual „Chitic Alexandru”, situate în *****, şi anume: încăperile 1, 2, 3; subsol - încăperile nr. 1 şi 2, cu o suprafaţă totală de 125,00 m.p.;

2) Anularea contractului de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată din 04 noiembrie 2013, încheiat între Agenţia Proprietăţii Publice, în calitate de vânzător, şi I.I. „Chitic Alexandru”, în calitate de cumpărător, autentificat de notarul public Vidraşcu Mihail la data de 04.11.2013 cu numărul de înregistrare 7609;

3) Anularea actului de transmitere-predare a întreprinderii, subdiviziunii nr.
34/04, aprobat la data de 21.11.2013;

4) Radierea dreptului de proprietate din Registru bunurilor imobile asupra încăperilor 1. 2, 3, cu o suprafaţă de 59,5 m.p., situate la etajul I, înregistrate la OCT filiala Briceni, codul cadastral *****, şi încăperile nr. l şi 2, situate în demisol cu o suprafaţă de 65,5 m/p, înregistrate la OCT filiala Briceni cu codul cadastral nr.***** pe numele întreprinzătorului individual „Chitic Alexandru”.

7. În cererea de completare a acțiunii din 18 august 2015 (fila dosarului

123-124, volumul I), reclamantul a invocat că, conform certificatului din Registru bunurilor imobile codul cadastral ***** şi nr.*****, situate în *****, în subcapitolul II „Dreptul de proprietate” sunt înscrişi proprietari Burlacu Daria şi Burlacu Vasile în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 4478 din 03.06.2014.

Având în vedere faptul că, tranzacţia de înstrainare a bunului în litigiu a avut loc la 03 iunie 2014, pe când prin decizia Curţii Supreme de Justiţie din 21.05.2014 a fost casată hotărârea judecătoriei Buiucani din 20.07.2013 şi decizia Curţii de Apel Chişinău din 02.10.2013, în acestea circumstanţe conform art. 445 alin. (2) CPC, actele de executare facute în temeiul unei hotărâri sau decizii au fost casate îşi pierd puterea legală.

Prin urmare, tranzacţia de înstrainare a bunului din litigiu o consideră ilegală în temeiul art. 10 alin. (6) din Legea privind administrarea şi deetatizarea prorpietăţii publice, nr. 121 din 04.05.2007.

Totodată, reclamantul solicită de a se ţine cont şi de prevederile art. 219 alin. (1) Cod Civil - efectele nulităţii actului juridic. Prin efectele nulităţii actului juridic se înţeleg consecinţele juridice ale aplicării sancţiunii nulităţii absolute a actului juridic încheiat cu încălcarea condiţiilor de valabilitate stabilite de lege sau de părţi. Nulitatea are menirea să restabilească situaţia juridică a părţilor şi a terţelor existentă la momentul încheierii actului, trebuie să opereze nu numai pe viitori, ci şi pentru trecut, cu efect retroactiv. Retroactivitatea este înlăturarea efectelor actului juridic, care s-au produs între momentul încheierii actului şi acela desfiinţării lui.

Astfel, reclamantul solicită anularea contractului de vânzare - cumpărare nr. 4478 din 03 iunie 2014, încheiat între Î.I. „Chitic Alexandnru”, în calitate de vânzător, şi Burlacu Daria, Burlacu Vasile, în calitate de cumpărator, prin care au fost înstrăinate încăperile nelocuibile, situate în *****, încăperile 1,2, 3 - etaj I cu codul cadastral ***** şi încăperile nr. 1 şi 2 - subsol cu codul cadastral nr.*****002 cu o suprafaţă totală de 125,00 m.p.

8. Pe parcursul examinării prezentei cauze, reclamantul BNS a depus mai multe cereri de completare a acțiunii (fila dosarului 57-59, 83-84, 116-118 volumul IV), astfel încât în final și-a concretizat în final pretențiile după cum urmează:

1) A anula contractul de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 03.06.2014

încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” şi Burlacu Daria, Burlacu Vasile;

2) A anula contractul de vânzare-cumpărare nr. 2780 din 04.04.2018 încheiat între Burlacu Daria, Burlacu Vasile şi Chitic Rodion Alexandru asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** pe adresa *****, nr. 001, cu suprafaţa de 59,5 m^2, înregistrat la data de 06.04.2018, radierea dreptului de proprietate asupra acestui bun din Registrul bunurilor imobile.

3) A anula contractul de vânzare-cumpărare nr. 2781 din 04.04.2018 încheiat între Burlacu Daria, Burlacu Vasile şi Chitic Alexandru Mihail şi Chitic Rodica Dumitru asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** pe adresa *****, cu suprafaţa de 65,5 m^2, înregistrat la data de 06.04.2018 şi radierea dreptului de proprietate asupra acestui bun din Registrul bunurilor imobile.

4) Recunoaşterea şi stabilirea achitării de către ÎI „Chitic Alexandru în folosul BNS a veniturilor ratate pentru darea în locaţiune a bunului imobil, în sumă de 500437 (cinci sute mii patru sute treizeci şi şapte) lei 59 bani, cu titlu de prejudiciu cauzat şi profitul ratat la capitolul „Plata chiriei” pentru perioada 01.10.2013 - 22.12.2021, conform calculului anexat.

II. Soluția instanţei de fond:

9. Prin hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul *****) din 9 iunie 2025, cererea de chemare în judecată înaintată de Biroul Național de Statistică a fost respinsă ca neîntemeiată (fila dosarului 111-112, volumul V).

III. Solicitarea apelantului:

10. La 7 iulie 2025 Biroul Național de Statistică a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul *****) din 9 iunie 2025, prin care solicită admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond cu emiterea unei noi hotărâri privind admiterea cererii de chemare în judecată în sensul formulat (fila dosarului 79-90, volumul V).

IV. Argumentele apelului:

11. În motivarea cererii de apel, apelantul , a invocat următoarele argumente:

În fapt, prin hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul *****, din 09 iunie 2025, pronunțată în dosarul nr. 28-2-7757-12112018, s-a respins integral acțiunea

Biroului Național de Statistică, privind anularea contractelor de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 06.06.2014, nr. 2870 din 04.04.2018 și nr. 2871 din 04.04.2018 cu radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile.

Biroul Național de Statistică consideră hotărârea instanței de fond nelegitimă, neîntemeiată și pasibilă casării, deoarece instanța ierarhic inferioară nu a pătruns în esența cazului și nu a dat o argumentare logică a hotărârii sale.

Prezenta cauză își are originea în tentativa ilegală de privatizare a unui bun imobil din domeniul public al statului, aflat în administrarea Biroului Național de Statistică prin Hotărârea Guvernului nr. 351/2005 cu privire la aprobarea listelor bunurilor imobile proprietate publică a statului și la transmiterea unor bunuri imobile.

Bunul imobil vizat constituie încăperile nelocuibile cu suprafața totală de 125 m2 , situate în *****, compuse din încăperile nr. 1, 2, 3 etajul I cu suprafața de 59,5 m² și încăperile nr. 1, 2 din subsol cu suprafața de 65,5 m², înregistrate cu numerele cadastrale***** și*****, care conform acestei hotărâri au fost incluse în domeniul public al statului și transmise în gestiunea economică a Biroului Național de Statistică. Această calitate juridică nu a fost modificată prin niciun act normativ ulterior, menținându-se caracterul de bun din domeniul public al statului până în prezent.

În exercitarea prerogativelor sale de gestionar economic al bunului imobil, Biroul Național de Statistică, prin Direcția pentru statistică a raionului Briceni, a încheiat la data de 31 decembrie 2011 contractul de locațiune nr. 10 cu Î.I. „Chitic Alexandru”, prin care s-au dat în locațiune încăperile nr. 1 și 1A de la etajul I și subsol, amplasate în clădirea administrativă situată pe adresa *****, cu suprafața totală de 125,0 m2 , din care 65,5 m2 la subsol, pe termen până la data de 31 decembrie 2012.

La expirarea termenului contractual, respectiv la data de 31 decembrie 2012, Î.I. „Chitic Alexandru” nu a restituit spațiile închiriate, ci s-a adresat la data de 28 decembrie 2012 către Agenția Proprietății Publice cu o cerere prin care a solicitat permisiunea de a cumpăra încăperea dată în locațiune. Această solicitare a fost în mod corect respinsă prin răspunsul nr. 04-55 din 21 ianuarie 2013 al Agenției Proprietății Publice, decizie care reflecta respectarea cadrului legal aplicabil și

recunoașterea faptului că bunurile în cauză nu îndeplineau condițiile legale pentru a fi supuse procedurii de privatizare.

Prin Hotărârea Judecătoriei Buiucani din 20 iunie 2013, menținută prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2013, s-a dispus obligarea Agenției Proprietății Publice să înstrăineze încăperile respective către Î.I. „Chitic Alexandru".

Deși bunul imobil se afla în gestiunea economică a Biroului Național de Statistică, iar contractul de locațiune fusese încheiat de către reprezentantul acestei instituții publice, Î.I. „Chitic Alexandru" nu a antrenat în proces Biroul Național de Statistică, limitându-se să acționeze exclusiv împotriva Agenției Proprietății Publice, încălcându-se astfel principiile contradictoriu și de apărare a drepturilor apelantului.

Biroul Național de Statistică a luat cunoștință de aceste hotărâri judecătorești abia la data de 17 iunie 2014, când a fost înștiințat despre data ședinței de judecată, moment în care a descoperit că se pronunțaseră hotărâri judecătorești definitive cu privire la un bun aflat în gestiunea sa, fără ca să fi fost antrenat în proces și fără ca să fi avut posibilitatea să își exercite drepturile procedurale de apărare.

Pe baza acestor hotărâri judecătorești definitive dar nu irevocabile, Comisia de privatizare a Agenției Proprietății Publice a emis hotărârea nr. 29 din 25 octombrie 2013, urmată de contractul de vânzare-cumpărare nr. 7609 din 04 noiembrie 2013 și actul de predare-primire nr. 34/04 din 21 noiembrie 2013. Însă, prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 21 mai 2014, toate aceste hotărâri au fost casate cu remiterea cauzei spre rejudecare, înlăturându-se astfel fundamentul juridic al pretinsei privatizări.

În pofida acestei situații juridice clare, la 03 iunie 2014, cu doar 13 zile după casarea hotărârilor menționate, Î.I. „Chitic Alexandru" a procedat la înstrăinarea bunului către soții Burlacu Daria și Burlacu Vasile prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 4478. Această tranzacție s-a realizat în condiții de rea-credință manifeste, când vânzătorul nu avea niciun drept de proprietate asupra bunului, fiind doar locatar în baza contractului de locațiune încheiat cu Biroul Național de Statistică, contract care expirase încă din decembrie 2012. Acest fapt demonstrează că Î.I. „Chitic Alexandru" a acționat în grabă pentru a înstrăina bunul în momentul

în care știa sau trebuia să știe că dreptul său de proprietate era contestat și incert. Astfel dând dovadă de rea-credință prin acțiunile sale.

Caracterul simulat și fraudulos al tranzacțiilor este evidențiat de faptul că bunul a fost revândut la 4 aprilie 2018 către persoanele fizice Chitic Alexandru, Chitic Rodica și Chitic Radion, adică către aceleași persoane care l-au înstrăinat inițial prin Î.I. „Chitic Alexandru”. Acest circuit denotă că bunul a revenit la foștii "proprietari" prin intermediul unei scheme în scopul eschivării de la efectele deciziei judecătorești definitive. Toți intimații au participat, în diferite grade, la schema de eschivare de la efectele deciziei Curții Supreme de Justiție din 2014 și respectiv din 2018. Î.I. „Chitic Alexandru” a procedat la înstrăinarea bunului știind că hotărârile judecătorești care legitimau dreptul său fuseseră casate. Soții Burlacu au acceptat să servească drept intermediari în această operațiune, pentru ca ulterior să revândă bunul către aceleași persoane, Chitic Rodica și Chitic Radion care au acceptat să preia bunul, știind despre litigiul în curs la Curții Supreme de Justiție.

Decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 25 iulie 2018 reprezintă proba supremă a dreptății poziției Biroului Național de Statistică, stabilind definitiv și irevocabil că hotărârea Comisiei de privatizare nr. 29 din 25 octombrie 2013, contractul de vânzare-cumpărare nr. 7609 din 04 noiembrie 2013 și actul de predare-primire nr. 34/04 din 21 noiembrie 2013 sunt nule, fiind anulate cu efecte retroactive.

Este important de menționat că toate părțile implicate (intimații) erau pe deplin conștiente de riscurile juridice existente. Aceștia știau că proprietarul bunului imobil contestase în instanță vânzarea inițială, ceea ce făcea posibilă anularea contractului de vânzare-cumpărare. Cu toate acestea, în ciuda incertitudinii statutului juridic al proprietății și a riscurilor evidente, intimații au decis să încheie contractul de vânzare-cumpărare, asumându-și astfel în mod conștient consecințele acestei decizii.

Consideră BNS că, instanța de fond a interpretat și aplicat eronat legea civilă materială, ajungând la concluzii total opuse față de decizia irevocabilă a Curții Supreme de Justiție. A ignorat complet principiul res judicata consacrat prin art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, conform căruia faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și

nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane. O altă eroare a instanței de fond constă în ignorarea completă a prevederilor imperative privind regimul juridic al bunurilor din domeniul public.

Conform art. 471 alin. (2) din Codul civil, din domeniul public al statului fac parte bunurile determinate de lege, precum și bunurile care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

Conform art. 10 alin. (1) și (2) lit. a) din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. Deci, nu pot fi înstrăinate nici prin privatizare sau depunere în capitalul social al unei persoane juridice.

Mai mult, art. 10 alin. (6) din aceeași lege stipulează că actele juridice de înstrăinare sau dobândire, în folosul persoanelor fizice sau al persoanelor juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului public, inclusiv prin privatizare, sunt lovite de nulitate absolută. Această nulitate operează de drept și nu poate fi acoperită de nicio prezumție de bună-credință, indiferent de împrejurările concrete ale dobândirii.

Conform prevederilor art. 66 lit. d) din Legea nr. 121/2007, temeiurile expres prevăzute de lege pentru declararea nulității absolute a contractului de vînzare-cumpărare constituie motive legale pentru anularea acestora. Contractele de vînzare-cumpărare nr.4478 din 06.06.2014, nr.2870 din 04.04.2018 și nr. 2871 din 04.04.2018, fiind fundamentate pe hotărâri judecătorești ulterior casate prin decizia irevocabilă a Curții Supreme de Justiție din 25 iulie 2018, sunt lipsite de temei juridic valabil și îndeplinesc condițiile pentru declararea nulității absolute.

De asemenea, nu au fost luate în considerare elementele care demonstrează reaua-credință a intimaților. Conform art. 11 alin. (1) din Codul civil, buna-credință reprezintă „un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic”. În cazul de față, niciuna dintre aceste caracteristici nu este întrunită de către dobânditori.

Mai mult, conform art. 11 alin. (2) din același cod, „este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă

parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament”. Contractul de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 3 iunie 2014 a fost încheiat cu deplină cunoaștere a faptului că hotărârile judecătorești care legitimau "dreptul" de proprietate al lui Î.I. „Chitic Alexandru” fuseseră casate prin decizia Curții Supreme de Justiție din 21 mai 2014.

Conform art. 445 alin. (2) din Codul de procedură civilă, „Hotărîrea sau decizia casată nu are nici o putere legală. Actele de asigurare sau de executare făcute în temeiul unei astfel de hotărîri sau decizii îşi pierd puterea legală dacă instanţa de recurs nu dispune altfel.”

În aceste circumstanțe, orice tranzacție ulterioară casării era lipsită de temei juridic, ceea ce exclude din principiu buna-credință a intimaților.

În cauza nr. 2rh-7/19 din 6 februarie 2019, Curtea Supremă de Justiție a conchis că „buna credința a dobânditorului este irelevantă în cazul dobândirii unui bun străin de la o persoană neîmputernicită”, principiu care se aplică cu atât mai multă forță în cazul bunurilor publice care sunt, prin natura lor juridică, indisponibile pentru orice persoană fizică.

În conformitate cu art. 331 alin. (2) al Codului civil „actul juridic anulabil este valabil până la declararea acestei nulități de către instanța de judecată, însă, odată anulat, se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii”, iar alin.(3) reglementează că „Drepturile reale dobândite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobândite pe acest temei”.

Potrivit prevederilor art. 527 alin. (1) din Cod civil, prin prisma căruia, „(1) Dobînditorul de bună-credinţă dobîndeşte dreptul de proprietate asupra bunului mobil prin intrare în posesie şi în cazul în care cel care a dispus de bun nu era proprietarul lui, nu avea împuterniciri de a dispune de bun sau actul juridic de dispoziție era ineficient pe alt temei. Nu există bună-credinţă când dobânditorul ştia sau trebuia să ştie că cel de la care a dobîndit bunul nu era proprietarul lui, nu avea împuterniciri de a dispune de bun sau actul juridic de dispoziție era ineficient pe alt temei. Buna-credinţă trebuie să subziste pînă în momentul intrării în posesiune inclusiv.”

Urmare acestor norme juridice, casarea hotărârii ce a constituit temeiul unei executări are consecință întoarcerea executării și repunerea părților în situația anterioară.

Conform art. 219 alin. (1), (2) Codul civil, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației. Prin urmare, având în vedere că, efect al nulității actului juridic este aducerea părților la poziție inițială, bunul imobil vizat în acțiune, urma a fi restituit proprietarului acestuia, respectiv Republicii Moldova prin intermediul Biroului Național de Statistică.

Urmare celor expuse, radierea dreptului de proprietate din Registru bunurilor imobile a încăperii nelocative, cu numărul cadastral*****, înregistrate după Chitic Radion, și a încăperii nelocative nr.1 și 2, demisol, cu numărul cadastral*****, înregistrate după Chitic Rodica, se impune ca o consecință firească a anulării contractelor care au stat la baza 5 înregistrării acestor drepturi. Înregistrarea s-a efectuat pe baza unor acte juridice nule, prin urmare înregistrarea însăși este nevalabilă și trebuie radiată.

Conform prevederilor art. 439 alin. (1) lit. a) și lit. b) din Codul civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii din registrul bunurilor imobile dacă înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator, sau s-a constatat/declarat nulitatea ori ineficiența actului/faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea/înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

De asemenea, instanța de fond nu a aplicat principiul bunei guvernanțe și a obligațiilor pozitive ale statului în protejarea patrimoniului public. Conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, principiul bunei guvernanțe necesită ca autoritățile publice să acționeze rapid și consistent când sunt în cauză probleme de interes general. În speță, Biroul Național de Statistică, în calitate de gestionar legal al bunului public, a fost exclus în mod ilegal din procesul de

privatizare, fiind privat de posibilitatea de a-și apăra drepturile și interesele legitime.

În conformitate cu art. 1 al Protocolului nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, „orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale”, însă acest drept nu este absolut și trebuie echilibrat cu interesul general al societății.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat în cauza James și alții contra Marii Britanii nr. 8793/79 din 21.02.1986, că „trebuie să existe un raport de proporționalitate între mijloacele utilizate și scopul vizat. Statul trebuie să păstreze un just echilibru între interesele colective ale societății și interesele particulare”. În cauza Sporrong și Lönnroth împotriva Suediei nr. 7151/75 din 23.09.1982, CtEDO a stabilit că „este necesară stabilirea unui echilibru just dintre cerințele interesului general al societății și dreptul fiecărei persoane la ocrotirea proprietății sale”. Acest echilibru nu poate fi realizat prin protejarea unor drepturi aparente dobândite prin încălcarea legii în detrimentul protejării patrimoniului public.

De asemenea, CtEDO prin cauza AGOSI contra Regatului Unit nr. 9118/80 din 24.10.1986, menționează că “stabilirea unui echilibru just depinde de mai mulți factori, dintre care atitudinea și comportamentul proprietarului fiind un element important”.

În cazul de față, comportamentul dobânditorilor demonstrează o atitudine frauduloasă și o încercare deliberată de ocolire a legii, ceea ce exclude orice protecție convențională. Toate elementele de fapt și de drept menționate demonstrează că înregistrarea dreptului de proprietate a avut loc în temeiul actului lovit de nulitate absolută, justificând radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile.

În consecință, anularea actului juridic inițial atrage şi anularea actului juridic subsecvent, datorită legăturii lor juridice, fapt consacrat şi prin principiul de drept substanţial – anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului iniţial. Justiția nu poate fi servită prin menținerea unei hotărâri pronunțate fără antrenarea părții interesate, bazată pe acte ulterior anulate, privind bunuri din domeniul public al statului. Aplicarea principiilor de drept impune anularea tuturor actelor juridice

prin care s-a încercat înstrăinarea ilegală a bunului public și restabilirea situației juridice conforme cu legea.

În drept, în baza celor expuse și în temeiul prevederilor art.10 alin. (1), alin.(2) lit. a), și alin. (6), art. 66 lit. d) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, art. 11 alin (1) și alin. (2), art. 331 alin. (1) și alin. (2), art. 439 alin. (1) lit. a) și lit. b), art. 471 alin. (2) din Codul civil al RM nr. 1107/2002, art. 123 alin. (2), art. 445 alin. (2) din Codul de procedură civilă nr. 225/2003, apelantul Biroul Național de Statistică, solicit:

1. Admiterea cererii de apel casarea hotărârii Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 09 iunie 2025, dosarul nr. 28-2-7757- 12112018.

2. Declararea nulă și fără efecte juridice a Contractului de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 03.06.2014, încheiat între Î.I. „Chitic Alexandru" în calitate de vânzător și Burlacu Daria, Burlacu Vasile în calitate de cumpărător, privind încăperile nelocative, etaj I, nr. 1, 2 și 3 situate în *****, înregistrate cu numărul cadastral***** și încăperile nr. 1 și 2 demisol, înregistrate cu numărul cadastral***** cu o suprafață totală de 125 metri2 ;

3. Anularea Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2870 din 04.04.2018, încheiat între Burlacu Daria, Burlacu Vasile în calitate de vânzător și Chitic Radion în calitate de cumpărător, privind încăperea nelocativă etaj I, nr. 1, 2 și 3 situate în *****, înregistrate cu numărul cadastral*****, cu o suprafață totală de 59,5 metri2 ;

4. Anularea Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2871 din 04.04.2018, încheiat între Burlacu Daria, Burlacu Vasile în calitate de vânzător și Chitic Rodica în calitate de cumpărător, privind încăperea nelocativă nr. 1 și 2, demisol, situate în *****, înregistrate cu numărul cadastral*****, cu o suprafață totală de 65,5 metri2 ;

5. Radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile a încăperii nelocative etaj I, nr. 1, 2 și 3 situate în *****, înregistrate cu numărul cadastral*****, cu o suprafață totală de 59,5 metri2 , înregistrate după Chitic Radion;

6. Radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile a încăperii nelocative nr. 1 și 2, demisol, situate în *****, înregistrate cu numărul

cadastral*****, cu o suprafață totală de 65,5 metri2 , înregistrate după Chitic Rodica;

7. Încasarea din contul intimaților - Chitic Rodica, Chitic Radion, Burlacu Daria și Burlacu Vasile, în beneficiul Biroului Național de Statistică suma totală de 795.105,68 lei, cu titlu de profit ratat sub formă de plata chiriei pentru perioada 01.10.2013-07.07.2025, conform calculelor anexate.

V. Poziția părților în ședința instanței de apel.

12. Fiind legal citat pentru ședința de judecată din 17 februarie 2026, apelantul Biroul Național de Statistică, prin intermediul reprezentantului său Corina Boțco, în baza procurii nr. 27-05/02 din 23 ianuarie 2026 (fila dosarului 174, volumul V), la 12 februarie 2026 a depus o cerere de amânare a ședinței de judecată, invocând faptul că este antrenată în alte activități de serviciu (fila dosarului 173, volumul V).

13. Instanța de apel a admis cererea reprezentantului apelantului, stabilind ședința de examinare în fond a apelului pentru data de 5 mai 2026, ora 11:00, cu citarea repetată a tuturor participanților la proces (fila dosarului 175-176, volumul V).

14. Deși a fost citat legal repetat, reprezentantul apelantului nu s-a prezentat în ședința instanței de apel din 5 mai 2026, ora 11:00, fără a comunica motivele nepezentării. Cereri/demersuri nu a formulat.

15. Prin urmare, instanța a dispus examinarea cererii de apel în lipsa apelantului, or, în conformitate cu prevederile art. 379 alin. (2) din Codul de procedură civilă, neprezentarea în ședința de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanților acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citați legal despre locul, data şi ora ședinței, nu împiedică judecarea apelului.

16. Intimata Agenția Proprietății Publice a prezentat referință la cerera de apel, prin care a solicitat examinarea cauzei în lipsa reprezentantului său, respingerea apelului ca nefondatși menținerea hotărârii instanței de fond.

17. Intimații Î.I. ”Chitic Alexandru”, Chitic Rodica, Chitic Radion, Burlacu Daria, Burlacu Vasile, legal citați (176-177, volumul V), nu s-au prezentat în ședința instanței de apel, cereri/demersuri nu au formulat, motiv din care instanța

de apel în temeiul art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, a dispus examinarea cauzei în lipsa lor.

VI. Aprecierea instanţei de apel:

18. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanţii la proces, a materialelor din dosar și a normelor legale relevante speței, Completul Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord conchide de a respinge apelul declarat de Biroul Național de Statistică, ca fiind nefondat, din următoarele considerente.

19. În conformitate cu art. 362 alin. (1) Cod procedură civilă, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.*

20. Completul de judecată reţine că dispozitivul hotărârii contestate a fost pronunţat la 09 iunie 2025 (fila dosarului 111-112, volumul V), iar cererea de apel a fost declarată la 07 iulie 2025 (fila dosarului 120-126, volumul V). Prin urmare, apelul este declarat în termenul legal stipulat la art. 362 Cod procedură civilă.

21. În conformitate cu dispoziţiile art. 385 Cod de procedură civilă, *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept: a) să respingă apelul, menţinând hotărârea primei instanţe;*

22. Potrivit art. 373 Cod de procedură civilă, (1) *Instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importantă pentru soluţionarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. (3) Instanţa nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. (5) Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor din apel.*

23. În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, *(1) Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. (3) Circumstanţele care au importantă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.*

24. Potrivit art. 121 din Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.*

25. În conformitate cu art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

26. Potrivit art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă stabilește că, *la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanța pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii.*

27. Art. 239 Cod de procedură civilă reglementează că, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședință de judecată. Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importantă la soluționarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet şi au fost elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.*

28. Din conținutul normelor enunțate *supra* Completul de judecată al Curții de Apel Nord reține că, sarcina instanței de apel care derivă din dispozițiile art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă, și constă în verificarea legalității și temeiniciei hotărârii emise de instanța de fond, în limitele cerințelor din apelul formulat, prin prisma argumentelor apelantului, obiecțiilor intimatului/intimaților și a materialelor din dosarul cauzei.

29. Completul de judecată reține că, instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (Hirro Balani c.Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

30. Sursele de Soft Low - Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniştri al Consiliului

Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, stabilește că o motivație şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești şi 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 iau fost prezentate.

31. Instanța de apel menționează că, art. 6 CEDO garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de aşi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

32. Aşadar, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii instanței de fond din 9 iunie 2025 asupra cererii de chemare în judecată depusă de Biroul Național de Statistică împotriva Agenției Proprietății Publice, Î.I. „Chitic Alexandru", Chitic Rodica, Chitic Radion, Burlacu Daria şi Burlacu Vasile, privind anularea contractelor de vânzare-cumpărare cu radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile, Completul de judecată al Curții de Apel Nord consideră că prima instanță a ținut cont de principiile şi criteriile legale enunțate în pct. 23-31 *supra* şi a adoptat o hotărâre bazată pe materialul probator administrat şi legislația incidentă speței.

33. Astfel, prima instanță a determinat corect raportul juridic dedus judecății; circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin; probelor prezentate li s-a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, fiind adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libetăților Fundamentale (CEDO)

34. Articolul 1 al Protocolului aditional nr. 1, adoptat la Paris, 20 martie 1952

(1) Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului international.

(2) Dispoziţiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuţii, sau a amenzilor.

Constituția Republicii Moldova

35. Articolul 4 din Constituție:

(1) Dispoziţiile constituţionale privind drepturile şi libertăţile omului se interpretează şi se aplică în concordanţă cu Declaraţia Universală a Drepturilor Omului, cu pactele şi cu celelalte tratate la care Republica Moldova este parte.

(2) Dacă există neconcordanţe între pactele şi tratatele privitoare la drepturile fundamentale ale omului la care Republica Moldova este parte şi legile ei interne, prioritate au reglementările internaţionale.

36. Articolul 46 alineatele (1) și (2) din Constituție. Dreptul la proprietate privată şi protecţia acesteia:

(1) Dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sunt garantate.

(2) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.

37. Articolul 127 din Constituție. Proprietatea:

(1) Statul ocroteşte proprietatea.

(2) Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicţie cu interesele societăţii.

(3) Proprietatea publică aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale.

Codul civil al Republicii Moldova (*în versiunea în vigoare până la 1 martie 2019*)

51. Articolul 8 Cod civil. Temeiurile apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile:

(1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile.

(2) Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobîndirii de patrimoniu în temeiuri neinterzise de lege; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legislaţia leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.

52. Articolul 9 alin. (1) Cod civil:

(1) 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.

53. Articolul 10 Cod civil. Apărarea judiciară a drepturilor civile:

(1) Apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

(2) Modul de aplanare a litigiului dintre părţi pînă la adresare în instanţă de judecată poate fi prevăzut prin lege sau contract.

(3) Apărarea drepturilor civile pe cale administrativă se face doar în cazurile prevăzute de lege. Hotărîrea emisă pe cale administrativă poate fi atacată în instanţă de judecată.

54. Articolul 11 Cod civil. Metodele de apărare a drepturilor civile:

Apărarea dreptului civil se face prin: a) recunoaşterea dreptului; b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) recunoaşterea nulităţii actului juridic; d) declararea nulităţii actului emis de o autoritate publică; j) desfiinţarea sau modificarea raportului juridic; k) neaplicarea de către instanţa de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; l) alte căi prevăzute de lege.

55. Articolul 216 Cod civil. Actele juridice nule şi anulabile:

(1) Actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

(2) Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanţa de judecată sau prin acordul părţilor (nulitate relativă).

56. Articolul 217 Cod civil. Nulitatea absolută a actului juridic.

(1) 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.

(2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate.

(3) Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.

57. Articolul 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.*

58. Articolul 315 alin. (1) şi (2) Cod civil,

(1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.

(2) Dreptul de proprietate este perpetuu.

59. Articolul 316 alin. (1) și (2) Cod civil:

(1) Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă.

(2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

60. Articolul 320 alin. (2) Cod civil,

(2) 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.

61. Articolul 321 alin. (2) Cod civil, *în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.*

62. Articolul 374 alineatele (1)-(4) Cod civil. Revendicarea de către proprietar a bunurilor sale:

(1) Proprietarul este în drept să-şi revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

(2) Posesorul poate refuza să predea bunul dacă el sau posesorul mijlocit pentru care posedă are dreptul preferenţial de posesiune în raport cu proprietarul. Revendicarea bunului poate fi aplicată în raport cu cel care are un drept superior dacă acesta a obţinut bunul prin violenţă sau prin dol.

(3) De la momentul încetării bunei-credinţe, iar în cazul posesorului de rea-credinţă de la momentul dobîndirii posesiunii, posesorul răspunde faţă de proprietar pentru

prejudiciul cauzat prin faptul că din vina lui bunul s-a deteriorat, a pierit sau nu poate fi restituit din alt motiv.

(4) În legătură cu revendicarea bunului proprietarului se vor aplica în modul corespunzător prevederile art.307, 310-312.

63. Articolul 375 alineat (1) Cod civil. Revendicarea de către proprietar a bunurilor aflate în posesiunea unui dobânditor de bună-credinţă:

(1) Dacă un bun a fost dobîndit cu titlu oneros de la o persoană care nu a avut dreptul să-l înstrăineze, proprietarul poate să-l revendice de la dobînditorul de bună-credinţă numai în cazul în care bunul a fost pierdut de proprietar ori de persoana căreia bunul a fost transmis de proprietar în posesiune sau dacă i-a fost furat unuia ori altuia, sau a ieşit în alt mod din posesiunea acestora, fără voia lor.

64. Articolul 28 (”Temeiul înregistrării dreptului”) din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 privind cadastrul bunurilor imobile (în redacția în vigoare în anul 2014), prevede ca temei distinct de înregistrare a drepturilor asupra bunurilor imobile: *d) hotărîrile instanţei de judecată;*

Codul de procedură civilă al Republicii Moldova

65. Articolul 5 alin. (1) Cod de procedură civilă:

(1) 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.

66. Articolul 59 alin. (1) Cod de procedură civilă

(1) Parte în proces (reclamant sau pârât) poate fi orice persoană fizică sau juridică prezumată, la momentul intentării procesului, ca subiect al raportului material litigios.

67. Articolul 117 Cod de procedură civilă, *probe în pricini civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a pricinii. în calitate de probe în pricini civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea pricinii, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor. Probele obţinute cu încălcarea legii nu au putere de probaţiune şi nu pot fi puse de instanţă în temeiul hotărârii.*

68. Articolul 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să*

dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

CIRCUMSTANȚELE DE FAPT IMPORTANTE ALE CAUZEI ȘI APRECIEREA ACESTORA PRIN PRISMA NORMELOR DE DREPT APLICABILE SPEȚEI

69. Prin probatoriul administrat și cercetat şedinţă de judecată, s-a constatat că, la data de 03 iunie 2014 între I.I. ”Chitic Alexandru”, în calitate de *vânzător*, şi Burlacu Daria şi Burlacu Vasile, în calitate de c*umpărator*, a fost încheiat contractul de vânzare - cumpărare, autentificat notarial, înregistrat cu nr. 4478, prin care au fost înstrăinate încăperile nelocuibile, situate în *****, încăperile 1,2,3 - etaj I cu codul cadastral ***** şi încăperile nr.l şi 2 - subsol cu codul cadastral nr.***** cu o suprafaţă totală de 125,00 m.p. (fila dosarului 110-113, volumul IV).

70. Potrivit certificatelor cu informația din Registrul bunurilor imobile, eliberate la 26 februarie 2015 de Oficiul Cadastral Teritorial ***** (OCT *****), bunurile imobile cu codul cadastral ***** şi nr.*****002, situate în *****, în subcapitolul II „Dreptul de proprietate”, în calitate de proprietari au fost înscriși la 03 iunie 2014 Burlacu Daria şi Burlacu Vasile, în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 4478 din 03 iunie 2014 (fila dosarului 115-116, volumul IV).

71. Astfel, pârâții/intimați Burlacu Daria şi Burlacu Vasile au dobândut dreptul de proprietate prin încheierea unui contrat de vânzare-cumpărare, în baza căruia la data de 03 iunie 2014 au înregistrat dreptul lor de proprietate asupra imobilului (încăperilor nelocuibile) în litigiu la OCT *****.

72. La 04 aprilie 2018 între Burlacu Daria și Burlacu Vasile, în calitate de *vânzători*, și Chitic Rodion, în calitate de *cumpărător*, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2780 asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** pe adresa *****, nr. 001, cu suprafaţa de 59,5 m^2, la data de 06.04.2018, dreptul de proprietate al lui Chitic Rodion asupra acestui bun fiind înregistrat din Registrul bunurilor imobile (fila dosarului 95-98, volumul IV).

73. Tot la 04 aprilie 2018 între Burlacu Daria și Burlacu Vasile, în calitate de *vânzători*, și Chitic Rodica, în calitate de *cumpărător*, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2781 asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** pe adresa *****, cu suprafaţa de 65,5 m^2, la data de 06.04.2018 dreptul de proprietate al lui Chitic Rodica asupra acestui bun fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile (fila dosarului 99-102, volumul IV).

74. Instanța de apel reține că, **la 06 noiembrie 2014** reclamantul Biroul Național de Statistică s-a adresat în instanța de judecată cu cererea de chemare în judecată împotriva Agenţiei Proprietate Publică, I.I. „Chitic Alexandru", privind anularea actelor administrative, anularea contractului de vânzare-cumpărare şi radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile, prin care a solicitat: anularea hotărârii/extrasului din procesul-verbal nr. 29 din data de 25.10.2013 a Comisiei de Privatizare a încăperilor nelocuibile date în locaţiune; anularea contractului de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată din 04.11.2013, autentificat notarial de notarul public Mihail Vidraşcu cu numărul de înregistrare 7609 din 04.11.2013; anularea actului de predare-primire a întreprinderii, subdiviziunii 34/04, aprobat la data de 21.11.2013; radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile asupra încăperilor 1, 2, 3, cu suprafața de 59,5 m.p., situate la etajul I, înregistrate la OCT Briceni, cu numărul cadastral ***** și încăperile 1, 2, situate în demisol, cu suprafața de 65,5 m.p., înregistrate la OCT Briceni, cu numărul cadastral *****, pe numele Î.I. "Chitic Alexandru" (fila dosarului 1-4, volumul I).

75. Ulterior, **la 18 august 2015** reclamantul a depus o cerere de completare a acțiunii înaintate împotriva Agenţiei Proprietate Publică, Î.I. „Chitic Alexandru", Burlacu Daria şi Burlacu Vasile, prin care suplimentar a solicitat anularea și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 03 iunie 2014 încheiat între ÎI „Chitic Alexandru" şi Burlacu Daria, Burlacu Vasile (pct. 69 *supra*) cu radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a ultimilor asupra bunurilor imobile asupra încăperilor 1, 2, 3, cu suprafața de 59,5 m.p., situate la etajul I, înregistrate la OCT Briceni, cu numărul cadastral ***** și încăperile 1, 2, situate în demisol, cu suprafața de 65,5 m.p., înregistrate la OCT Briceni, cu numărul cadastral *****, pe numele Î.I. "Chitic

Alexandru” (fila dosarului 123 - 124, volumul I).

76. Prin decizia Curţii de Apel Chişinău din 12 noiembrie 2015 s-a dispus strămutarea cauzei civile pentru examinare în fond la Judecătoria *****, conform competenţei (fila dosarului 151-155, volumul I).

77. Instanța de apel menționează că, inițierea prezentei cauze de către Biroul Național de Statistică, a fost precedată de examinarea unei alte cauze, la cererea de chemare în judecată depusă la **12 martie 2013** de Î.I. ”Chitic Alexandru” împotriva Agenției Proprietății Publice, cu privire la contestarea actului administrativ. Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 20 iunie 2013, acțiunea a fost admisă. Agenția Proprietății Publice a fost obligată să înstrăineze Î.I. ”Chitic Alexandru” încăperile nelocuibile cu suprafața totală de 125 m.p., amplasată pe adresa: *****, transmisă în locațiune în baza contractului de locațiune nr. 07 din 31 decembrie 2011 către Î.I. ”Chitic Alexandru”, conform prevederilor legislației în vigoare. Această hotărâre a fost menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2013. Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 21 mai 2014 hotărârea primei instanțe și decizia instanței de apel au fost casate integral, cu restituirea cauzei la rejudecare în Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău, în alt complet de judecată, pe motiv că, în proces nu a fost atras Biroul Național de Statistică în gestiunea economică a căruia se află imobilul (clădirea) în care sunt amplasate încăperile nelocuibile indicate *supra* (fila dosarului 5-8, volumul I).

78. Însă până la emiterea deciziei Curții Supreme de Justiție din 21 mai 2014, de către Agenția Proprietății Publice, pe baza hotărârilor judecătorești emise de instanța de fond din 20 iunie 2013 și instanța de apel din 02 octombrie 2013, au fost emise actele administrative de privatizare enumerate în pct. 74 *supra.*

79. Astfel, prin acțiunea înaintată în prezenta cauză la 06 noiembrie 2014, reclamantul a solicitat anularea respectivelor acte administrative, invocând *inter-alia* faptul că au fost emise întru executarea unor hotărâri judecătorești definitive, însă nu irevocabile, care ulterior au fost casate, pierzându-și astfel puterea lor legală (art. 445 alin. (2) Cod de procedură civilă).

80. Prin hotărârea Judecătoriei ***** din 13 aprilie 2016 s-a respins ca tardivă cererea de chemare în judecată depusă de Biroul Național de Statistică împotriva Agenției Proprietății Publice și Î.I. ”Chitic Alexandru”, cu privire la declararea nulității și fără efecte juridice a hotărârii/extrasului din procesul-verbal nr. 29 din data de 25.10.2013 a Comisiei de Privatizare a încăperilor nelocuibile date în locaţiune și anularea actului de predare-primire a întreprinderii, subdiviziunii 34/04, aprobat la data de 21.11.2013. Totodată, prin aceeași hotărâre s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Biroul Național de Statistică împotriva Agenției Proprietății Publice și Î.I. ”Chitic Alexandru”, Burlacu Daria și Burlacu Vasile, în partea cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată din 04.11.2013, autentificat notarial de notarul public Mihail Vidraşcu cu numărul de înregistrare 7609 din 04.11.2013; anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 03.06.2014 încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” şi Burlacu Daria, Burlacu Vasile; radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile (fila dosarului 75-78, volumul III).

81. Prin decizia Curții de Apel Bălți din 28 noiembrie 2017 s-a admis apelul declarat de Biroul Național de Statistică, fiind casată parțială hotărârea primei instanței în latura respingerii acțiunii privind anularea actelor administrative și a contractului de vânzare-cumpărare din 04.11.2013 încheiat între Agenția Proprietății Publice și Î.I. ”Chitic Alexandru”, și emiterea unei noi hotărâri în această parte, privind anularea hotărârii/extrasului din procesul-verbal nr. 29 din data de 25.10.2013 a Comisiei de Privatizare a încăperilor nelocuibile date în locaţiune; anularea contractului de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată din 04.11.2013, autentificat notarial de notarul public Mihail Vidraşcu cu numărul de înregistrare 7609 din 04.11.2013; anularea actului de predare-primire a întreprinderii, subdiviziunii 34/04, aprobat la data de 21.11.2013. În rest, dispozițiile hotărârii Judecătoriei Briceni din 13 aprilie 2016 privind respingerea acțiunii înaintate de Biroul Național de Statistică împotriva Agenției Proprietății Publice și Î.I. ”Chitic Alexandru”, Burlacu Daria și Burlacu Vasile, cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 03.06.2014 încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” şi Burlacu Daria, Burlacu Vasile; radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile, au fost menținute (fila dosarului 75-89, volumul III).

82. Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 25 iulie 2018 s-a admis recursul declarat de Biroul Național de Statistică. Decizia Curții de Apel Bălți din 28 noiembrie 2017 a fost casată în partea respingerii acțiunii înaintate de Biroul Național de Statistică împotriva Agenției Proprietății Publice și Î.I. ”Chitic Alexandru”, Burlacu Daria și Burlacu Vasile, cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 03.06.2014 încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” şi Burlacu Daria, Burlacu Vasile; radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile, cu remiterea cauzei la rejudecare la Curtea de Apel Bălți în această latură, în alt complet de judecători. În rest decizia Curții de Apel Bălți din 28 noiembrie 2017 a fost menținută (fila dosarului 173-185, volumul III).

83. Prin decizia Curții de Apel Bălți din 27 septembrie 2018 s-a admis apelul declarat de Biroul Național de Statistică, cu casarea parțială a hotărârii Judecătoriei Briceni din 13 aprilie 2016, în latura respingerii acțiunii înaintate de Biroul Național de Statistică împotriva Agenției Proprietății Publice și Î.I. ”Chitic Alexandru”, Burlacu Daria și Burlacu Vasile, cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 03.06.2014 încheiat între Î.I. „Chitic Alexandru” şi Burlacu Daria, Burlacu Vasile; radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile, și remiterea cauzei la rejudecare, în aceeași instanță, în alt complet de judecată (fila dosarului 209-220, volumul III).

84. În cadrul rejudecării prezentei cauze de prima instanță, reclamantul Biroul Național de Statistică a depus mai multe cereri de completare/concretizare a pretențiilor din acțiune (fila dosarului 57-59, 83-84, 116-118 volumul IV), astfel încât în final și-a concretizat pretențiile după cum urmează:

1) A anula contractul de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 03.06.2014 încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” şi Burlacu Daria, Burlacu Vasile;

*2) A anula contractul de vânzare-cumpărare nr. 2780 din 04.04.2018 încheiat între Burlacu Daria, Burlacu Vasile şi Chitic Rodion Alexandru asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** pe adresa *****, nr. 001, cu suprafaţa de 59,5 m^2, înregistrat la data de 06.04.2018, şi radierea dreptului de proprietate*

asupra acestui bun din Registrul bunurilor imobile.

*3) A anula contractul de vânzare-cumpărare nr. 2781 din 04.04.2018 încheiat între Burlacu Daria, Burlacu Vasile şi Chitic Alexandru Mihail şi Chitic Rodica Dumitru asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** pe adresa *****, cu suprafaţa de 65,5 m^2, înregistrat la data de 06.04.2018 şi radierea dreptului de proprietate asupra acestui bun din Registrul bunurilor imobile.*

4) Recunoaşterea şi stabilirea achitării de către ÎI „Chitic Alexandru în folosul BNS a veniturilor ratate pentru darea în locaţiune a bunului imobil, în sumă de 500437 (cinci sute mii patru sute treizeci şi şapte) lei 59 bani, cu titlu de prejudiciu cauzat şi profitul ratat la capitolul „Plata chiriei" pentru perioada 01.10.2013 - 22.12.2021, conform calculului anexat.

85. Prin hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul *****) din 09 iunie 2025, cererea de chemare în judecată înaintată de Biroul Național de Statistică în forma concretizată (pct. 84 *supra*) a fost respinsă ca neîntemeiată (fila dosarului 111-112, volumul V).

86. Cu referire la pretenția privind anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 03.06.2014 încheiat între Î.I. „Chitic Alexandru" şi Burlacu Daria, Burlacu Vasile, reclamantul Biroul Național de Staistică a invocat în esență faptul că acest contract a fost încheiat la data de 03.06.2014, pe când prin decizia Curţii Supreme de Justiţie din 21 mai 2014, emisă într-o altă cauză civilă, a fost casată hotărârea Judecătoriei Buiucani din 20.07.2013 şi decizia Curţii de Apel Chişinău din 02.10.2013 (a se vedea pct. 77 *supra*). Respectiv a fost anulat temeiul de emitere a actelor în baza cărora ÎI „Chitic Alexandru" a devenit proprietarul bunurilor imobile menționate supra, și anume: 1) extrasul din procesul-verbal nr. 29 din data de 25.10.2013 a Comisiei de Privatizare a încăperilor nelocuibile date în locaţiune; 2) contractul de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată din 04.11.2013, autentificat notarial de notarul public Mihail Vidraşcu cu numărul de înregistrare 7609 din 04.11.2013; 3) actul de predare-primire a întreprinderii, subdiviziunii 34/04, aprobat la data de 21.11.2013. Conform art. 445 alin. (2) Cod de procedură civilă, actele de executare facute în temeiul unei hotărâri sau decizii care au fost casate îşi pierd puterea legală. Prin urmare, consideră reclamantul că, tranzacţia de înstrainare a bunului din litigiu de către Î.I. "Chitic Alexandru" către Burlacu Daria și Burlacu

Vasile este ilegală în temeiul art. 10 alin. (6) din Legea privind administrarea şi deetatizarea prorpietăţii publice, nr. 121 din 04.05.2007, contractul de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 03.06.2014 fiind lovit de nulitate absolută în temeiul art. 217 Cod cvil. Totodată, reclamantul a invocat și prevederile art. 219 alin. (1) Cod civil - efectele nulităţii actului juridic.

87. Prima instanță a respins ca neîntemeiate aceste argumente ale reclamantului.

88. Reclamantul a reiterat aceleași argumente și în cererea de apel declarată împotriva hotărârii instanței de fond din 09 iunie 2025.

89. Completul de judecată al Curții de Apel Nord consideră corecte concluziile primei instanțe, fiind bazate pe circumstanțele de fapt ale cauzei și normele de drept aplicabile speței, după cum urmează:

90. Cu titlu principal, instanța de apel notează că nu prezintă relevanță pentru prezenta cauză faptul că, prin decizia Curţii Supreme de Justiţie din 21 mai 2014, emisă într-o altă cauză, a fost casată hotărârea Judecătoriei Buiucani din 20.07.2013 şi decizia Curţii de Apel Chişinău din 02.10.2013, în temeiul și întru executarea cărora au fost emise de către Agenția Proprietății Publice următoarele acte: hotărârea-extras din procesul-verbal nr. 29 din data de 25.10.2013 a Comisiei de Privatizare a încăperilor nelocuibile date în locaţiune; contractul de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată din 04.11.2013, cu numărul de înregistrare 7609 din 04.11.2013*;* și actul de predare-primire a întreprinderii, subdiviziunii 34/04, aprobat la data de 21.11.2013 (pct. 77-78 *supra*). De asemenea, nu prezintă relevanță pentru soluționarea prezentei cauze nici faptul că prin decizia irevocabilă a Curții de Apel Bălți din 28 noiembrie 2017 actele sus-enumerate au fost anulate, soluție menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 25 iulie 2018 (pct. 81-82 *supra*).

91. Or, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, **la 12 mai 2014** ca temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate a lui ÎI „Chitic Alexandru” asupra bunurilor în litigiu este indicat – ”**Hotărîrea Judecătoriei Briceni nr. 13-2-322-03032014, nr. 2-160 din 07.04.2014”** (fila dosarului 245, volumul

IV).

92. Astfel, prin Hotărârea Judecătoriei Briceni nr. 13-2-322-03032014 (nr. manual 2-160) din 07 aprilie 2014, emisă în cauza civilă la cererea depusă de Î.I. ”Chitic Alexandru”, privind constatarea faptului cu valoare juridică (fila dosarului 246, volumul IV) s-a hotărât:

”A admite cererea.

Constată faptul deţinerii dreptului de folosinţă, posesie, dispoziţie ***şi proprietate*** *de către ÎI „Chitic Alexandru” asupra încăperilor nr. 1,2,3 etajul 1 şi demisol încăperile 1, 2, cu suprafaţa de 125 m.p. (din care 65,5 m.p. subsol, 59,5 m.p. etajul 1), din adresa *****, cu numerele cadastrale***** şi respectiv*****.”*

93. Astfel, după devenirea irevocabilă a hotărârii Judecătoriei ***** nr. 13-2-322-03032014 (nr. 2-160) din 07 aprilie 2014, **la data de 12 mai 2014** în Registrul Bunurilor Imobile au fost efectuată înscrierea (intabularea) privind dreptul de proprietate al Întreprinzătorului Individual Chitic Alexandru asupra respectivelor bunuri imobile (încăperi nelocuibile) dobândit în temeiul hotărârii judecătorești menționate, fapt confirmat prin Certificatele **eliberate la 19 mai 2014** de Oficiul cadastral teritorial ***** al Agenției Relații Funciare și Cadastru (fila dosarului 244-245, volumul IV).

94. Potrivit articolului 320 alin. (2) Cod civil (în versiunea în vigoare până la 01 martie 2019), *(2) 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.***

95. De asemenea, și art. 28 (”Temeiul înregistrării dreptului”) din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 privind cadastrul bunurilor imobil (în redacția în vigoare în anul 2014), prevedea ca temei distinct de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile: ***d) hotărîrile instanţei de judecată;***

96. În context, instanța de apel notează că, Biroul Național de Statistică a atacat cu apel hotărârea Judecătoriei ***** nr. 13-2-322-03032014 (nr. 2-160) din 07 aprilie 2014, însă prin încheierea Curţii de Apel Bălţi din 07 februarie

2022 s-a dispus restituirea apelului. Biroul Național de Statistică a atacat cu recurs această încheiere, însă prin Decizia Curţii Supreme de Justiţie din 06 aprilie 2022 recursul a fost respins.

97. Ulterior, la 10 mai 2022 Biroul Național de Statistică a depus în Judecătoria Edineţ (sediul *****) o cerere de revizuire a Hotărârii Judecătoriei ***** nr. 13-2-322-03032014 (nr. 2-160) din 07 aprilie 2014.

96. Prin încheierea Judecătoriei Edineţ (sediul *****) din 08 decembrie 2023 s-a dispus respingerea cererii de revizuire ca inadmisibilă. Biroul Național de Statistică a atacat cu recurs această încheiere, însă prin Decizia irevocablă a Curţii de Apel Bălţi din 05 iulie 2024 s-a dispus respingerea recursului și menținerea încheierii primei instanțe (fila dosarului 68-73, volumul V).

97. Astfel, dreptul de proprietate a Î.I. „Chitic Alexandru" asupra imobilelor (încăperilor nelocuibile) în litigiu a fost înregistrat încă **la data de 12 mai 2014** în baza unei hotărâri judecătoreşti irevocabile, hotărâre care, fiind atacată de Biroul Național de atât pe cale ordinară, cât și pe cale de atac extraordinară, a fost menținută, având astfel autoritatea lucrului judecat (*res judicata*).

99. Aici instanța de apel ține să sublinieze în mod special faptul că înscrierea dreptului de proprietate al Î.I. "Chitic Alxandru" în temeiul hotărârii Judecătoriei ***** nr. 13-2-322-03032014 (nr. 2-160) din 07 aprilie 2014 a fost fectuată în Registrul bunurilor imobile până la emiterea Deciziei Curții Supreme de Justiție din 21 mai 2014 (pct. 90 *supra*), în baza căreia și-a argumentat poziția sa Biroul Național de Statistică la examinarea cauzei în instanța de fond, precum și în instanța de apel (în cererea de apel).

100. Însă în cererea de apel Biroul Național de Statistică nu s-a pronunțat deloc asupra temeiului de dobândire/înregistrare a dreptului de proprietate a Î.I. "Chitic Alexandru" în baza Hotărârii irevocabile a Judecătoriei ***** nr. 13-2-322-03032014 (nr. 2-160) din 07 aprilie 2014, preferând să insiste în poziția sa cu referire la ilegalitatea actelor și acțiunilor administrative din anul 2013, legate de procesul de privatizare a încăperilor nelocuibile menționate, care nu prezintă

relevanță la soluționarea prezentei cauze prin prisma circumstanțelor de fapt și drept descrise *supra*.

101. Prin urmare, Î.I. „Chitic Alexandru", dobândind legal dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile menționate în pct. 92-93 *supra*, a fost în drept să dispună liber de ele, înstrăinându-le cu titlu oneros soților Burlacu Daria și Burlacu Vasile în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 03 iunie 2014, astfel încât ultimii au devenit proprietari legitimi ai bunurilor date, dreptul lor fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile de OCT ***** la data de 03 iunie 2014.

102. Potrivit articolului 315 alin. (1) şi (2) Cod civil (în versiunea în vigoare până la 01 martie 2019),

(1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.

(2) Dreptul de proprietate este perpetuu.

103. Iar în conformitate cu prevederile articolului 46 alin. (1), (2) din Constituția Republicii Moldova și articolului 316 alin. (1) și (2) Cod civil (în vrsiuna în vigoare până la 01 martie 2019)

(1) Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă.

(2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

104. În aceeași ordine de idei, în Hotărârea nr. 10 din 16.04.2010 pentru revizuirea Hotărârii nr. 16 din 28.05.1998 „Cu privire la interpretarea art. 20 din Constituţia RM în redacţia Hotărârii nr. 39 din 9 iulie 2001, Curtea Constituţională a menţionat că: „*practica jurisdicţională internaţională ...este obligatorie pentru Republica Moldova ca stat care a aderat la Convenţia Europeană pentru apărarea Drepturilor Omului şi libertăţilor fundamentale". Astfel, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reiterat constant în jurisprudenţa sa, că protecţia conferită de art. 1 al Protocolului nr. 1 la CEDO nu se aplică decât atunci când este posibilă revendicarea dreptului asupra proprietăţii vizate: este protejat doar dreptul de proprietate reală şi nu dreptul de a dobândi o proprietate în viitor."*

105. Aşadar, în contextul circumstanțelor de fapt și de drept enunțate mai sus, Completul de judecată al Curții de Apel Nord consideră justă concluzia instanței de fond că, anularea contractului de vânzare-cumpărare, încheiat între Î.I. „Chitic Alexandr" şi Burlacu Daria, Burlacu Vasile la data de 03 iunie 2014, ar constitui o atentare directă și inadmisibilă asupra dreptului de proprietate al lui Burlacu Daria și Burlacu Vasile, dobândit legal, care este unul fundamental, fiind recunoscut ca atare nu doar de legislaţia naţională (art. 46, art. 127 din Constituţie), dar şi de tratatele internaţionale la care Republica Moldova este parte (art. 1 al Protocolul nr. 1 CEDO).

106. Totodată, prima instanță corect a conchis că, în conformitate cu prevederile art. 217 Cod civil (versiunea în vigoare până la 01 martie 2019), nulitatea absolută actului juridic poate fi invocată de orice persoană, **care are un interes născut şi actual**. Prin urmare, dacă nulitatea absolută este invocată de un terţ, adică de o persoană care nu a fost parte a actului juridic, acesta trebuie să dovedească existența reală (nu ipotetică) a interesului său născut și actual în declararea/constatarea nulității actului. Însă, la judecarea prezentei cauze, reclamantul/apelant, contrar obligației procesuale prevăzute de art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, nu a prezentat probe pertinente, concludente și admisibile ce ar confirma existența interesului său legitim și actual în declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, încheiat între Î.I. „Chitic Alexandru" şi Burlacu Daria, Burlacu Vasile la data de 03 iunie 2014, în situația în care dreptul de proprietate al Î.I. "Chitic Alexandru" dobândit în baza Hotărârii irevocabile a Judecătoriei ***** nr. 13-2-322-03032014 (nr. 2-160) din 07 aprilie 2014, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile încă din data de **12 mai 2014**. Ba mai mult, înscrierea/înregistrarea dreptului de proprietate al Î.I. "Chitic Alexandru" în temeiul respectivei hotărâri judecătorești nici nu a fost contestată în modul și termenul prevăzut de lege.

107. De asemenea, prima instanță corect a remarcat că, potrivit articolul 374 alin. (1) Cod civil (versiunea în vigoare până la 01 martie 2019), doar **proprietarul** este în drept să-şi revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia. Însă, la caz, reclamantul înaintând acțiunea în cauză nu prezentat probe pertinente, concludente și admisibile ce ar confirma afirmațiile sale că el a fost/este proprietarul bunurilor imobile în litigiu.

108. Iar norma legală legală prevăzută la art. 375 alineat (1) Cod civil (în versiunea în vigoare până la 01 martie 2019), prevedea că, *(1) Dacă un bun a fost dobîndit cu titlu oneros de la o persoană care nu a avut dreptul să-l înstrăineze,* ***proprietarul*** *poate să-l revendice de la dobînditorul de bună-credinţă numai în cazul în care bunul a fost pierdut de proprietar ori de persoana căreia bunul a fost transmis de proprietar în posesiune sau dacă i-a fost furat unuia ori altuia, sau a ieşit în alt mod din posesiunea acestora, fără voia lor.*

109. Prin urmare, hotărârea instanței de fond prin care s-a respins acțiunea reclamantului în partea pretenției privind anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 03.06.2014 încheiat între ÎI „Chitic Alexandru" şi Burlacu Daria, Burlacu Vasile cu radierea dreptului de proprietate, este legală și întemeiată, iar apelul declarat de Biroul Național de Statistică este nefondat.

110. Pornind de la cele constatate *supra*, prima instanță întemeiat și legal a respins și pretențiile din acțiune, privind anularea actelor juridice subsecvente încheiate ulterior de pârâții/intimații Burlacu Daria și Burlacu Vasile, prin care ei la rândul lor au înstrăinat la 04 aprilie 2018 în mod legal (fără a exista restricții la data respectivă), cu titlu oneros, bunurile imobile vizate altor persoane, și anume:

-contractului de vânzare-cumpărare nr. 2870 din data de 04.04.2018, încheiat între pârâţii Burlacu Daria, Burlacu Vasile, în calitate de *vănzător*, şi pârâtul Chitic Radion în calitate de *cumpărător*, a încăperii nelocative etaj I, nr. 1; 2 si 3 situate în *****, înregistrate cu numărul cadastral cu o suprafaţă totală de 59,5 metri patrati (pct. 72 *supra*), şi

-contractului de vănzare-cumpărare nr. 2871 din data de 04.04.2018, încheiat între pârâții Burlacu Daria, Burlacu Vasile, în calitate de *vânzător*, şi pârâta Chitic Rodica în calitate de *cumpărător*, a încăperii nelocative nr. 1 şi 2, demisol, situate în *****, înregistrate cu numărul cadastral cu o suprafaţă totală de 65,5 metri pătraţi, precum şi privind radierea dreptului de proprietate din registrul bunurilor imobile (pct. 73 *supra*).

111. Din aceleași considerente, prima instanță corect a respins ca neîntemeiate și capetele de cerere cu referire la pretențiile subsecvente privind radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile ce țin de dreptul de proprietate a pârâților/intimați Chitic Radion și Chitic Rodica (proprietarii actuali) asupra bunurilor sus-menționate, și privind încasarea, în mod solidar, din contul pârâţilor Chitic Rodica, Chitic Radion, Burlacu Daria si Burlacu Vasile, în beneficiul reclamantului Biroul National de Statistică a prejudiciu cauzat sub formă de profit ratat la capitolul „Plata chiriei” pentru perioada 01.10.2013 - 22.12.2021.

112. Instanța de apel notează că, la examinarea apelului declarat Biroul Național de Statistică și adoptarea prezentei decizii s-a pronunțat asupra aspectelor decisive pentru soluționarea cauzei, ceea ce este conform cu jurisprudenţa constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului (CtEDO) cu referire la respectarea cerinței, prevăzute de art. 6 § 1 CEDO, că hotărârile judecătoreşti trebuie motivate, astfel încât să indice de o manieră suficientă motivele decisive pe care se fondează (a se vedea cauza García Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, § 26; Moreira Ferreira vs Portugalia (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, § 84).

113. Prin urmare, având în vedere că prima instanță a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate li s-a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele prin prisma normelelor de drept aplicabile speței, iar hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul Briceni) din 09 iunie 2025 este legală şi întemeiată, completul de judecată al Curții de Apel Nord ajunge la concluzia că, apelul declarat de Biroul Național de Statistică urmează a fi respins ca nefondat, menținând hotărârea instanței de fond. Or, criticile aduse de apelant, însoțite de argumentarea circumstanțelor de fapt ale cauzei, percepute din propriul său punct de vedere, nu pot duce la admiterea apelului, în situația în care acesta este declarativ.

114. Părțile nu au formulat cereri privnd compensarea cheltuielilor de judecată.

115. În temeiul celor expuse, conducându-se de prevederile art. 385 lit. a), art. 389 și art. 390 Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord, -

D E C I D E :

Respinge apelul declarat de Biroul Național de Statistică.

Menține hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul Briceni) din 09 iunie 2025, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Biroul Național de Statistică împotriva Agenției Proprietății Publice, Î.I. „Chitic Alexandru", Chitic Rodica, Chitic Radion, Burlacu Daria și Burlacu Vasile, privind anularea contractelor de vânzare-cumpărare cu radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile.

Decizia este definitivă din momentul pronunțării, dar poate fi atacată cu recurs în Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni de la comunicarea deciziei motivate, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Președintele completului,

judecător Radu Holban

Judecătorii Svetlana Ghercavii

Mariana Sajin