Prima instanță: Judecătoria Drochia, sediul Dondușeni (jud. Lilia Țurcan)
Dosarul nr. 2ac-905/2025 (PIGD: 2-24138190-03-2a-04072025)

CURTEA DE APEL NORD

Colegiul civil și de contencios administrativ

D E C I Z I E

12 mai 2026 municipiul Bălți

Colegiul civil și de contencios administrativ

Completul 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 Ioxa Diamanta, împotriva hotărârii Judecătoriei Drochia (sediul Donfușeni) din 17 martie 2025, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Ivancov Viorel în contradictoriu cu Ioxa Diamanta, intervenient accesoriu Ioxa Ghenadii, cu privire la recunoașterea valabilității actului juridic și înregistrarea dreptului de proprietate,-

C O N S T A T Ă :

I.Pretenţiile reclamantului:

1. La 2 decembrie 2024, Viorel Ivancov a înaintat în instanța de judecată o cerere de chemare în judecată împotriva Diamantei Ioxa, cu privire la recunoașterea valabilității actului juridic (fila dosarului 7-18, volumul I).

2. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul Viorel Ivancov a invocat următoarel temeiuri:

La 01.09.2017 între reclamant și pârât a fost încheiat în formă scrisă Contractul nr. 1 de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole.

Conform acestui contract, pârâtul a vândut, iar reclamantul a cumpărat terenuri agricole, în număr de 115 parcele, cu suprafața totală 46,7010 ha, amplasate în extravilanul satului ********** și identificate cu numerele cadastrale: *****, *****, ***** *****, *****, *****, *****, *****, *****
*****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****,
*****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****,
*****, *****, ***** *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****,
***** *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** *****, ***** *****,
*****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** *****, *****, *****,
*****, *****, *****, *****, *****, ***** *****, *****, ***** *****, *****,
***** *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** ***** *****,
*****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** *****, *****, *****,
*****, ***** *****, *****, ***** *****, *****, *****, *****, ***** *****,
*****, ***** *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****.

Conform pct. 3.1 din Contract prețul total al terenurilor vândute/ cumpărate constituie 1.086.070,00 lei (unu milion optzeci și șase mii șaptezeci,00) lei.

Reclamantul a executat obligația de achitare a prețului, plătind pârâtului bani în sumă de 1.086.070,00 lei (unu milion optzeci și șase mii șaptezeci,00) lei, fapt confirmat atât prin declarația pârâtului înserată în textul contractului (pct. 3.2), cât și prin declarația de plată a prețului întocmită și semnată ograf de către pârât.

Conform pct. 5.2. din contract, părțile și-au asumat și obligația să se prezinte la notar pentru autentificarea contractului.

Având în vedere că Cumpărătorul, la momentul semnării contractului nu avea posibilitatea să prelucreze în mod individual terenurile, iar relațiile de arendă în teritoriul pe care nu îl cunoaștea îi erau incomode, părțile prin comun acord au

decis că Vânzătorul să gestioneze terenurile până când Cumpărătorul va avea posibilitatea de a le prelucra individual.

Pentru gestionarea mai comodă de către vânzător a terenurilor s-a ajuns la înțelegerea că contractul va fi autentificat atunci când Cumpărătorul va dori să preia terenurile fizic.

Despre faptul că Cumpărătorul dorește să preia terenurile acesta urmă să anunțe Vânzătorul printr-o notificare scrisă la domiciliul Vânzătorului și de comun acord să se prezinte la notar pentru autentificarea contractului.

Reieșind din faptul că părțile nu au prevăzut un termen determinat, conform art. 861 alin. (2) Codul Civil (575 Codul Civil în vigoare până la 01.03.2019) *debitorul trebuie să execute obligația în termen de 7 zile din momentul primirii (...) a unei cereri echivalente din partea creditorului*.

Conform art. 324 alin. (2) Codul Civil (213 Codul Civil în vigoare până la 01.03.2019), *Dacă una dintre părți a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanța de judecată are dreptul, la cererea părții care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conține elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic*.

La 07.08.2024 reclamantul a expediat pârâtei o notificare, iar la 09.08.2024 prin intermediul aplicației viber a transmis aceeași notificare. Notificarea a fost recepționată de către pârâtă. În notificarea reclamantul i-a solicitat ca la data de 22.08.2024, ora 10:00 să se prezinte la notarul Guzun Aliona, cu sediul în *****, sau în cazul când notarul Guzun Aliona se află în concediu sau este indisponibilă din alt motiv, se vor adresa la un alt notar din orașul *****.

Cu toate acestea, pârâta nu s-a prezentat în ziua de 22.08.2024 la notarul Guzun Aliona, pentru autentificarea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole și nici nu a propus un alt notar.

Inacțiunile pârâtei, și anume neprezentarea acesteia la notar în ziua propusă de reclamant, cât și lipsa altei propuneri din partea pârâtei, demonstrează nu alt ceva decât eschivarea ei de la autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare.

Ținând cont de circumstanțele expuse și anume faptul că, pe de o parte reclamantul a achitat pârâtului prețul total pentru terenurile agricole cumpărate, iar pe de o altă parte, pârâta se eschivează de la autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare, sunt astfel întrunite condițiile art. 324 alin. (2) (213 Cod Civil în vigoare de până la 01.03.2019) Cod civil și contractul de vânzare-cumpărare din 01.09.2017, încheiat între reclamant și pârât poate fi declarat valabil.

Astfel, în temeiul circumstanțelor descrise *supra*, reclamantul Viorel Ivancov Viorel a solicitat: Admiterea cererii de chemare în judecată. Să se constate valabil Contractul de vânzare-cumpărare, încheiat la data 01.09.2017 între reclamantul Ivancov Viorel, domiciliat în *****, IDNP: ***** și pârâtul Ioxa Diamanta, domiciliată în satul **********, IDNP: *****, conform căruia pârâta a vândut, iar reclamantul a cumpărat bunurile imobile – terenurile cu modul de folosință agricol, total 115 parcele, fiind amplasate în extravilanul satului **********, Republica Moldova, cu suprafața totală de 46,7010 ha, toate într-un singur lot la prețul de 1.086.070,0 lei, după cum urmează:

terenului cu modul de folosință agricol suprafața, **ha**	Numărul cadastral	Înregistrat în Registrul bunurilor imobile numarul și data de înregistrare
0,1881	*****	29.08.2017 (1401/17/12247)
0,9988	*****	30.08.2017 (1401/17/12284)
0,5000	*****	30.08.2017 (1401/17/12312)
2,0106	*****	30.08.2017 (1401/17/12315)
1,0054	*****	30.08.2017 (1401/17/12299)
1,0054	*****	30.08.2017 (1401/17/12327)
1,0007	*****	30.08.2017 (1401/17/12309)
0,4986	*****	30.08.2017 (1401/17/12224)
0,9971	*****	30.08.2017 (1401/17/12295)

terenului cu modul de folosință agricol suprafața, **ha**	Numărul cadastral	Înregistrat în Registrul bunurilor imobile numarul și data de înregistrare
0,9971	*****	30.08.2017 (1401/17/12292)
0,9972	*****	30.08.2017 (1401/17/12254)
0,9982	*****	30.08.2017 (1401/17/12321)
0,9984	*****	30.08.2017 (1401/17/12303)
0,9982	*****	30.08.2017 (1401/17/12306)
0,9983	*****	30.08.2017 (1401/17/12245)
1,0024	*****	30.08.2017 (1401/17/12275)
0,1041	*****	30.08.2017 (1401/17/12274)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12311)
0,0521	*****	30.08.2017 (1401/17/12226)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12293)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12290)
0,1038	*****	30.08.2017 (1401/17/12255)
0,1043	*****	30.08.2017 (1401/17/12262)
0,1043	*****	30.08.2017 (1401/17/12259)
0,1043	*****	30.08.2017 (1401/17/12285)
0,0521	*****	30.08.2017 (1401/17/12314)
0,2085	*****	30.08.2017 (1401/17/12317)
0,1043	*****	30.08.2017 (1401/17/12326)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12320)
0,1043	*****	30.08.2017 (1401/17/12298)
0,2078	*****	30.08.2017 (1401/17/12289)

terenului cu modul de folosință agricol suprafața, **ha**	Numărul cadastral	Înregistrat în Registrul bunurilor imobile numarul și data de înregistrare
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12280)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12252)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12263)
0,1043	*****	30.08.2017 (1401/17/12271)
0,1041	*****	30.08.2017 (1401/17/12232)
0,1043	*****	30.08.2017 (1401/17/12229)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12277)
0,1043	*****	30.08.2017 (1401/17/8562)
0,1023	*****	30.08.2017 (1401/17/12215)
0,1023	*****	30.08.2017 (1401/17/12214)
0,1024	*****	30.08.2017 (1401/17/12213)
0,1023	*****	30.08.2017 (1401/17/12212)
0,0511	*****	30.08.2017 (1401/17/12242)
0,1023	*****	30.08.2017 (1401/17/12239)
0,1023	*****	30.08.2017 (1401/17/12300)
0,1024	*****	30.08.2017 (1401/17/12330)
1,0039	*****	30.08.2017 (1401/17/12318)
1,0038	*****	30.08.2017 (1401/17/12297)
1,9897	*****	30.08.2017 (1401/17/12288)
0,9949	*****	30.08.2017 (1401/17/8562)
0,9950	*****	30.08.2017 (1401/17/12251)
0,9888	*****	30.08.2017 (1401/17/12265)

terenului cu modul de folosință agricol suprafața, **ha**	Numărul cadastral	Înregistrat în Registrul bunurilor imobile numarul și data de înregistrare
1,0033	*****	30.08.2017 (1401/17/12273)
0,9932	*****	30.08.2017 (1401/17/12231)
0,9931	*****	30.08.2017 (1401/17/12228)
0,1027	*****	30.08.2017 (1401/17/12257)
0,1028	*****	30.08.2017 (1401/17/12246)
0,1027	*****	30.08.2017 (1401/17/12308)
0,1028	*****	30.08.2017 (1401/17/12305)
0,1020	*****	30.08.2017 (1401/17/12323)
1,0043	*****	30.08.2017 (1401/17/12256)
1,0043	*****	30.08.2017 (1401/17/12235)
0,6609	*****	30.08.2017 (1401/17/12331)
1,0042	*****	30.08.2017 (1401/17/12248)
1,0024	*****	30.08.2017 (1401/17/12279)
1,0025	*****	30.08.2017 (1401/17/12268)
1,0023	*****	30.08.2017 (1401/17/12217)
1,0024	*****	30.08.2017 (1401/17/12216)
1,0024	*****	30.08.2017 (1401/17/12218)
0,5011	*****	30.08.2017 (1401/17/12238)
1,0024	*****	30.08.2017 (1401/17/12241)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/8562)
0,1041	*****	30.08.2017 (1401/17/12333)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12236)

terenului cu modul de folosință agricol suprafața, **ha**	Numărul cadastral	Înregistrat în Registrul bunurilor imobile numarul și data de înregistrare
0,3436	*****	30.08.2017 (1401/17/12334)
0,1894	*****	30.08.2017 (1401/17/12283)
0,1885	*****	30.08.2017 (1401/17/12310)
0,1885	*****	30.08.2017 (1401/17/12276)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12240)
0,0945	*****	30.08.2017 (1401/17/12237)
0,1888	*****	30.08.2017 (1401/17/12219)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12222)
0,1888	*****	30.08.2017 (1401/17/12220)
0,1889	*****	30.08.2017 (1401/17/12221)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12269)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12278)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12227)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12230)
0,0945	*****	30.08.2017 (1401/17/12223)
0,1888	*****	30.08.2017 (1401/17/12294)
0,1888	*****	30.08.2017 (1401/17/12291)
0,3778	*****	30.08.2017 (1401/17/12287)
0,1882	*****	30.08.2017 (1401/17/8562)
0,1889	*****	30.08.2017 (1401/17/12325)
0,1882	*****	30.08.2017 (1401/17/12332)
0,1881	*****	30.08.2017 (1401/17/12233)

terenului cu modul de folosință agricol suprafața, **ha**	Numărul cadastral	Înregistrat în Registrul bunurilor imobile numarul și data de înregistrare
0,1875	*****	30.08.2017 (1401/17/12258)
0,0946	*****	30.08.2017 (1401/17/12313)
0,1891	*****	30.08.2017 (1401/17/12272)
0,1891	*****	30.08.2017 (1401/17/8562)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12250)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12296)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12319)
0,3781	*****	30.08.2017 (1401/17/12316)
0,0987	*****	30.08.2017 (1401/17/12302)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12328)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12322)
0,1891	*****	30.08.2017 (1401/17/12304)
0,1891	*****	30.08.2017 (1401/17/12307)
0,1096	*****	30.08.2017 (1401/17/12243)
0,1891	*****	30.08.2017 (1401/17/12253)
0,0904	*****	30.08.2017 (1401/17/12301)
0,0212	*****	30.08.2017 (1401/17/12329)
0,0793	*****	30.08.2017 (1401/17/12244)

Totodată, reclamantul a solicitat instanței să dispună înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, ținut de I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” a dreptului de proprietate a reclamantului Ivancov Viorel, asupra bunurilor imobile sus-enumerate.

3. Prin încheierea instanței de fond din 27 februarie 2025 s-a dispus:

”*Se introduce Ioxa Ghenadii, domiciliat s. Drepcăuți r-nul *****, în calitate de intervenient accesoriu în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Ivancov Viorel împotriva lui Ioxa Diamanta, privind recunoașterea valabilității actului juridic.*” (fila dosarului 86-93, volumul I).

4. La 25 februarie 2025, în faza de pregătire a cauzei către dezbaterile judiciare, pârâta Ioxa Diamanta a înaintat o cerere privind excepția de tardivitate a acțiunii, solicitând respingerea cererii de chemare în judecată înaitată de Viorel Ivancov, ca depusă tardiv (fila dosarului 41-43, volumul I).

În motivarea excepției de tardivitate, pârâta Ioxa Diamanta a invocat următoarele argumente;

În fapt, la 28.11.2024, Viorel Ivancov, cu care este în relații de rudenie (unchi), a depus la Judecătoria Edineț, sediul *****, cerere de chemare în judecată privind recunoașterea valabilității actului juridic civil, prin care solicită constatarea valabilității Contractul de vînzare cumpărare nr.1 din 01.09.2017 încheiat între reclamat și Ghenadie Ioxa (tatal pârâtei) privind cumpărarea a 115 terenuri agricole cu supafața totală de 46,7010 ha cu valoarea de 1086070,0 lei, dispunerea înregistrării la organul cadastral a dreptului de propietate a reclamatului asupra terenului dat.

La 28.08.2017, notarul Guzun Aliana, a perfectat procura prin care a încredințat lui Natașa Ioxa (mama pârâtei) și/sau Ghenadie Ioxa (tatăl pârâtei) să fie reprezentantul ei, în toate organele administrative și de Stat privind incheierea orice tanzacții admise de legislație cu privire la bunurile ce-i aparțin, inclusiv să vândă, să procure, să doneze, să schimbe ș.a., de a legaliza și de a autentifica toate actele și documentele necesare, de a inregistra toate actele la OCT ***** a ÎS „Cadastru” si intocmească toate actele necesare se semneze pentru Ioxa Diamanta și să indeplinească toate acțiunile, și formalitațile, legate de aceasta insarcinare, precum și alte împutemiciri. La fel, în baza art. 251 din CC a RM deținătorul procurii era cu drept de a incheia acte juridice cu sine insuși (contrapartidă). Procura este anexată la cererea de chemare în judecată.

Ulterior, după ce Ghenadie Ioxa pe numele căruia a fost perfectată procura a comis un șir de fapte nedemne de tată și soț în adresa pârâtei Ioxa Diamanta, a fratelui și mamei, la 24.12.2019 a decis să anuleze procura și a

depus la notarul Aliona Guzun declarația de anulare a procurii, despre care fapt a informat persoanele indicate în procură.

Astfel, în perioada de la 28.08.2017 până la 24.12.2019 persoana Ghenadie Ioxa avea dreptul să inițieze orice tranzacție din numele lui Ioxa Diamanta și să o înregistreze în organele competente.

De la 28.08.2017 și până la moment Ioxa Diamanta nu a înstrăinat careva terenuri de pământ aflate în propietatea ei; la fel nu a primit careva mijloace financiare de la înstrăinarea terenurilor, iar despre existența așa numitului Contract de vânzare-cumpărare nr.1 din 01.09.2017 a aflat din notificarea transmisă la 09.08.2024 prin mesaj la telefonul mobil de către reclamant. În perioada dată nici împutenicitul pârâtei - Ghenadie Ioxa și nici reclamantul care deseori era oaspete în casa lor, deoarece este fin de cununie a părinților, nu au informat-o pe ea, fratele sau mama că s-a vândut terenul agricol și s-a încasat mijloace bănești.

Conform art. 5 alin.(3) li.c) și alin.(4) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului:

„ Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate privată prin înțelegere între vânzător și cumpărător include următoarele acțiuni:

c) contractul de vînzare-cumpărare a pământului se autentifică notarial cu excepția contractelor de vînzare-cumpărare a terenurilor agricole proprietate privată cu suprafața de până la 0,25 hectare, atribuite conform art. 12 din Codul funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991;

Dreptul de proprietate asupra terenului se dobândește în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile. ”.

Conform art. 26 alin. (2) și art. 28 alin. (l) lit. b) din Legea nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile (redacția din 27.10.2017):

„(2) In cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorității publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părți. In cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă și legislația nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părțile contractului.

Art. 28 alin. (1), lit.b):

(1) Inregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor; ”

Conform art. 391 alin. (1) din Codul civil al Republicii Moldova:

„(1) Termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanță de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani. ”

Conform art. 394 din Codul civil al Republicii Moldova:

„Acțiunea privind apărarea dreptului încălcat se respinge în temeiul expirării termenului de prescripție extinctivă numai dacă persoana în a cărei favoare a curs prescripția, creditorii persoanei sau oricare altă persoană care are un interes legitim a ridicat excepția de tardivitate conform Codului de procedură civilă. ”.

Conform art. 186/1 alin. (l) și (2) din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova:

„ (1) Cererile depuse în instanța de judecată peste termenul de prescripție extinctivă, a căror tardivitate a fost invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare de partea în proces, persoana în a cărei favoare a curs prescripția, de creditorulpersoanei sau de către oricare altă persoană care are interes legitim, se examinează în fond doar după examinarea de către instanța de judecată a excepției de tardivitate. Dacă reclamantul a solicitat repunerea în termenul de prescripție sau solicită repunerea odată cu ridicarea excepției, instanța de judecată examinează excepția de tardivitate concomitent cu cererea de repunere în termen.

(2) Excepția de tardivitate și, după caz, repunerea în termen se soluționează în ședință de judecată, convocată în faza de pregătire a cauzeipentru dezbateri judiciare. Lipsaparticipanților citați legal nu împiedică examinarea cererilor. ”

Reieșind din normele legale expuse mai sus constată, că reclamatul a depus cererea de chemare în judecară cu mult peste termenul de prescipție. Mai mult ca atât, reclamantul indică în cererea de chemare în judecată, că la 01.09.2017 a încheiat așa numitul contract de vânzare-cumpărare a terenurilor cu suprafața totală de 46.7010 ha care a fost semnat de către Ghenadie Ioxa în baza procurii eliberate de ea la 28.08.2017, adica între nanașul și finul. Nașul a primit de la fin suma de 1086070,0 lei lei. Dar care a fost motivul prin care rudele în perioada de valabilitate a procurii 01.09.2017 - 24.12.2019 să prezinte

la notar așa numitul contract pentru autentificare și apoi la OCT ***** pentru înregistrarea dreptului de proprietate a reclamantului pe terenul dat ?

La fel, reclamantul nu a solicitat în cerere repunerea în termen.

Astfel, pârâta Ioxa Diamanta prin cererea înaintată solicită respingerea cererei de chemare în judecată înaitată de Ivancov Viorel, ca depusă tardiv.

5. Prin încheierea Judecătoriei Drochia (sediul Dondușeni) din 17 martie 2025 cererea pârâtei privind ridicarea excepției de tardivitate a acțiunii, a fost respinsă ca neîntemeiată (fila dosarului 109-122, volumul I).

II. Soluția primei instanţe pe fondul cauzei:

6. Prin hotărârea Judecătoriei Drochia (sediul Dondușeni), din 17 martie 2025 (fila dosarului 123-125, volumul I), s-a hotărât:

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de Ivancov Viorel către Ioxa Diamanta, intervenient accesoriu – Ioxa Ghenadii cu privire la recunoașterea valabilității actului juridic și recunoașterea dreptului de proprietate.

*Se constată valabil Contractul de vânzare-cumpărare, încheiat la data 01.09.2017 între reclamantul Ivancov Viorel**,** domiciliat în s. Buda, r. Călărași, IDNP: ***** și pârâtul Ioxa Diamanta**,** domiciliată în s. Criva, r. *****, IDNP: *****, conform căruia pârâtul a vândut, iar reclamantul a cumpărat bunurile imobile – terenurile cu modul de folosință agricol, total 115 parcele, cu suprafața totală 46,7010 ha., amplasate în extravilanul satului **********, toate într-un singur lot* ***la prețul de 1.086.070,00 lei:***

terenului cu modul de folosință agricol suprafața, ha	Numărul cadastral	Înregistrat în Registrul bunurilor imobile numarul și data de înregistrare
0,1881	*****	29.08.2017 (1401/17/12247)
0,9988	*****	30.08.2017 (1401/17/12284)
0,5000	*****	30.08.2017 (1401/17/12312)
2,0106	*****	30.08.2017 (1401/17/12315)
1,0054	*****	30.08.2017 (1401/17/12299)

terenului cu modul de folosință agricol suprafața, ha	Numărul cadastral	Înregistrat în Registrul bunurilor imobile numarul și data de înregistrare
1,0054	*****	30.08.2017 (1401/17/12327)
1,0007	*****	30.08.2017 (1401/17/12309)
0,4986	*****	30.08.2017 (1401/17/12224)
0,9971	*****	30.08.2017 (1401/17/12295)
0,9971	*****	30.08.2017 (1401/17/12292)
0,9972	*****	30.08.2017 (1401/17/12254)
0,9982	*****	30.08.2017 (1401/17/12321)
0,9984	*****	30.08.2017 (1401/17/12303)
0,9982	*****	30.08.2017 (1401/17/12306)
0,9983	*****	30.08.2017 (1401/17/12245)
1,0024	*****	30.08.2017 (1401/17/12275)
0,1041	*****	30.08.2017 (1401/17/12274)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12311)
0,0521	*****	30.08.2017 (1401/17/12226)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12293)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12290)
0,1038	*****	30.08.2017 (1401/17/12255)
0,1043	*****	30.08.2017 (1401/17/12262)
0,1043	*****	30.08.2017 (1401/17/12259)
0,1043	*****	30.08.2017 (1401/17/12285)
0,0521	*****	30.08.2017 (1401/17/12314)
0,2085	*****	30.08.2017 (1401/17/12317)

terenului cu modul de folosință agricol suprafața, ha	Numărul cadastral	Înregistrat în Registrul bunurilor imobile numarul și data de înregistrare
0,1043	*****	30.08.2017 (1401/17/12326)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12320)
0,1043	*****	30.08.2017 (1401/17/12298)
0,2078	*****	30.08.2017 (1401/17/12289)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12280)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12252)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12263)
0,1043	*****	30.08.2017 (1401/17/12271)
0,1041	*****	30.08.2017 (1401/17/12232)
0,1043	*****	30.08.2017 (1401/17/12229)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12277)
0,1043	*****	30.08.2017 (1401/17/8562)
0,1023	*****	30.08.2017 (1401/17/12215)
0,1023	*****	30.08.2017 (1401/17/12214)
0,1024	*****	30.08.2017 (1401/17/12213)
0,1023	*****	30.08.2017 (1401/17/12212)
0,0511	*****	30.08.2017 (1401/17/12242)
0,1023	*****	30.08.2017 (1401/17/12239)
0,1023	*****	30.08.2017 (1401/17/12300)
0,1024	*****	30.08.2017 (1401/17/12330)
1,0039	*****	30.08.2017 (1401/17/12318)
1,0038	*****	30.08.2017 (1401/17/12297)

terenului cu modul de folosință agricol suprafața, ha	Numărul cadastral	Înregistrat în Registrul bunurilor imobile numarul și data de înregistrare
1,9897	*****	30.08.2017 (1401/17/12288)
0,9949	*****	30.08.2017 (1401/17/8562)
0,9950	*****	30.08.2017 (1401/17/12251)
0,9888	*****	30.08.2017 (1401/17/12265)
1,0033	*****	30.08.2017 (1401/17/12273)
0,9932	*****	30.08.2017 (1401/17/12231)
0,9931	*****	30.08.2017 (1401/17/12228)
0,1027	*****	30.08.2017 (1401/17/12257)
0,1028	*****	30.08.2017 (1401/17/12246)
0,1027	*****	30.08.2017 (1401/17/12308)
0,1028	*****	30.08.2017 (1401/17/12305)
0,1020	*****	30.08.2017 (1401/17/12323)
1,0043	*****	30.08.2017 (1401/17/12256)
1,0043	*****	30.08.2017 (1401/17/12235)
0,6609	*****	30.08.2017 (1401/17/12331)
1,0042	*****	30.08.2017 (1401/17/12248)
1,0024	*****	30.08.2017 (1401/17/12279)
1,0025	*****	30.08.2017 (1401/17/12268)
1,0023	*****	30.08.2017 (1401/17/12217)
1,0024	*****	30.08.2017 (1401/17/12216)
1,0024	*****	30.08.2017 (1401/17/12218)
0,5011	*****	30.08.2017 (1401/17/12238)

terenului cu modul de folosință agricol suprafața, ha	Numărul cadastral	Înregistrat în Registrul bunurilor imobile numarul și data de înregistrare
1,0024	*****	30.08.2017 (1401/17/12241)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/8562)
0,1041	*****	30.08.2017 (1401/17/12333)
0,1042	*****	30.08.2017 (1401/17/12236)
0,3436	*****	30.08.2017 (1401/17/12334)
0,1894	*****	30.08.2017 (1401/17/12283)
0,1885	*****	30.08.2017 (1401/17/12310)
0,1885	*****	30.08.2017 (1401/17/12276)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12240)
0,0945	*****	30.08.2017 (1401/17/12237)
0,1888	*****	30.08.2017 (1401/17/12219)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12222)
0,1888	*****	30.08.2017 (1401/17/12220)
0,1889	*****	30.08.2017 (1401/17/12221)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12269)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12278)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12227)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12230)
0,0945	*****	30.08.2017 (1401/17/12223)
0,1888	*****	30.08.2017 (1401/17/12294)
0,1888	*****	30.08.2017 (1401/17/12291)
0,3778	*****	30.08.2017 (1401/17/12287)

terenului cu modul de folosință agricol suprafața, ha	Numărul cadastral	Înregistrat în Registrul bunurilor imobile numarul și data de înregistrare
0,1882	*****	30.08.2017 (1401/17/8562)
0,1889	*****	30.08.2017 (1401/17/12325)
0,1882	*****	30.08.2017 (1401/17/12332)
0,1881	*****	30.08.2017 (1401/17/12233)
0,1875	*****	30.08.2017 (1401/17/12258)
0,0946	*****	30.08.2017 (1401/17/12313)
0,1891	*****	30.08.2017 (1401/17/12272)
0,1891	*****	30.08.2017 (1401/17/8562)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12250)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12296)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12319)
0,3781	*****	30.08.2017 (1401/17/12316)
0,0987	*****	30.08.2017 (1401/17/12302)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12328)
0,1890	*****	30.08.2017 (1401/17/12322)
0,1891	*****	30.08.2017 (1401/17/12304)
0,1891	*****	30.08.2017 (1401/17/12307)
0,1096	*****	30.08.2017 (1401/17/12243)
0,1891	*****	30.08.2017 (1401/17/12253)
0,0904	*****	30.08.2017 (1401/17/12301)
0,0212	*****	30.08.2017 (1401/17/12329)
0,0793	*****	30.08.2017 (1401/17/12244)

*Se dispune înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, ţinut de IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” a dreptului de proprietate după Ivancov Viorel domiciliat în s. Buda r-nul Călăraşi, IDNP ***** asupra bunurilor imobile indicate.*

*Se încasează de la Ioxa Diamanta domiciliată în s. Criva, r. *****, IDNP: *****, în beneficiul lui Ivancov Viorel domiciliat în s. Buda, r. Călăraşi, IDNP: *****, suma de 33133,00 (treizeci şi trei mi o sută treizeci şi trei,00) lei – taxa de stat achitată de reclamant la depunerea cererii.”*

III. Solicitarea apelantei:

7. Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 27 martie 2025 pârâta Diamanta Ioxa a declarat apel preliminar împotriva hotărârii Judecătoriei Drochia (sediul Dondușeni) din 17 martie 2025 (fila dosarului 129-130, volumul I), iar la 15 septembrie 2025 a depus cerere de apel cu indicarea motivelor de fapt și de drept ale apelului, conform prevederilor art. 354-365 Cod de procedură civilă (fila dosarului 163-169, volumul I), prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii contestate cu emiterea unei noi hotărâri potrivit modului stabilit pentru prima instanță prin care acțiunea reclamantului Viorel Ivancov să fie respinsă ca neîntemeiată.

IV. Argumentele apelantei:

8. În motivarea apelului, apelanta a invocat următoarele temeiuri.

În fapt, reclamantul (intimatul) la 28.11.2024 a depus cerere de chemare în judecată cu privire la recunoaşterea valabilităii actului juridic şi anume a contractul de vânzare-cumpărare nr. 1 datat cu 01.09.2017 încheiat între intimat şi Ghenadie Ioxa (tatal meu) care a reprezentat-o pe ea, privind cumpărarea a 115 terenuri agricole cu supafaţa totală de 46,7010 ha în valoarea de 1086070,0 lei şi dispunerea înregistrării la organul cadastral a dreptului de propietate a reclamantului (intimatului) asupra acestor terenuri.

La 24.02.2024 ea depus în instanță cerere privind excepţia de tardivitate în temeiul art.186/1 din CPC, care prin încheiarea judecătorească din 19.03.2025 a fost respinsă ca neîntemeiată.

Tot la 24.02.2025 ea a depus referinţa pe 8 file şi anexe pe 13 file, în care a expus argumentele probate prin care prezenta cerere de chemare în judecată este

pasibilă de respins. Instanţa de fond, examinând cerinţele, argumentele enunţate în cererea privind excepţia de tardivitate şi referinţă, a pronunţat hotărârea prin care a admis intregal cererea depusă de reclamant (intimat), iar agumentele, probele expuse în referinţă au fost considerate ca neîntemeiate.

Cu toate acestea, susţine apelanta că instanţa de fond a pronunţat o hotărâre neîntemeiată şi contradictorie, nefiind stabilit corect caracterul raporturilor juridice, nu a stabilit toate probele pe cauza dată, a dat aprecieri greşite circumstanţelor importante pentru soluţionarea justă a pricinii, a apreciat unilateral argumentele şi probele prezentate de pârâtă.

In acest context, sunt invocate următoarele temeiuri pentru casarea hotărârii instanţei de fond de către instanţa de apel:

1) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente (art. 386 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă al RM);

2) concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei (art. 386 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă al RM);

3) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat (art. 386 alin. (1) lit. d) din Codul de procedură civilă al RM).

În asemenea circumstanţe, formulează următoarele argumente şi considerente în susţinerea poziţiei mele.

Consideră că examinarea cauzei a avut loc în mod arbitrar, incomplet şi evaziv, iar soluţia instanţei nu întruneşte condiţiile unui proces echitabil în sensul art.6 § 1 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului. Respectiv, se conturează concluzia că constatările instanţei de fond sunt contradictorii şi nu conţin o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării şi emiterii soluţiei la care s-a ajuns. Iar, în aceste circumstanţe hotărârea contestată, nu satisface criteriile legalităţii şi temeiniciei unui act judecătoresc deoarece, nu corespunde prevederilor art. 241 din Codul de procedură civilă.

1.Cu referire la respingerea ca neîntemeiată a cererii privind excepţia de tardivitate prin încheirea judecătorească din 17 martie 2025, consideră că

concluziile instanţei, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei, instanţa din motiv că cum reiese din cerere chemare în judecată a intimatului şi hotărâre, actului juridic şi anume aşa numitul contract de vânzare-cumpărare nr. 1 din 01.09.2017 a fost încheiat şi semnat, la fel şi mijloacele financiare au fost încasate de Ghenadie Ioxa la 01.09.2017, astfel termenul de prescrisţie începe a curge de la data aceasta şi nici decum de la data când intimatul doreşte să autentifice, deoarece data autentificării afectează curgerea termenului de prescripţie şi instanţa la respingerea cererii eronat a acceptat argumentele intimatului precum că termenul de prescripţie începe de la data notificării (31.07.2024) pârâtei prin care reclamantul a invitat-o la notar să autentifice contractul de vînzare-cumpărare despre existenţa căruia a aflat atunci, pentru care nu și-a dat acordul, nu a fost informată, iar mijloacele băneşti despre care se vorbeşte în cerere nu le-a primit şi nu cunoaște soarta lor. Astfel, după părerea sa, instanţa a aplicat eronat legislaţia în vigoare (art. 386 alin. (1) lit. d) din CPC),

La fel, instanţa în cadrul examinarii cererii nu s-a expus referitor la unele argumente din cererea de excepţie de tardivitate cum ar fi:„ Dar care a fost motivul prin care rudele în perioada de valabilitate a procurii 28.08.201-24.12.2019 să prezinte la notar aşa numitul contract pentru autentificare şi apoi la OCT ***** pentru înregistrarea dreptului de proprietate a reclamantului pe terenul dat ?”,

Ținând cont, că intimatul Viorel Ivancov şi Ghenadie Ioxa care a semnat contractul din numele ei, fără a o informa sunt rude apropiate (fin de cununie şi verişori) instanţa la emiterea hotărârii nu a respectat prevederile art. 130 alin. (1)-(3) CPC prin cercetarea probelor şi argumentelor prezentate de ea multiaspectual, complet, nepărtinetor, fară a solicita de la intimat explicaţii ce ţin de motivul nefinisarii în perioada de valabilitate a procurii a procedurilor legale ce ţin de prezentul contract pentru a-şi asigura dreptul de proprietate asupra terenurilor. Prin concluzia instanţiei se poate forma precedent în tranzacţiile efectuate prin imputemiciri, prin care va exclus sau va fi nedeterminat termenul de prescripţiei, îndeosebi la tranzacţiile cu terenuri mai mici de 0,25 ha care nu necesită autentificarea natorială.

2. Instanţa nu a dat aprecierea probelor prezentate de către ea în referinţa depusă în instanţa de fond şi anume că Ghenadie Ioxa (vânzătorul) a depus la Judecătoria Edineţ (sediul Donduşeni) cerere de chemare în judecată (dosarul nr.2-

111/2020) împotriva ei şi fratelui Cristian Ioxa, cu privire la anularea contractelor de donaţie în baza cărora până la moment deţine dreptul de proprietate asupra acestor terenuri (contractul de donaţie nr. 8562 din 28.08.2017), prin care la pagina 1 din cerere a invocat citează: „în prezent am aflat că fiica mea, fără a mă informa pe mine, fiind în înţelegere cu fiul meu, adica fratele, au anulat procura eliberată de ei cu drept de gestionare a terenurilor cu intenţia de ale înstrăina, pentru a obţine surse băneşti, pe care consider că-i vor cheltui iraţional. De la bun început, la autentificarea contractelor de donaţie ne-a fost înţelegerea că terenurile nu se vând şi nu se înstrăinează altor persoane, că ele vor rămânea permanent în proprietatea membrilor familiei noastre, pentru că avem toate condiţiile şi posibilităţi pentru a le prelucra", însă, ulterior el la 27.12.2022 a depus în instanţă cererea de renunţare la acţiune în care a indicat „Renunţ la acţiune pentru a oferi lui Ioxa Diamanta posibilitatea ca prin gestionarea bunurilor să-şi poată asigura existenţa în viitor. Partea adversă își va păstra drepturile asupra bunurilor litigioase, totodată solicit să fie scoase toate măsurile de asigurare (sechestru, interdicţii ş.a.) care au fost puse pe bunurile litigioase, în cadrul examinării acestui dosar".

Ca rezultat dosarul civil nr.2-111/2020 prin încheierea judecătoreacă din 31.01.2023 a fost încetat. Această probă nu se regăseşte în hotărârea motivată, la fel nu s-a argumentat motivul neacceptării ei, deoarece după părerea sa, ea demonstrază direct că aşa numitul contract de vânzare-cumpărare nr. 1 din 01.09.2017, la 27.12.2022 când a depus renunţul la cerere, nu exista fizic din faptul nu poţi solicita anularea donaţiei acestor terenuri ştiind că ele au fost deja vândute la 01.09.2017.

După părerea sa, instanţa de fond intenţionat nu a menţionat şi nu a dat aprecierea acestei probe, deoarece ar fi schimbat integral hotărârea pe acest caz, din motiv că asupra obiectelor acestui litigiu şi anume 115 terenuri de pământ cu suprafaţa de 46,7010 ha tot aceeaşi instantă s-a expus şi a confirmat dreptul de proprietate al apelantei şi fratelui ei asupra acestor terenuri, ca rezultat nu a respectat prevederile art. 130 alin. (4) din CPC. În cazul în care instanţa de judecată se abţine de a da un răspuns special şi explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părţii care a formulat-o posibilitatea de a şti dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6 § 1 din CEDO (cauza Hiro Balani vs Spania, 1994). CtEDO, în cauza

Suominen vs Finlanda, a reţinut că o funcţie a unei decizii motivate este să demonstreze părţilor că ele au fost auzite...".

3. La redactarea hotărârii motivate instanţa eronat a expus la pagina 9 primul alineat că „ La caz, instanţa de judecată a constatat, că la data de 01.09.2017, pârâta Ioxa Diamanta prin intermediul lui Ioxa Ghenadii, imputemicit in baza procurii nr. 8529 din 28.08.2017 a înstrăinat bunurile imobile prin încheierea în formă scrisă Contractul nr. 1 de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole...." şi la pag. 14 alineat 4 „În lumina circumstanţelor reţinute mai sus, rezultă, că contractul de vânzare-cumpărare incheiat la data 01.09.2017 intre reclamantul Ivancov Viorel, domiciliat în s. Buda, r. Călăraşi, IDNP: ***** şi pârâta Ioxa Diamanta, domiciliată în satul Criva, r. *****, IDNP: *****, conform căruia pârâtul a vândut,...." deoarece trebuia indicat astfel că „Ioxa Ghenadii, împuternicit in baza procurii nr. 8529 din 28.08.2017 a înstrăina din numele pârâtei Ioxa Diamanta", din motiv că din data semnării procurii nr. 8529 din 28.08.2017 şi până la 09.08.2024 când a primit mesajul telefonic de la unchiul Viorel Ivancov apelanta nu a ştiut că terenurile enumerate mai sus au fost vândute de tatăl său, deoarece conform organului cadastral ele până la moment sunt în proprietatea ei şi nu are intenţia să le vândă.

4. Instanţa de fond a concluzionat neîntemeiat, că contractul de vânzare-cumpărare nr. 1 din 01.09.2017 este valabil, fară cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege şi anume:

- Nu s-a luat în consideraţie la adoptarea hotărârii a probei expuse în pct. 2 din prezenta cerere de apel;

- Nu a supus verificării data întocmirii aşa numitului contract de vânzare-cumpărare nr. 1 din 01.09.2017 prin prizma încheierii din 31.01.2023 pe dosarul 2-111/2020 a Judecătoriei Edineţ, sediul Donduşeni, deoarece în conţinutul cererii depuse de Ghenadie Ioxa la dosarul sus menţionat nu este indicat că terenurile date sunt vîndute sau are intenţia să le vândă;

La pag. 11 alineatul 6 din hotărâre se expune: „Deci, raportând normele materiale enunţate la circumstanţele de fapt descrise, instanţa de judecată conchide că contractul de vânzare-cumpărare vizat nu contravine legii". Explică că din

sensul art. 1108 alin. (1) Cod civil, prin contractul de vînzare cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul si să plătească preţul convenit. Din prevederea legală citată, rezultă că pentru a reţine valabilitatea unui contract de vânzare-cumpărare este necesar ca acesta se fie încheiat in conformitate cu legea şi cu bună-credinţă, însă instanţa intenţionat a ignorat probele indicate în referinţă ce ţine de legalitatea contractului şi nu au fost examinate prin prizma celor indicate mai sus, deoarece la încheierea lui nu s-a respectat prevederile art.1108 alin. (l) din CC prin care vânzătorul fiind obligat să preia terenurile pentru care chipurile a achitat mijloacele băneşti în sumă de 1086070,0 lei, nu a executat până la moment preluarea lor, dar nici nu a autentificat la notar acest contract pentru a-şi proteja activul procurat, în pofida faptului că ambele părţi ale contractului sunt rude (fin de cununie şi verişori) şi Ghenadie Ioxa deţinea procura nr. 8529 din 28.08.2017 care a fost valabilă până la 24.12.2019 nu au finalizat procesul de transmitere a proprietăţii asupra acestor terenuri pe perioada valabilităţii procurii.

Nerespectînd prevederile legale ei au întrodus în contract la pct. 4.3, 4.4, 5.2 şi 5.3 intenţionat unele clauze care ar da posibilitatea să finalizeze procesul de transmitere a proprietăţii pentru alt termen pentru a o impune pe apelantă să semneze acest contract, deoarece acest contract a fost întocmit după expirarea valabilităţii procurii şi deaceea nu au avut posibilitate să-l autentifice şi să-l înregistreze la OCT *****, însă instanţa a ignorat să solicite explicaţii de la intimat şi Ghenadie Ioxa pe acest aspect care au fost indicate şi în referinţă.

La fel, instanţa la constatarea valabilităţii contractului nu a respectat norma legală indicată în hotărâre şi anume că pentru a constata valabil un contract de vânzare-cumpărare este necesar ca acesta se fie încheiat in conformitate cu legea si cu bună-credintă a ignorat integral argumentele indicate în referinţă care atestă că data indicată pe contract nu corespunde cu data reală a întocmirii lui, deoarece terenurile date i-au fost donate de ambii părinţi prin contractul de donaţie nr. 8562 din 28.08.2017, iar deja peste 3 zile la 01.09.2017 tata Ghenadie Ioxa vinde aceste terenuri rudei apropiate fară a o informa ea și pe mama.

Astfel instanţa nu a apreciat critic acţiunile tatălui privind rapiditatea înstrăinării acestor terenuri, luând în consideraţie relaţiile familiare ale părinţilor erau foarte tensionate despre care fapt a indicat în referinţă şi consideră că

încheierea contractului nr. 1 din 01.09.2017 s-a făcut cu rea credindă cu scopul de a o deposeda cu orice preţ de aceste bunuri şi se încadrează în acţiunile întreprinse de Ghenadie Ioxa pentru ca să le lase „fără masă, fără casă" spuse în momentul când l-a informat că a anulat procura nr.8529, deoarece ea, fratele şi mama nu au dorit ca tata să trăiască la două case concubinând din anul 2015 cu altă femeie şi din anul 2024 a retras din folosinţa lui toate terenurile agricole bunurile imobile aflate în proprietate care până atunci le-a folosit fără plată. Instanţa de fond, în cadrul cercetării/examinării documentelor şi altor înscrisuri, urma să se încredinţeze, în raport cu alte probe, că documentul ori un alt înscris este emis de autoritatea autorizată, că este semnat de persoana împuternicită, că documentul conţine toate elementele prescriptibile unor astfel de documente. Instanţa de fond a lăsat fără a da apreciere faptului că, asa zisa tranzacţie de vânzare-cumpărare (recipisele în copii), conform prevederilor legale, urmau să îmbrace forma scrisă si forma autentică, fapt ce nu s-a respectat.

5. Instanţa de fond nu a dat apreciere corectă a normelor de drept pe care s-a bazat reclamantul în cererea de chemare în judecată şi anume la pag.2 rândul de jos din cerere se face trimitere la art. 861 alin. (2) din CPC (575 Codul Civil in vigoare pînă la 01.03.2019) că debitorul trebuie să execute obligaţia tn termen de 7 zile, deoarece conform dexonline.ro debitor se consideră persoană fizică sau juridică care datorează creditorului mărfuri sau sume de bani şi luând în consideraţie contractul de vânzare-cumpărarea nr.l din 01.09.2017 nu a fost autentificat şi înregistratat în organele competente în conformitate cu prevederile art. 5 alin.(3) li.c) şi alin.(4) din Legea nr. 1308/1997 şi art. 26 alin.(2) şi art. 28 alin. (l) lit. b) din Legea nr. 1543/1998, încasarea de la Viorel Ivancov a sumei de 1086070,0 lei, se poate considera un împrumut acordat lui Ghenadie Ioxa, iar întocmirea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor ar fi un gaj pentru retumarea acestor mijloace bănești, în caz contrar ar fi finalizat procedura de înregistratre a contractului la OCT *****.

6. Este regletabil faptul, că instanţa la examinarea cazului a ignorat în totalmente argumente indicate în referinţă ce ţine de valabilitatea acestui contract, neexaminînd circumstanţe importante prin prizma prevederilor art. 11 şi 13 din Codul Civil, deoarece dosarul dat, precum şi dosarele identice nr. 2-1059/2024 şi 2-1078/2024 din Judecătoria Drochia sediul Donduşeni, dosarul nr.2- 111/2020 din Judecătoria Edineţ, sediul Donduşeni privind anularea contractelor de donaţie,

dosarul nr. 2-156/2020 din Judecătoria Edineţ, sediul *****, privind înstrănarea casei de locuit în care locuiesc, dosarul nr. ***** din Judecătoria Edineţ, sediul Central, privind atragerea la răspundere subsidiară a mamei mele în legătură cu insolvabilitatea S.R.L. „Plantnord”, iniţiat de lichidatorul Janu Natalia, s-a efectuat contrar bunei-credinţe şi prin abuzul de putere şi toate aceste acţiuni întreprinse de tatăl meu biologic, Ioxa Ghenadii în scopul răzbunării pe apelantă, mama sa şi fratele ei, din cauza că mama a divorţat şi la ruşinat faţă de toţi, astfel, afectându-i egoul. Modalitatea intentării acţiunilor în judecată se realizează prin intermediul diferitor persoane şi anume, a rudelor lui Ioxa Ghenadii: Ioxa Ruslan (fratele său), Gheciu Ana (nepoata sa), Ivancov Viorel (fin de cununie şi vărul său), scopul acestora este de a îi expropria de toate bunurile imobile ce le apărţin cu drept de proprietate, aplicând diverse scheme de corupere, şantaj asupra judecătorilor în vederea emiterii hotărârilor în favoarea sa.

În acest context se înscrie şi faptul că cererea de chemare în judecată depusă de intimat a fost adresată Judecăriei Edinet, sediul *****, din motive necunoscute a fost examinată în Judecatoria Drochia (sediul Dondușeni), ca probă anexează înregistrări audio. Pentru a-şi atinge scopul să îi las ”fără masă, fără casă” Ghenadie Ioxa i-a ameninţat că îi omoară, având armă de foc mereu asupra sa care deseori o îndrepta spre ea, mama şi fratele său (victime ale violenţei în familie) pentru care fapt Judecătoria Edineţ, sediul *****, a emis Ordonanţa de protecţie din 27.12.2019 pentru a proteja familia ei faţă de Ghenadie Ioxa, înregistrările audio şi Ordonanţa de protecţie se anexează.

7. Suplimentar prezintă dovezi că contractul de vânzare-cumpărare nr. 1 din 01.09.2017 nu a fost încheiat la data indicată în contract, fiind încheiat după anularea la 24.12.2019 a procurii nr. 8529 din 28.08.2017 din următorul motiv, că de la data de 30.08.2017 până la 24.01.2023 ea deţinea in proprietate 147 terenuri donate de părinţi, fapt confirmat prin cererea de chemare in judecată depusă de Ghenadie Ioxa la Judecătoria Edineţ, sediul Dondușeni (dosarul nr. 2-111/2020) şi informaţia deţinătorilor de teren a Primăriei Criva generat la 21.01.2023. Din numărul total de terenuri, 27 cu numerele cadastrale: ***** ce însumau suprafaţa de 11,64 ha, în baza Hotărârii Judecătoriei Edineţ, sediul central, nr.2i-97/l/19 din 28.07.2022 irevocabilă din 15.08.2022, în anul 2023 au fost transmise S.R.L. „Capital-Plant”, însă prin contractele de vânzare-cumpărare nr. 1 din 01.09.2017 care stă la baza procesului dat, nr. 2 din 12.09.2017 (dosarul nr. nr. 2a-l 175/25) şi

nr. 3 din 18.01.2018 (dosarul nr. nr. 2a-909/25) Ghenadie Ioxa a vândut intimatului 120 terenuri cu suprafaţa de 49,3454 ha, adica toate terenurile care li-a primit ca donaţie şi le deţinea după ce au fost transmise S.R.L. „Capital-Plant" în anul 2023, dar în ele nu se regăsesc terenurile cu numerele cadastrale indicate mai sus. Astfel, constată că contractele de vânzare-cumpărare indicate mai sus nu au fost încheiate la data indicată în ele, deoarece dacă ele ar fi fost încheiate la acea dată, în ele ar fi figurat şi cele 27 terenuri, dar ele au fost încheiate minim după data de 24.01.2023 şi la acel moment el nu avea dreptul să utilizeze procura nr. 8529 din motiv că a fost anulată la 24.12.2019, ca rezultat aceste contracte sunt fictive, încheiate fără consinţământul ei şi aceasta este cauza de ce părţile (rudele) nu au autentificat la notar şi înregistrate la Organul cadastral că ele au fost încheiate de persoană neîmputemicită şi acest fapt se încadrează în prevederile art. 370 din Codul civil, iar Ghenadie Ioxa trebuie să poarte răspundere conform art. 371 din Codul civil.

Potrivit art.130 din Cod de procedură civilă, instanţa de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferenţei unor probe faţă de altele.

Pornind de la prevederile art. 239 Codului de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţa şi pe probele cercetate în şedinţa de judecată.

În temeiul art. 240 alin. (l) din Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţa pentru soluţionarea justă a cauzei, care au fost sau nu au fost stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei.

Conform unei jurisprudenţe constante degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, pronunţarea de către instanţele judecătoreşti a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanţiile dreptului fundamental la un proces echitabil şi acesta presupune obligaţiunea instanţei judecătoreşti de a se expune în hotărâri asupra tuturor cerinţelor acţiunii, precum şi, argumentelor invocate de către părţi întru admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs. Spania,

hotărîrea din 21 ianuarie 1999, cauza Lebedinschi vs. Republica Moldova din 16 iunie 2015).

Se reţine că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înţeles de părţile implicate în litigiu şi să răspundă în mod sigur şi expres la toate cererile şi obiecţiile formulate de către părţi, ceea ce în speţă lipseşte. Or, principiul procesului echitabil reclamă că hotărârea să fie motivată, justiţiabilul având posibilitatea să cunoască motivele care l-au făcut pe judecător să adopte una sau altă soluţie şi să le conteste dacă sistemul prevedea o cale de atac împotriva acestei hotărâri, lipsa motivării unei decizii judiciare, pune în pericol dreptul la un proces echitabil (cauza Kaufman vs. Belgia, 1986).

Prin urmare, apelanta invocă că instanţa de fond nu a respectat prevederile legale sus enunţate, a acordat în mod părtinitor prioritatea argumentelor prezentate de reclamantul-intimat şi a respins sau nu a examinat argumentele ei că contractul de vânzare-cumpărarea nr. 1 din 01.09.2017 privind vânzarea a 115 terenuri cu suprafaţa de 46,7010 ha este ilegal, emiţând o hotărâre neîntemeiată şi nefondată.

În drept, apelanta și-a întemeiat cererea de apel pe prevederile art. 186/1, 385, 386, 387 lit. c) şi d) din Codul procedură civilă al RM, art. 212, 221, 250 din Codul Civil (redacţia anului 2017), art. 370, 371, 391 alin. (1), 394 din Codul Civil (după 01.03.2019), art. 5 alin. (3) lit. c) şi alin. (4) din Legea nr. 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, art. 95 din Codul Funciar nr.828/1991, art. 6 alin. (3), art. 26 alin. (2) şi art. 28 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile (redacţia din 27.10.2017).

8. La 19 noiembrie 2025 apelanta Diamanta Ioxa a depus o cerere de concretizare a cerințelor din cererea de apel, prin care a solicitat suplimentar casarea și a încheierii judecătoreşti din 17.03.2025 prin care s-a respins cererea privind excepţia de tardivitate din 24.02.2025, cu adoptarea uni decizii prin care sa fie casată hotărârea Judecătoriei Drochia, sediul Donduşeni, din 17.03.2025 (dosar nr. 2-1078/2024), cu emiterea unei hotărâri noi prin care acţiunea reclamantului Viorel Ivancov să fie respinsă ca tardivă sau ca neîntemeiată.

VI. Poziția părților în ședința instanței de apel:

9. În ședința instanței de apel apelanta Diamanta Ioxa a pledat pentru admiterea apelului în sensul formulat, reieterând argumentele expuse în cererea de apel.

10. Intimatul Viorel Ivancov în ședință de judecată nu a recunoscut cererea de apel declarată de pârâtă, pledând pentru respingerea acesteia și menținerea hotărârii primei instanțe.

Suplimentar, la întrebările adresate a explicat că, bunurile sunt până în prezent în posesia Diamantei Ioxa. Terenurile le-a cumpărat și a achitat prin intermediul lui Ioxa Ghenadii. Știe că terenurile sunt date în arendă. În 2017 a cumpărat terenurile, a achitat bani. Problemele între Ioxa Ghenadi și fiica Ioxa Diamanta și ceilalți membri ai familiei au început să apară din 2019. El nu cunoștea că procura expiră în 2019. La momentul cumpărării era valabilă procura, a făcut o tranzacție legală. Nu a crezut că o să ajungă cu rudele sale în instanță.

11. În ședință de judecată, intrvenientul accesoriu Ghenadie Ioxa a pledat pentru respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe, susținând poziția intimatului Ivancov Viorel.

VII. Aprecierea instanţei de apel:

12. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanţii la proces, a materialelor din dosar și a normelor legale aplicabile speței, instanța de apel conchide că apelul declarat de Diamanta Ioxa este întemeiat și pasibil de admitere, din următoarele considerente.

13. 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.*

14. Completul Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord reţine că dispozitivul hotărârii contestate a fost pronunțat la 17 martie 2025 (fila dosarului 123-125, volumul I). Cererea de apel prealabilă a fost depusă de pârâta Diamanta Ioxa la 27 martie 2025 (fila dosarului 129, volumul I). Prin urmare, apelul a fost declarat cu respectarea în termenului prevăzut de art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă.

15. În conformitate cu dispozițiile art. 385 Cod de procedură civilă, *instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept: c) să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărîrea primei instanţe, emiţînd o nouă hotărîre;*

16. Potrivit art. 373 Cod de procedură civilă, *instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importantă pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor din apel. Instanța nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei.*

17. În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.*

18. 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.*

19. 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.*

20. 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.*

21. 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.

22. 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 și a materialelor din dosarul cauzei.

23. Totodată, 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).

24. 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.

25. Instanța de apel menționează că, art. 6 CEDO garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de ași 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.

26. În primul rând, cu referire la limitele examinării prezentei cauze în ordine de apel, Completul Colegiului civil al Curții de Apel Nord reiterează că, hotărârea primei instanțe este atacată de către pârâta Diamanta Ioxa, care solicită

casarea integrală a hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea înaintată de reclamantul Viorel Ivancov să fie respinsă.

27. Prin urmare, prin prisma apelului declarat de pârâta Diamanta Ioxa, instanța de apel urmează să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii instanței de fond în totalitatea sa, or, prevederile art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă, stipulează expres că, *instanța de apel verifică temeinicia și legalitatea hotărârii primei instanțe, prin prisma circumstanțelor de fapt și de drept reținute a fiind constatate, a concluziilor enunțate în acest sens de către instanța de fond în sensul admiterii sau respingerii pretențiilor din acțiune, precum și prin prisma motivelor invocate în apel și a obiecțiilor intimatului/intimaților.*

28. Potrivit art. 385 lit. c) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărîrea primei instanţe, emiţînd o nouă hotărîre;*

29. Conform art. 386 Cod de procedură civilă,

(1) Hotărîrea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă:

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

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

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

30. Potrivit art. 387 Cod de procedură civilă, *Se consideră că normele de drept material sînt încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanţa judecătorească:*

a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;

c) a interpretat eronat legea.

31. Completul Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord consideră că hotărârea primei instanțe urmează a fi casată în totalitate, deoarece la examinarea cauzei în instanța de fond nu au fost constatate şi elucidate circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei; concluziile primei instanțe sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei; instanță a interpretat și aplicat eronat legea materială.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

32. Art. 7 alin. (1) Cod civil în versiunea modernizată (în vigoare de la 1 martie 2019), *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.*

33. Art. 7 alin. (6) Cod civil în versiunea modernizată (în vigoare de la 1 martie 2019), *(6) Dispoziţiile legii noi privitoare la termenele de prescripţie atît extinctivă, cît şi achizitivă (uzucapiune) se aplică termenului de prescripţie care a început să curgă înainte de data intrării ei în vigoare şi nu a expirat înainte de acea dată. În acest caz, termenul curs anterior se ia în cont. Începutul, suspendarea şi întreruperea termenului de prescripţie se determină, pentru perioada anterioară intrării în vigoare a legii noi, de legea veche.*

34. Art. 753 Cod civil (în redacția până la 1 martie 2019):

(1) 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.

(2) Vânzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vânzare-cumpărare nu este prevăzut altfel.

(3) Dacă preţul nu este indicat direct în contractul de vânzare-cumpărare, părţile pot conveni asupra modului de determinare a lui.

35. Art. 212 lit. (a) din Codul civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019), *Forma autentică a actului juridic este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege;*

36. Art. 5 alin. (3) lit. c) și alin. (4) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, <u>în vigoare la situația din data de 1 septembrie 2017:</u>

„(3) Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate privată prin înțelegere între vânzător și cumpărător include următoarele acțiuni:

c) contractul de vînzare-cumpărare a pământului se autentifică notarial cu excepția contractelor de vînzare-cumpărare a terenurilor agricole proprietate privată cu suprafața de până la 0,25 hectare, atribuite conform art. 12 din Codul funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991;

(4) Dreptul de proprietate asupra terenului se dobândește în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.”

37. Art. 213 Cod civil (în redacția până la 1 martie 2019), corespunzător art. 324 Cod civil (în redacția modernizată, în vigoare de la data de 1 martie 2019, care are conținut identic):

(1) Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

(2) Dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.

(3) Partea care s-a eschivat neîntemeiat de la autentificarea notarială a actului juridic este obligată să repare celeilalte părţi prejudiciul cauzat prin întîrzierea autentificării.

38. Art. 416 alin. (1) Codul civil (redacția în vigoare de la 1 martie 2019), *Dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat întrun registru public, se prezumă că el există, cât timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii.*

39. Art. 438 Cod civil (redacția în vigoare de la 1 martie 2019):

(1) Când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

(2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

(3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțata împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond.

(4) Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității ori a ineficientei actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărârii judecătoreşti sau cerere de contestare a hotărârii arbitrale, precum şi altă acțiuni care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.

40. Art.439 Codul civil (redacția în vigoare de la 1 martie 2019):

(1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

(2) 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 hotărâre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declaraţia.

41. Art.441 alin. (1)-(3) Cod civil (redacția în vigoare de la 1 martie 2019):

(1) Hotărârea prin care se admite rectificarea nu poate aduce atingere drepturilor persoanelor care nu au participat la proces.

(2) Dacă însă acţiunea în rectificare a fost notată în registru, hotărârea judecătorească de admitere a acţiunii în rectificare îşi va extinde efectul şi în raport cu persoanele care au dobândit vreun drept supus înregistrării după notare, care se va radia, la cererea oricărei persoane interesate, odată cu dreptul autorului lor care a fost participant la proces. Dispoziţia prezentului alineat se aplică chiar dacă dobânditorii respectivi nu au fost atraşi în proces, nefiind necesară introducerea unei acţiuni separate împotriva lor.

(3) Hotărârea judecătorească prin care se admite acţiunea în rectificare este opozabilă deţinătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.

42. Art.446 alin. (1)-(3) Cod civil (redacția în vigoare de la 1 martie 2019):

(1) În registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile şi drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părţile componente ale bunurilor imobile. În cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părţilor componente ale bunurilor imobile.

(2) În cazurile prevăzute de lege pot fi notate în registrul bunurilor imobile unele drepturi, fapte sau raporturi juridice care au legătură cu imobilele înregistrate în registrul bunurilor imobile.

(3) Prin lege se reglementează: a) procedura de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere din registrul bunurilor imobile; b) formarea bunurilor imobile prin separare, divizare, comasare sau combinare.

43. Art. 447 Cod civil (în redacția în vigoare de la 1 martie 2019), *înregistrarea sau înregistrarea provizorie în registrul bunurilor imobile se efectuează în baza contractului autentificat notarial, a hotărârii judecătoreşti, a certificatului de moştenitor sau în baza unui act emis de autorităţile administrative în cazurile în care legea prevede aceasta.*

44. Art. 501 Cod civil (redacția în vigoare de la 1 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.

45. Art. 509 alin. (2)-(4) Cod civil (redacția în vigoare de la 1 martie 2019):

(2) Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bunăcredinţă.

(3) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ.

(4) Prin lege se pot reglementa şi alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

46. Art. 510 Cod civil (redacția în vigoare de la 1 martie 2019):

(1) Dreptul de proprietate este transmis dobânditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

(2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege".

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

47. Din materialele cauzei se atestă faptul că, la 28 august 2017 de către notarul notarul Aliona Guzun a fost autentificată procura cu nr. 8529, prin care Ioxa Diamanta i-a împuternicit pe Ioxa Natașa și Ioxa Ghenadii (părinții săi), să-i reprezinte interesele în toate organele, administrative și de stat, să dispună și să administreze toate bunurile ce-i aparțin, inclusiv să vândă, să procure, să doneze, să schimbe, să gajeze, să transmită în ipotecă, în arendă, determinând în fiecare caz suma necesară, termenul și condițiile contractului, să efectueze achitările în baza tranzacțiilor încheiate, ș.a. Procura a fost eliberată pe un termen de 3 ani (fila dosarului 25-26, volumul I).

48. La 24 decembrie 2019, Ioxa Diamanta a depus o declarație la notar cu privire la anularea procurii nr. 8529 din 28 august 2017 (fila dosarului 52-53, volumul I).

49. La 9 august 2024 Ivancov Viorel a remis către Ioxa Diamanta o "Notificare" datată cu 31 iulie 2024, cu următorul conținut:

"*Între subsemnat, în calitate de Cumpărător şi Dumneavoastră, în calitate de Vânzător, a fost încheiat la data de 01.09.2017, contract de vânzare-cumpărare nr. 1, la data de 12.09.2017, contract de vânzare-cumpărtare nr. 2 şi la data de 31.01.2018 contract de vânzare-cumpărare nr. 3, în formă scrisă, conform căruia Dvs aţi vândut, iar eu am cumpărat.*

Prețul acestor contracte a fost achitat în totalitate, la momentul semnării.

De asemenea, conform contractului ne-am asumat obligația să ne prezentăm la notar pentru autentificarea contractelor nr. 1 din 01.09.2017, nr. 2 din 12.09.2017 și nr. 3 din 31.01.2018, ceea ce este stipulat în contract.

*În acest sens, Vă solicit respectuos să Vă prezentați în ziua de 22.08.2024, ora 10:00 la notarul Guzun Aliona, cu sediul în or. *****, ***** (în cazul în care notarul Guzun Aliona se află în concediu sau este indisponibilă din alt motiv, ne vom adresa la un alt notar din orașul *****) pentru autentificarea contractelor de vânzare-cumpărare. Rog să prezentați notarului actele de proprietate (care au rămas la Dumneavoastră conform condițiilor contractelor) și extrasele valabile din Registrul bunurilor imobile.*

Vă informez, că în cazul dacă Dvs nu Vă veți prezenta la notar în ziua și ora fixate, atunci inacțiunea Dvs va fi interpretată ca eschivare de la autentificarea notarială a contractului, iar eu îmi rezerv dreptul să mă adresez în instanța de judecată în vederea constatării valabilității contractului, cât și să solicit compensarea prejudiciilor cauzate." (fila dosarului 27; 29, volumul I)

50. Ioxa Diamanta nu a reacționat la Notificarea sus-menționată.

51. La 2 decembrie 2024, Ivancov Viorel a înaintat în Judecătoria Edineț (sediul Dondușeni) cererea de chemare în judecată împotriva Diamantei Ioxa cu privire la constatarea valabilității Contractului de vânzare-cumpărare, încheiat la data 01.09.2017 între Ivancov Viorel, și Ioxa Diamanta, conform căruia Ioxa Diamanta a vândut, iar Ivancov Viorel a cumpărat terenurile cu modul de folosință agricol, în total 115 parcele, amplasate în extravilanul satului **********, Republica Moldova, cu suprafața totală de 46,7010 ha, toate într-un singur lot la prețul de 1.086.070,00 lei, conform listei inicate în pct. 1 și pct. 2 *supra.*

52. Totodată, reclamantul a solicitat instanței să dispună înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, ținut de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", a dreptului de proprietate a reclamantului Ivancov Viorel, domiciliul: *****, IDNP: *****, asupra bunurilor imobile sus-enumerate.

53. În motivarea acțiunii înaintate, reclamantul Ivancov Viorel a invocat în esență faptul că, la data de 1 septembrie 2017, Ioxa Ghenadii, care a acționat din numele lui Ioxa Diamanta în baza procurii nr. 8529 din 28 august 2017, a încheiat

un contract de vânzare-cumpărare nr. 1 (fila dosarului 20-24, volumul I), conform căruia Ioxa Diamanta a vândut, iar Ivancov Viorel a cumpărat terenurile agricole sus-menționate.

54. De asemenea, reclamantul a invocat că, potrivit pct.3.1 din Contractul dat, prețul total al terenurilor cumpărate de el a constituit 1.086.070,00 (un milion optzeci și șase mii șaptezeci,00) lei (MDL), sumă care a fost achitată de Ivancov Viorel lui Ioxa Ghenadii, în acest sens fiind anexată la cererea de chemare în judecată o recipisa datată cu 01.09.2017, semnată ograf de către Ioxa Ghenadii (fila dosarului 19, volumul I).

55. La fel, a invocat reclamantul că, conform pct. 5.2 din contract, părțile și-au asumat obligația de a se prezenta la notar pentru autentificarea contractului. Iar pct. 4.3 din contract stipulează că, la autentificarea prezentului Contract, se va purcede când Cumpărătorul va avea posibilitatea să prelucreze individual terenurile. Despre intenția sa de a prelua fizic terenurile, Cumpărătorul va anunța Vânzătorul prin transmiterea la domiciliu a unei notificări în această privință.

56. Prin încheierea instanței de fond din 27 februarie 2025 s-a dispus atragerea în proces a lui Ioxa Ghenadii, în calitate de intervenient accesoriu (fila dosarului 86-93, volumul I).

57. Prin încheierea Judecătoriei Drochia (sediul Dondușeni) din 17 martie 2025 s-a respins cererea pârâtei Ioxa Diamanta, privind excepția de tardivitate a acțiunii (fila dosarului 109-122, volumul I).

58. Prin hotărârea Judecătoriei Drochia (sediul Dondușeni) din 17 martie 2025 cererea de chemare în judecată a fost admisă integral. S-a recunoscut valabil contractul de vânzare-cumpărare încheiat la 01.09.2017 între Ivancov Viorel și Ioxa Diamanta, reprezentată în baza procurii nr. 8529 din 28.08.2017 de cet. Ioxa Ghenadii, conform căruia Ivancov Viorel a procurat de la Ioxa Diamanta, terenurile cu modul de folosință agricol, în total 115 parcele, amplasate în extravilanul satului **********, Republica Moldova, cu suprafața totală de 46,7010 ha, toate într-un singur lot la prețul de 1.086.070,00 lei, după cum sunt enumerate în pct. 6 *supra.* Totodată, s-a dispus înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, ținut de I.P. ”Cadastrul Bunurilor Imobile” a dreptului de proprietate

după Ivancov Viorel asupra bunurilor imobile indicate și încarea de la Ioxa Diamanta în beneficiul lui Ivancov Viorel a cheltuielilor de judecată în sumă de 33133,00 (treizeci și trei mi o sută treizeci și trei,00) lei - taxa de stat achitată de reclamant la depunerea cererii de chemare în judecată.

59. În motivarea soluției date, instanța de fond a reținut veridicitatea procurii nr. 8529 din 28.08.2017 și că aceasta era valabilă la întocmirea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1 din 01.09.2017. De asemenea instanța de fond reținut că, potrivit recipisei anexate la materialele cauzei din 01.09.2017 a fost achitată în numerar suma de 1.086.070 (un million optzeci și șase mii șaptezeci,00) lei, cu titlu de plată a prețului pentru terenul agricol, vândut conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1 din 01.09.2017. La fel, prima instanță a conchis că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1 din 01.09.2017 nu contravine legii și, prin urmare, este valabil.

60. Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, Diamanta Ioxa a declarat apel împotriva Judecătoriei Drochia (sediul Dondușeni) din 17 martie 2025, solicitând admiterea acestuia, casarea încheierii din 17 martie 2025 asupra excepției tardivitate și a hotărârii primei instanțe din aceași dată, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată fie ca tardivă sau ca neîntemeiată.

i) cu referire la alegațiile apelantei din cererea de apel privind ilegalitatea și netemeinicia încheierii din 17 martie 2025 privind respingerea excepției tardivitate

61. Art. 7 alin. (6) Cod civil în versiunea modernizată (în vigoare de la 1 martie 2019), *(6) Dispoziţiile legii noi privitoare la termenele de prescripţie atît extinctivă, cît şi achizitivă (uzucapiune) se aplică termenului de prescripţie care a început să curgă înainte de data intrării ei în vigoare şi nu a expirat înainte de acea dată. În acest caz, termenul curs anterior se ia în cont. Începutul, suspendarea şi întreruperea termenului de prescripţie se determină, pentru perioada anterioară intrării în vigoare a legii noi, de legea veche.*

62. Conform art. 267 alin. (1) Cod civil în redacția în vigoare până la 1 martie 2019, corespunzător art. 391 alin. (1) Cod civil în redacția în vigoare de la 1 martie 2019)

(1) Termenul general în interiorul căruia persoana poate să-şi apere, pe calea intentării unei acţiuni în instanţă de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

63. Potrivit art. 272 alin. (1) Cod civil în redacția în vigoare până la 1 martie 2019, corespunzător art. 395 alin. (1) Cod civil în redacția în vigoare de la 1 martie 2019):

(1) Termenul de prescripţie extinctivă începe să curgă de la data naşterii dreptului la acţiune. Dreptul la acţiune se naşte la data cînd persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.

64. În pct. 4.3 al contractului datat cu 1 septembrie 2017, invocat de reclamant în susținerea acțiunii înaintate este indicat că: ”*la autentificarea prezentului Contract se va purcede când Cumpărătorul va avea posibilitatea să prelucreze individual terenurile. Despre intenția sa de a prelua fizic terenurile, Cumpărătorul va anunța Vânzătorul prin transmiterea la domiciliu a unei notificări în această privință.*”

65. Prima și unica notificare prin care reclamantul Ivancov Viorel i-a solicitat pârâtei Ioxa Diamanta de a se prezenta la notar la 22 august 2024, ora 10:00 pentru autentificarea pretinsului contract de vânzare-cumpărare, este datată cu 31 iulie 2024 (fila dosarului 27, volumul I), fiind recepționată de pârâtă la data de 9 august 2024 (fila dosarului 29, volumul I), iar cererea de chemare în judecată a fost depusă de reclamant în instanța de judecată la data de 4 decembrie 2024.

66. Mai mult, însăși pârâta a referință și în explicațile verbale date în ședințele de judecată a declarat că ea a aflat pentru prima data despre existența pretinsului contract de vânzare-cumpărare la data de 9 august 2024 din notificarea reclamantului menționată *supra*.

67. Așa fiind, prima instanță întemeiat a respins prin încheierea din 17 martie 2025 excepția de tardivitate a acțiunii, or, în circumstanțele descrise, se impunea examinarea și soluționarea în fond a prezentei cauze.

ii) Cu referire la hotărârea primei instanțe din 17 martie 2025 aupra fondului cauzei

68. În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1) Cod civil în versiunea modernizată (în vigoare de la 1 martie 2019), *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.*

69. Luând în considerare această normă legală, completul Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord reține că, cu referie la contractul de vânzare-cumpărare nr. 1 din 1 septembrie 2017 invocat de reclamantul Invacov Viorel, sunt aplicabile prevederile Codului civil în versiunea în vigoare până la data de 1 martie 2019, or, prin acțiunea în cauză se solicită recunoașterea valabilității unui act juridic pretins a fi încheiat la data de 1 septembrie 2017.

70. Potrivit art. 753 Cod civil (în redacția până la 1 martie 2019):

(1) 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.

(2) Vânzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vânzare-cumpărare nu este prevăzut altfel.

(3) Dacă preţul nu este indicat direct în contractul de vânzare-cumpărare, părţile pot conveni asupra modului de determinare a lui.

71. Conform art. 212 lit. (a) din Codul Civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019), *Forma autentică a actului juridic este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile.*

72. Art. 5 alin. (3) lit. c) și alin. (4) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în vigoare la situația din data de 1 septembrie 2017, reglementa în mod expres că:

„*(3) Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate privată prin înțelegere între vânzător și cumpărător include următoarele acțiuni:*

c) contractul de vînzare-cumpărare a pământului se autentifică notarial cu excepția contractelor de vînzare-cumpărare a terenurilor agricole proprietate privată cu suprafața de până la 0,25 hectare, atribuite conform art. 12 din Codul funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991;

(4) Dreptul de proprietate asupra terenului se dobândește în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile."

73. Potrivit art. 213 Cod civil (în redacția până la 1 martie 2019), corespunzător art. 324 Cod civil (în redacția din 1 martie 2019), care conțin prevederi similare:

(1) Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

(2) Dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.

(3) Partea care s-a eschivat neîntemeiat de la autentificarea notarială a actului juridic este obligată să repare celeilalte părţi prejudiciul cauzat prin întîrzierea autentificării.

74. Așadar, din conținutul normelor legale prevăzute la art. 212 lit. (a) din Codul civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019) și art. 5 alin. (3) lit. c) și alin. (4) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (în vigoare la situația din data de 1 septembrie 2017), prevedeau expres că actului juridic ce are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile trebuie să fie încheiate în mod obligatoriu în formă autentică. Iar art. 213 alin. (1) Cod civil, în redacția până la 1 martie 2019 (corespunzător art. 324 Cod civil, în redacția din 1 martie 2019), stipulează că, nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

75. Totuși, legiutorul a stabilit o excepție de la regula generală menționată *supra*, or, în art. 213 alin. (2) Cod civil, în redacția până la 1 martie 2019 (corespunzător art. 324 alin. (2) Cod civil, în redacția din 1 martie 2019), a reglementat că, ”*dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.”*

76. Așadar, instanța de apel relevă că, mecanismul reglementat de 213 alin. (2) (până la 1 martie 2019) și corespunzător art. 324 alin. (2) Cod civil (de la 1 martie 2019), are caracter excepțional și poate fi aplicat numai dacă sunt întrunite cumulativ toate condițiile prevăzute de lege, și anume:

i) *existența unui act juridic pentru care legea impune forma autentică;*

ii) *executarea totală sau parțială a obligațiilor de către partea reclamantă;*

iii) *refuzul sau eschivarea nejustificată a celeilalte părți de la autentificarea notarială; și*

iv) *inexistența unor elemente care contravin legii.*

77. Totodată, instanța de apel ține să sublinieze că, acest mecanism legal nu poate constitui un mijloc de suplinire a formei autentice doar în temeiul existenței unui înscris sub semnătură privată sau al simplelor afirmații ale părților, ci presupune dovada certă a executării reale și efective a obligațiilor asumate și existența unei intenții indubitabile de a produce efectele juridice specifice actului juridic invocat, la caz a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1 din 1 sepembrie 2017.

78. Prin urmare, la examinarea prezentei cauze instanța de fond urma să verifice minuțios dacă actul juridic a fost încheiat și executat în realitate și dacă conduita părților demonstrează existența unei intenții reale și efective de a produce efectele juridice specifice contractului de vânzare-cumpărare.

79. Analizând declarațiile participanților la proces și materialele cauzei prin prisma normelor legale incidente speței, instanța de apel constată că, prima instanță nu a stabilit și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru justa soluționare a cauzei și, aplicând eronat prevederile art. 324 alin. (2) Cod civil, greșit a ajuns la concluzia că în speță sunt întrunite condițiile pentru declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare din 1 septembrie 2017 cu intabularea dreptului de proprietate al reclamantului Ivancov Viorel asupra a 115 bunuri imobile (terenuri agricole).

80. Mai întâi, Completul de judecată al Curții de Apel Nord relevă că, obiectul litigiului în prezenta cauză civilă, nu îl constituie verificarea valabilității procurii autentificate sub nr. 8529 din 28 august 2017 sau existența și întinderea împuternicirilor conferite prin această procură de către pârâta Ioxa Diamanta lui Ioxa Ghenadii (tatăl pârâtei). De asemenea, nu este obiect al litigiului în cauză nici legalitatea revocării ulterioare a procurii și nici raporturile juridice existente între apelantă și reprezentantul său. Or, litigiul în cauză are ca obiect exclusiv verificarea întrunirii condițiilor prevăzute de art. 324 alin. (2) Cod civil pentru declararea valabilității unui act juridic încheiat în formă simplă, în lipsa autentificării notariale, după cum pretinde reclamantul Ivancov Viorel în cererea de chemare în judecată.

81. Completul de judecată constată că, prima instanță a examinat cauza superficial. Ea nu a verificat minuțios dacă condițiile prevăzute de norma legală

sus-indicată au fost întrunite cumulativ (a se vedea pct. 76 *supra*), limitându-se doar la constatarea existenței contractului invocat de reclamant și a recipisei privind plata prețului eliberată de intervenientul accesoriu Ioxa Ghenadii, fără însă a analiza conduita ulterioară a părților și fără a da apreciere contradicțiilor din declarațiile participanților la proces și a probelor administrate.

82. Astfel, reclamantul Ivancov Viorel a susținut că, contractul de vânzare cumpăare invocat a fost încheiat la 1 septembri 2017 și că el și-a executat obligația contractuală prin achitarea la aceeași data a prețului pentru 115 terenuri agricole în sumă globală de 1.086.070 (un million optzeci și șase mii șaptezeci) lei reprezentantului pârâtei/apelante – intervenientul accesoriu Ioxa Ghenadii. Totodată, ultimul a afirmat verbal că, suma respectivă a fost utilizată în interesul familiei pentru stingerea unor datorii și pentru întreținerea copiilor.

83. La rândul său, pârâta/apelanta Ioxa Diamanta a declarat în mod constant și cu fermitate, atât în ședința instanței de fond, cât și în ședința instanței apel, că ea a aflat pentru prima data în anul 2024 despre existența pretinsului contract de vânzare-cumpărare nr. 1 din 1 septembrie 2017, când a primit la 9 august 2024 notificarea reclamantului Ivancov Viorel, anexată la cererea de chemare în judcată. De asemenea, pârâta/apelantă a indicat asupra faptului că ea nu semnat contractul respectiv și nici nu a primit bani din pretinsa vânzare a celor 115 terenuri agricol enumerate în contract dat.

84. Analizând declarațiile participanților la proces în coraport materialele cauzei, instanța de apel conchide că la judecarea cauzei nu s-a constatat că, contractul de vânzare-cumpărare a 115 terenuri agricole invocat de către reclamantul Ivancov Viorel a fost valabil încheiat la data de 1 septembrie 2017, între reclamant și pârâta Ioxa Diamanta, reprezentată de Ioxa Ghenadii în baza procurii nr. 8529 din 28 august 2017, și că contractul respectiv ar fi fost executat de părți.

85. În primul rând, instanța de apel relevă că, potrivit materialelor dosarului cauzei și declarațiile date în ședința intanței de apel de către reclamantul/intimatul Ivancov Viorel rezultă că, cele 115 terenuri agricole enumerate în contractul de vânzare-cumpărare datat cu 1 septembrie 2017 realmente nu i-au fost transmise reclamantului (pretinsului cumpărător) și timp de 7 ani el nu a exercitat niciun act

de posesie asupra bunurilor date, acestea afându-se până în prezent în posesia, folosința și la dispoziția proprietarului Ioxa Diamanta.

86. Reclamantul/intimat a motivat această conduită prin relațiile de rudenie cu Ioxa Diamanta (nepoată) și Ioxa Ghenadii (naș de cununie), și încrederea reciprocă existentă între părți.

87. Instanța de apel apreciază critic aceste alegații ale reclamantului/intimat. Or, faptul că în perioada anilor 2017-2024, dânsul nu a exercitat niciun atribut specific dreptului de proprietate pretins dobândit; nu a solicitat predarea terenului; nu l-a folosit; nu a pretins fructele civile sau naturale ale acestuia; nu a plătit impozitele și alte plăți prevăzute de lege; nu a solicitat înscrierea dreptului său de proprietate în registrul de publicitate; și nu a formulat nicio acțiune în justiție pentru executarea obligației asumate prin contract, ridică dubii serioase cu privire la existența unei manifestări reale de voință la data de 1 septembrie 2017 de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare invocat, precum și a existenței unei intenții reale de executare a unui astfel de act juridic.

88. În accepțiunea instanței de apel, o asemenea pasivitate din partea pretinsului cumpărător este incompatibilă cu existența unei intenții reale de executare a pretinsului act juridic, confirmând totodată lipsa diligenței necesare, care în mod firesc ar fi trebuit să o manifeste un veritabil cumpărător întru conservarea drepturilor pretins existente.

89. În acest context, instanța de apel ține să menționeze că însuși reclamantul/intimat prin explicațiile date în ședința instanței de apel a confirmat că încă din anul 2019 cunoștea despre faptul că între Ioxa Diamanta, pe de o parte, și Ioxa Ghenadii, au apărut un șir de litigii cu caracter patrimonial care au generat un șir de procese judiciare între ei. Prin urmare, reieșind din această circumstanță, mai mult decât dubioasă este inacțiunea reclamantului/intimat în sensul descris *supra*.

90. Or, împrejurările descrise sunt incompatibile cu conduita pe care, în mod obișnuit, o manifestă un cumpărător diligent care pretinde că a achitat integral prețul și urmărește dobândirea/înregistrarea dreptului de proprietate asupra a 115 loturi teren agricol - bunuri imobile distincte.

91. În altă ordine de idei, cu referire la afirațiile reclamantului/intimat cum că el ar fi executat pretinsul contract de vânzare-cumpărare prin achitarea prețului bunurilor mnționate în sumă totală de 1.086.070 (un milion optzeci și șase mii

șaptezci), susținute și de intervenientul accesoriu Ioxa Ghenadii, instanța de apel constată că aceste afirmații nu sunt confirmate prin mijloace de probă obiective și nu demonstrează că, apelanta Ioxa Diamanta a beneficiat efectiv de contraprestația pretins executată. Iar simpla existență a unei recipise semnate de Ioxa Ghenadii, în calitate de reprezentant, nu este suficientă pentru a stabili executarea obligației față de proprietarul bunului imobil, în lipsa unor probe care să confirme intrarea sumei date în patrimoniul apelantei și valorificarea ei efectivă.

92. De asemenea, instanța de apel relevă că, și conduita intervenientului accesoriu Ioxa Ghenadii pe parcursul anilor 2017-2024 ridică dubii serioase asupra veridicității pretinsului raport juridic de vânzare-cumpărare invocat de reclamantul/intimat Ivancov Viorel.

93. Astfel, din înscrisurile anexate la dosarul cauzei, rezultă că, la data de **20 ianuarie 2020** Ioxa Ghenadii a depus la Judecătoria Edineţ (sediul Dondușeni) o cerere de chemare în judecată împotriva Diamantei Ioxa și alții (dosarul nr.2-111/2020), cu privire la anularea contractelor de donaţie, inclusiv a contractului de donație nr. 8562 din 28 august 2017, în temeiul căruia Ioxa Diamanta a dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor indicate ca fiind vândute lui Ivancov Viorel prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 1 din 1 septembrie 2017. În cererea de chemare în judecată depusă pe **20 ianuarie 2020** reclamantul Ioxa Ghenadii a indicat următoarele: ”*în prezent am aflat că fiica mea, fără a mă informa pe mine, fiind în înţelegere cu fiul meu, adica fratele, au anulat procura eliberată de ei cu drept de gestionare a terenurilor cu intenţia de ale înstrăina, pentru a obţine surse băneşti, pe care consider că-i vor cheltui iraţional. De la bun început, la autentificarea contractelor de donaţie ne-a fost înţelegerea că terenurile nu se vând şi nu se înstrăinează altor persoane, că ele vor rămânea permanent în proprietatea membrilor familiei noastre, pentru că avem toate condiţiile şi posibilităţile pentru a le prelucra*”.

94. Suplimentar, instanța de apel de apel reține că, ulterior - la 27 decembrie 2022, Ioxa Ghenadii, în calitatea sa de reclamant în cauza sus-menționată, a depus în Judecătoria Edineț (sediul Dondușeni) o cerere de renunțare la acțiune în care a indicat următoarele: „*Renunţ la acţiune pentru a oferi lui Ioxa Diamanta posibilitatea ca prin gestionarea bunurilor să-şi poată asigura existenţa în viitor. Partea adversă îşi va păstra drepturile asupra bunurilor litigioase, totodată solicit să fie scoase toate măsurile de asigurare (sechestru, interdicţii ş.a.) care au fost*

puse pe bunurile litigioase, în cadrul examinării acestui dosar." (fila dosarului 54-55, volumul I).

95. Prin încheierea judecătoreacă din 31 ianuarie 2023 (care este irevocabilă), renunțul lui Ioxa Ghenadii la acțiune a fost admis, fiind încetat procesul în cauza civilă nr. 2-111/2020 (fila dosarului 54-56, volumul I).

96. Așadar, aceste circumstanțe pun la îndoială rezonabilă însăși existența fizică la situația din data de 27 decembrie 2022, precum și la situația din data de 31 ianuarie 2023, a pretinsului contract de vânzare-cumpărare din 1 septembrie 2017 și a recipisei cu aceeași dată, potrivit căreia Ioxa Ghenadii ar fi primit de la Ivancov Viorel prețul de vânzare-cumpărare a 115 loturi de teren în sumă de 1.080.070 lei. Or, nu poţi solicita anularea contractului de donaţie în temeiul cărora Ioxa Diamanta dobândise dreptul de proprietate asupra acestor bunuri (terenuri), ştiind că ele au fost deja vândute la 1 septembrie 2017 lui Ivancov Viorel.

97. Prin urmare, contradicțiile semnificative descrise *supra* împiedică aplicarea mecanismului legal prevăzut la art. 324 alin. (2) Cod civil. Or, pe de o parte, reclamantul Ivancov Viorel și intervenientul accesoriu Ioxa Ghenadii susțin că vânzarea a avut loc și a fost executată integral încă la data de 1 septembrie 2017, iar pe de altă parte, conduita lor ulterioară demonstrează contrariul. Terenurile (bunurile) se află până în prezent în administrarea proprietarului Ioxa Diamanta, fiind valorificate în continuare de către aceasta, fără ca reclamantul/intimatul Ivancov Viorel să formuleze timp de 7 ani obiecții sau să înainteteze vreo acțiun în ustiție pentru valorificarea pretinsului drept.

98. Așa fiind, cererea de chemare în judecată înaintată de reclamantul Ivancov Viorel urma a fi respinsă ca neîntemeiată de prima instanță atât în partea pretenției principale privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1 din 01.09.2017, cât și în partea pretenției subsecvente (accesorii) privind dispunerea înregistrării dreptului de proprietate al lui Ivancov Viorel asupra bunurilor imobile vizate în Registrul bunurilor imobile.

99. Având în vedre că, de către instanța de fond nu au stabilite și elucidate circumstanțele importante al cauzei, că prima instanță a făcut o apreciere greșită a probelor administrate, aplicând totodată eronat normele de drept material incidente, Completul Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord va admite apelul declarat de Ioxa Diamanta, va casa integral hotărârea Judecătoriei

Drochia (sediul Dondușeni) din 17 martie 2025, emițând o nouă hotărâre, privind respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată înaintată de reclamantul Ivancov Viorel.

100. În temeiul celor expuse, conducându-se de prevederile art. 385 lit. c), art. 389, art. 390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curții de Apel Nord,-

D E C I D E :

Admite apelul declarat de Ioxa Diamanta.

Casează integral Judecătoriei Drochia (sediul Dondușeni) din 17 martie 2025, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Ivancov Viorel în contradictoriu cu Ioxa Diamanta, intervenient accesoriu Ioxa Ghenadii, cu privire la recunoașterea valabilității actului juridic și înregistrarea dreptului de proprietate, emițând o hotărâre nouă, după cum urmează:

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Ivancov Viorel în contradictoriu cu Ioxa Diamanta, intervenient accesoriu Ioxa Ghenadii, cu privire la recunoașterea valabilității actului juridic și înregistrarea dreptului de proprietate.

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