

**D E C I Z I E**

cu privire la admiterea apelului declarat de Ioxa Diamanta,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Ivancov Viorel către Ioxa Diamanta, intervenient accesoriu, Ioxa Ghenadie, cu privire la recunoașterea valabilității actului juridic,

împotriva hotărârii Judecătoriei  Drochia, sediul Dondușeni din 12 mai 2025,

*Dosarul nr.2a-1175/25*
*PIGD nr.2-24136945-03-2a-10092025*

Prima instanță: Judecătoria Drochia, sediul Dondușeni (judecător Tatiana Sobolschi)

28 mai 2026, mun.Bălți
*Textul corespunde originalului*

**Examinând în ședință judiciară publică cererea de apel declarată de Ioxa Diamanta, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Ivancov Viorel către Ioxa Diamanta, intervenient accesoriu, Ioxa Ghenadie, cu privire la recunoașterea valabilității actului juridic, împotriva hotărârii Judecătoriei Drochia, sediul Dondușeni din 12 mai 2025,**

Curtea de Apel Nord, în completul compus din:
Elena Grumeza*, Președinte,*
Ivan Parii,
Natalia Costaș, *judecători*
Radmila Roșca, *grefier*

A constatat următoarele:

**ÎN FAPT**

1. La 02 decembrie 2024, Ivancov Viorel a înaintat în instanța de judecată o cerere de chemare în judecată împotriva Diamantei Ioxa cu privire la recunoașterea valabilității actului juridic.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul Ivancov Viorel a invocat că, la data 12.09.2017 între Ivancov Viorel și Diamanta Ioxa a fost încheiat în formă scrisă Contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole. Conform acestui contract, Diamanta Ioxa a vândut, iar Ivancov Viorel a cumpărat terenul cu modul de folosință agricol cu suprafața de 1,0024 ha, cod cadastral *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. (1401/17/13073) la data de 11.09.2017, amplasat în extravilanul satului Criva, raionul Briceni, Republica Moldova.
3. Conform pct.3.1 din Contract prețul total al terenurilor vândute/cumpărate constituie 23 312,00 lei (douăzeci și trei mii trei sute douăsprezece, 00) lei.
4. Reclamantul a executat obligația de achitare a prețului, plătind pârâtului bani în sumă de 23 312,00 lei (douăzeci și cinci mii,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 olograf de către pârât.
5. 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, părțile prin comun acord au decis ca 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 prelua terenul fizic.
6. Despre faptul că, Cumpărătorul dorește să preia terenurile, acesta urma să anunțe Vânzătorul printr-o notificare scrisă la domiciliul Vânzătorului și de comun acord să se prezinte la notar pentru autentificarea contractului.
7. Reieșind din faptul că, părțile nu au prevăzut un termen determinat, debitorul trebuie să execute obligația în termen de 7 zile din momentul primirii a unei cereri echivalente din partea creditorului. La data de 16.07.2024, reclamantul a expediat pârâtului o notificare, iar la 22.08.2024 prin intermediul aplicației viber a transmis aceiași notificare, prin care i-a solicitat ca la data de 22.08.2024 ora 10:00 să se prezinte la notarul Guzun Aliona, cu sediul în or. Briceni str. Independenței 19/3, sau în cazul dacă notarul Guzun Aliona se află în concediu sau este indisponibilă din alt motiv, se vor înțelege și se vor adresa la un alt notar din orașul Briceni.
8. Cu toate acestea, pârâtul 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.
9. Consideră reclamantul că, inacțiunile pârâtului și anume neprezentarea lui la notar în ziua propusă de reclamant, cât și lipsa altei propuneri din partea pârâtului, demonstrează eschivarea pârâtului de la autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare.
10. Ținând cont de circumstanțele expuse și anume faptul că, pe de o parte reclamantul a achitat pârâtului prețul total pentru terenul agricol cumpărat, iar pe de o altă parte, pârâtul se eschivează de la autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare, sunt astfel întrunite condițiile art. 324 alin.(2) Codul Civil și contractul de vânzare-cumpărare din 12.09.2017, încheiat între reclamant și pârât poate fi declarat valabil.
11. Astfel, Ivancov Viorel, prin cererea înaintată a solicitat să se constate valabil Contractul de vânzare-cumpărare, încheiat la data 12.09.2017 între reclamantul Ivancov Viorel și pârâtul Ioxa Diamanta, conform căruia pârâtul a vândut, iar reclamantul a cumpărat terenul cu modul de folosință agricol cu suprafața de 1,0024 ha, cod cadastral *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. (1401/17/13073) la data de 11.09.2017, amplasat în extravilanul satului Criva, raionul Briceni, Republica Moldova, să se dispună înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, ținut de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” și anume a dreptului de proprietate a reclamantului Ivancov Viorel asupra terenului cu modul de folosință agricol cu suprafața de 1,0024 ha, cod cadastral *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. (1401/17/13073) la data de 11.09.2017, amplasat în extravilanul satului Criva, raionul Briceni, Republica Moldova. Încasarea taxei de stat de la partea care a pierdut procesul.

**POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE**

12. Fiind investită cu judecarea cauzei, prin încheierea Judecătoriei Drochia sediul Dondușeni din 02.04.2025 s-a respins cererea lui Ioxa Diamanta privind aplicarea excepției de tardivitate pe cauza dată.

13. Prin hotărârea Judecătoriei Drochia, sediul Dondușeni din 12 mai 2025 s-a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Viorel Ivancov împotriva Diamantei Ioxa, intervenient accesoriu Ghenadie Ioxa cu privire la recunoașterea valabilității actului juridic. S-a recunoscut valabil contractul de vânzare-cumpărare încheiat la 12.09.2017 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 terenul cu modul de folosință agricol, cu suprafața de 1,0024 ha cod cadastral *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. (1401/17/13073) la data de 11.09.2017 amplasat în extravilanul satului Criva r-nul Briceni Republica Moldova. Ivancov Viorel s-a recunoscut proprietarul bunului imobil indicat supra. În rest, capătul de cerere privind încasarea cheltuielilor de judecată s-a respins.

**EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL**

14. Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la 30 mai 2025 Diamanta Ioxa a declarat apel împotriva Judecătoriei Drochia, sediul Dondușeni din 12 mai 2025, solicitând admiterea acestuia, casarea încheierii din 02.04.2025, a hotărârii primei instanțe din 12.05.2025, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată ca tardivă sau neîntemeiată și ilegală.

15. <u>În motivarea cererii de apel</u>, Diamanta Ioxa a invocat că, instanța de fond nu a stabilit corect circumstanțele cauzei, nu a administrat și apreciat complet probele, a acordat credibilitate exclusiv probelor și argumentelor reclamantului, ignorând probele și explicațiile prezentate de ea.

16. De asemenea, susține că, hotărârea nu conține o motivare suficientă și nu răspunde argumentelor esențiale invocate în apărare, încălcând astfel dreptul la un proces echitabil garantat de art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

17. Un prim motiv de apel îl constituie respingerea excepției tardivității. În acest sens, apelanta susține că, instanța a calculat în mod greșit termenul de prescripție, apreciind că acesta începe să curgă din momentul notificării reclamantului din anul 2024 privind autentificarea contractului.

18. În opinia sa, termenul trebuia calculat de la data încheierii pretinsului contract, respectiv 12 septembrie 2017, deoarece încă din acel moment reclamantul avea posibilitatea să solicite autentificarea și executarea obligațiilor contractuale.

19. Ea consideră că, instanța nu a explicat de ce contractul nu a fost autentificat în perioada în care procura era valabilă și nu a răspuns argumentului potrivit căruia lipsa oricăror demersuri timp de mai mulți ani demonstrează inexistența unei tranzacții reale.

20. Apelanta critică în continuare faptul că, instanța nu a analizat în mod efectiv probele prezentate de ea, în special înscrisurile și actele din alte litigii purtate între aceleași persoane, invocând dosarul nr. 2-111/2020, în care Ghenadie Ioxa a solicitat anularea contractelor de donație și în care ar fi declarat că terenurile urmau să rămână în patrimoniul familiei și că donațiile nu urmăreau înstrăinarea acestora.

21. Ulterior, acesta a renunțat la acțiune pentru ca apelanta să poată administra bunurile. În opinia apelantei, aceste afirmații sunt incompatibile cu existența unei vânzări reale încă din anul

2017, însă instanța de fond a omis să analizeze această probă și să explice de ce nu îi acordă relevanță.
22. Un argument important al apelului este că, pretinsul contract de vânzare-cumpărare nu a fost întocmit la data indicată în cuprinsul său. Apelanta afirmă că nu a cunoscut existența acestui contract până în anul 2024 și că tatăl său, Ghenadie Ioxa, care o reprezenta în baza procurii, ar fi încasat personal suma de bani fără știrea și fără acordul ei.
23. Totodată, susține că, terenurile au rămas înregistrate pe numele său, iar lipsa autentificării și a înregistrării contractului pe durata valabilității procurii demonstrează că înscrisul a fost întocmit ulterior și folosit pentru a justifica transferul proprietății.
24. Apelanta susține că, instanța nu a analizat împrejurarea esențială potrivit căreia, dacă tranzacția ar fi fost reală și încheiată în anul 2017, nimic nu împiedica părțile să autentifice imediat contractul și să îl înregistreze la organul cadastral.
25. În opinia sa, faptul că, timp de mai mulți ani cumpărătorul nu a întreprins niciun demers pentru perfectarea actelor dovedește lipsa unei intenții reale de executare a contractului și infirmă concluzia instanței privind existența unei vânzări valabile.
26. În apel se susține că, prima instanță a apreciat formal buna-credință a părților, fără a ține seama că reclamantul și reprezentantul apelantei erau rude apropiate și cunoșteau toate circumstanțele referitoare la terenurile litigioase. Potrivit apelantei, instanța nu a verificat dacă părțile au acționat cu bună-credință și nici nu a analizat contradicțiile dintre susținerile reclamantului și probele administrate.
27. Apelanta descrie pe larg conflictul existent între ea și tatăl său, Ghenadie Ioxa, susținând că, acesta a urmărit în mod constant să o lipsească de bunurile sale și să le transmită altor persoane fără acordul ei. În acest sens invocă existența mai multor litigii privind bunurile familiei. Ea apreciază că toate aceste împrejurări confirmă existența unui conflict de interese și demonstrează că pretinsa tranzacție nu a fost rezultatul voinței sale.
28. Apelanta mai arată că, există și alte contracte de vânzare-cumpărare privind terenurile agricole primite prin donație, despre care susține că au fost întocmite ulterior și fără consimțământul său. Ea afirmă că, o parte dintre terenuri au rămas înregistrate pe numele său până în anul 2023, ceea ce, în opinia sa, demonstrează că respectivele contracte nu puteau exista la datele indicate în cuprinsul lor. Totodată, susține că unele contracte au fost încheiate după revocarea procurii, ceea ce ar confirma caracterul lor fictiv și lipsa împuternicirii reprezentantului.
29. În continuare, apelanta invocă încălcarea obligației instanței de a motiva hotărârea și de a răspunde tuturor argumentelor și probelor administrate.
30. În final, apelanta solicită admiterea apelului, casarea încheierii prin care a fost respinsă excepția tardivității, casarea hotărârii Judecătoriei Drochia, sediul Dondușeni din 12 mai 2025, pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea reclamantului să fie respinsă ca tardivă, neîntemeiată și ilegală, precum și încasarea de la reclamant a taxei de stat și a cheltuielilor suportate cu declararea apelului.

31. Prin referința depusă în cauză, intimatul Viorel Ivancov solicită respingerea apelului declarat de Diamanta Ioxa și menținerea hotărârii Judecătoriei Drochia, sediul Dondușeni din 12 mai 2025, ca fiind legală și întemeiată.
32. Intimatul susține că, între părți a fost încheiat un contract valabil de vânzare-cumpărare în formă scrisă, prin care apelanta, reprezentată legal de tatăl său, Ghenadie Ioxa, în baza procurii autentificate nr. 8529 din 28 august 2017, a vândut terenurile agricole pentru suma de 23.312 lei.
33. Potrivit acestuia, procura era valabilă la momentul încheierii contractului, iar reprezentantul avea împuternicirea expresă de a negocia, semna contractul și încasa prețul. Plata a fost efectuată integral la data încheierii contractului, fapt confirmat atât prin clauzele contractuale, cât și prin declarația de primire a banilor semnată de reprezentantul apelantei.
34. Referitor la lipsa autentificării notariale, intimatul explică faptul că, aceasta nu s-a realizat imediat, deoarece posesia terenurilor a rămas la Ghenadie Ioxa, în care avea deplină încredere, iar relațiile dintre aceștia nu au ridicat suspiciuni până la sfârșitul anului 2023.
35. Ulterior, după ce a aflat că apelanta intenționează să schimbe posesia terenurilor și să le dea în arendă unei alte persoane, a încercat să soluționeze situația pe cale amiabilă.
36. La 31 iulie 2024 i-a expediat apelantei o notificare prin care a invitat-o să se prezinte la notar pentru autentificarea contractului la data de 22 august 2024, iar după ce scrisoarea recomandată nu a fost recepționată, aceeași notificare i-a fost transmisă prin aplicația Viber, fiind recepționată. Deși apelanta cunoștea data, ora și locul autentificării, aceasta nu s-a prezentat la notar și nici nu a propus o altă dată sau un alt notar, fapt pe care intimatul îl califică drept o eschivare de la executarea obligației asumate prin contract.
37. În opinia sa, toate condițiile prevăzute de lege erau întrunite: contractul exista în formă scrisă, prețul fusese achitat integral, apelanta refuza autentificarea, iar contractul nu conținea clauze contrare legii. Din aceste motive, consideră că soluția instanței de fond este pe deplin conformă cu prevederile Codului civil.
38. Cu privire la excepția tardivității invocată de apelantă, intimatul susține că, aceasta interpretează greșit normele privind prescripția extinctivă. El arată că părțile nu au stabilit în contract un termen concret pentru prezentarea la notar, astfel încât obligația de autentificare devenea exigibilă numai după solicitarea uneia dintre părți. Întrucât prima notificare privind autentificarea a fost expediată la 31 iulie 2024, iar apelanta a refuzat executarea obligației la 22 august 2024, doar din acel moment s-a născut dreptul său de a introduce acțiunea în instanță, cererea fiind depusă în termenul legal. În consecință, susține că excepția tardivității a fost corect respinsă.
39. Referitor la argumentele apelantei privind alte litigii dintre membrii familiei Ioxa, intimatul afirmă că acestea nu au relevanță pentru prezenta cauză. El precizează că nu a fost parte în dosarul privind anularea contractului de donație și că hotărârile pronunțate în acea cauză nu îi sunt opozabile și nu afectează valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare din 12 septembrie 2017. De asemenea, arată că la data încheierii contractului terenurile nu făceau obiectul niciunui litigiu.

40. În ceea ce privește criticile privind motivarea hotărârii primei instanțe, intimatul susține că acestea sunt nefondate, deoarece instanța a expus circumstanțele de fapt, probele administrate și argumentele care au stat la baza soluției, respectând cerințele art. 241 alin. (5) CPC.
41. Intimatul combate și afirmațiile referitoare la nevalabilitatea procurii, arătând că, aceasta era autentică și valabilă la momentul încheierii contractului și conferea reprezentantului toate împuternicirile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, negocierea clauzelor și încasarea prețului. În opinia sa, contractul a fost încheiat de un reprezentant legal, în limitele mandatului conferit, astfel încât produce efecte juridice depline.
42. Totodată, intimatul respinge interpretarea apelantei asupra noțiunii de debitor și a aplicării art. 861 alin. (2) din Codul civil, arătând că obligațiile asumate prin contract nu se limitau la plata unei sume de bani, ci includeau și obligația apelantei de a se prezenta la notar pentru autentificarea contractului. Întrucât această obligație nu a fost executată, el a fost îndreptățit să solicite intervenția instanței.
43. Intimatul susține că, conflictele familiale dintre apelantă și tatăl său, precum și celelalte litigii dintre membrii familiei Ioxa, sunt chestiuni de ordin personal și nu au nicio influență asupra raportului juridic de vânzare-cumpărare dintre părți.
44. El mai arată că, apelanta nu a solicitat niciodată constatarea nulității sau ineficienței contractului printr-o acțiune distinctă.
45. În consecință, solicită respingerea apelului ca neîntemeiat și menținerea integrală a hotărârii Judecătoriei Drochia, sediul Dondușeni din 12 mai 2025.
46. Prin referința depusă, intervenientul accesoriu Ghenadie Ioxa solicită respingerea apelului declarat de Diamanta Ioxa și menținerea hotărârii Judecătoriei Drochia, sediul Dondușeni.
47. Acesta relevă că, în anul 2011 a suferit pierderi financiare de aproximativ 10 milioane de lei în urma unei afaceri agricole. Potrivit acestuia, dificultățile financiare au determinat blocarea conturilor bancare, pornirea procedurilor de executare silită și sechestrarea bunurilor sale, ceea ce a afectat grav situația familiei. Susține că, în pofida acestor probleme, a continuat să suporte cheltuielile familiei, inclusiv studiile copiilor și întreținerea acestora, iar ulterior și-a achitat datoriile și a reușit să își reorganizeze situația financiară.
48. Ghenadie Ioxa afirmă că, la sfârșitul lunii august 2017, l-a contactat pe Viorel Ivancov, care îi este fin de cununie și rudă apropiată, explicându-i că, pentru a evita executarea silită a terenurilor agricole, era nevoit să le vândă.
49. Potrivit declarațiilor sale, Ivancov a acceptat propunerea, iar la 12 septembrie 2017 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare prin care, în calitate de reprezentant al fiicei sale, Diamanta Ioxa, în baza procurii autentificate nr. 8529 din 28 august 2017, a vândut terenurile agricole cu suprafața totală de 1,0024 ha pentru suma de 23.312 lei.
50. Acesta susține că, în aceeași zi a primit integral prețul convenit și că banii au fost utilizați exclusiv în interesul familiei, pentru stingerea datoriilor, scoaterea bunurilor de sub sechestru și acoperirea cheltuielilor privind studiile copiilor.
51. Referitor la lipsa autentificării notariale a contractului, Ghenadie Ioxa explică faptul că, aceasta nu s-a realizat imediat, deoarece nu dispunea de extrasele necesare, iar cumpărătorul era

frecvent plecat peste hotarele țării, desfășurând activități comerciale. Din acest motiv, părțile nu au stabilit un termen concret pentru prezentarea la notar, bazându-se pe relațiile de încredere existente între ele, generate de legăturile de rudenie și de faptul că se cunoșteau din copilărie.

52. În ceea ce privește afirmațiile apelantei referitoare la dosarul privind anularea contractelor de donație, Ghenadie Ioxa arată că, acțiunea respectivă a avut ca scop exclusiv revizuirea dreptului asupra unor alte bunuri, în special asupra casei și depozitelor, însă ulterior s-a împăcat cu fosta soție și a renunțat la orice pretenții asupra acestor bunuri. El susține că, aceste litigii nu au nicio legătură cu contractul de vânzare-cumpărare al terenurilor agricole și nu afectează valabilitatea acestuia.

53. Totodată, intervenientul accesoriu contestă afirmațiile apelantei potrivit cărora ar fi vândut toate terenurile agricole deținute. În acest sens, precizează că, o parte dintre terenuri nu puteau fi înstrăinate, deoarece se aflau deja în litigiu sau erau sechestrate în cadrul unor raporturi juridice cu societatea „RusAgro" SRL, astfel încât contractul din 12 septembrie 2017 privea exclusiv terenurile indicate în acesta.

54. Ghenadie Ioxa mai arată că, terenurile vândute au rămas în gestiunea sa până la sfârșitul anului agricol 2023, când Diamanta Ioxa le-a retras din posesia sa și le-a transmis unui alt antreprenor agricol prin încheierea unui contract de arendă.

55. Potrivit acestuia, după ce a aflat despre schimbarea posesiei, l-a informat pe Viorel Ivancov, iar ulterior acesta a încercat să ia legătura cu apelanta pentru autentificarea contractului. Susține că apelanta și mama acesteia au refuzat orice dialog cu cumpărătorul, ceea ce a determinat inițierea litigiului.

56. În concluzie, solicită respingerea apelului declarat de Diamanta Ioxa ca neîntemeiat și menținerea fără modificări a hotărârii Judecătoriei Drochia, sediul Dondușeni din 12 mai 2025, prin care a fost recunoscută valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare și dreptul de proprietate al lui Viorel Ivancov asupra terenurilor litigioase.

**ARGUMENTELE PĂRȚILOR ÎN ȘEDINȚA INSTANȚEI DE APEL**

57. În ședința instanței de apel, apelanta Diamanta Ioxa a declarat că, nu ea a semnat contractul de vânzare-cumpărare, ci tatăl său, Ghenadie Ioxa, care a acționat în baza procurii autentificate la 28 august 2017. Ea a arătat că, terenul litigios i-a fost transmis prin donație la 06 septembrie 2017, iar ulterior a emis procura în favoarea tatălui său. Potrivit acesteia, nu a cunoscut despre existența contractului de vânzare-cumpărare până la 09 august 2024, când a fost notificată de Viorel Ivancov. A precizat că, nu a primit nicio sumă de bani din pretinsa vânzare și nu cunoaște destinația banilor încasați de reprezentantul său. Totodată, a susținut că termenul în care cumpărătorul putea solicita înregistrarea dreptului de proprietate și executarea contractului trebuia calculat de la data încheierii contractului, respectiv din anul 2017, și nu de la momentul la care acesta a decis să solicite autentificarea notarială. Apelanta a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe ci pronunțarea unei noi decizii de respingere a cererii de chemare în judecată.

58. La rândul său, intimatul Viorel Ivancov a declarat că, după încheierea contractului, nu a existat niciun impediment pentru autentificarea lui notarială, însă nu a insistat asupra acestui demers, deoarece părțile erau rude apropiate și exista o relație de încredere. El a arătat că, terenurile au rămas în posesia lui Ghenadie Ioxa după încheierea contractului și că a achitat integral prețul convenit, suma fiind înmânată lui Ghenadie Ioxa, care a semnat o recipisă confirmând primirea banilor. Intimatul a explicat că, nu a preluat imediat posesia terenurilor, deoarece nu avea nevoie de ele la acel moment, intenția sa fiind de a le utiliza ulterior pentru înființarea unei livezi intensive. Acesta a precizat că, nu a autentificat contractul imediat întrucât nu era pregătit să preia fizic terenurile și avea convingerea că bunurile nu vor fi înstrăinate către alte persoane. Totodată, a declarat că, până în prezent nu a folosit terenurile litigioase și că a apreciat drept suficientă procura existentă și discuțiile purtate cu Ghenadie Ioxa privind intenția de înstrăinare. În continuare, a arătat că s-a prezentat la notar la data indicată în notificarea transmisă apelantei, însă aceasta nu s-a prezentat și nici nu cunoaște motivele refuzului său. A solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.
59. Intervenientul accesoriu Ioxa Ghenadie, în ședința instanței de apel, nu s-a prezentat, procedura citării legale fiind respectată. Totodată, s-a constatat că Ioxa Ghenadie a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.
60. Astfel, Colegiul a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa părților neprezente şi a dispus examinarea cauzei în absența lor, prin prisma dispozițiilor 379 alin. (2) Cod de procedură civilă. Or, impedimente în acest sens nu s-au stabilit.

**MOTIVAREA INSTANȚEI**

61. Audiind participanții prezenți la proces, analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de părțile litigiului, a materialelor din dosar și a normei legale relevante speței, Colegiul Civil consideră necesar de a admite cererea de apel declarată de Ioxa diamanta și a casa hotărârea Judecătoriei Drochia sediul Dondușeni din 12 mai 2025, cu emiterea unei noi hotărâri din considerentele ce succed.
62. În conformitate cu art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel*. Apelantul Ioxa Diamanta, la data de 30 mai 2025, a depus cerere de apel împotriva hotărârii Judecătoriei Drochia sediul Dondușeni din 12 mai 2025, astfel Colegiul constată apelul ca fiind declarat în termen.
63. Potrivit art.385 lit.c) Cod de procedură civilă, *instanța de apel, după ce judecă apelul este în drept: c) să admită apelul şi să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanțe, emițând o nouă hotărâre*.
64. În temeiul art.386 alin.(1) 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; b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente; c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu*

*circumstanţele cauzei; d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.*

65. În conformitate cu art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importantă pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acțiunii*.

66. În temeiul prevederilor art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale,* iar conform art. 130 Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.*

67. În conformitate cu prevederile art.373 alin.(1), (2), Cod de procedură civilă, *(1) Instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.*

68. Or, instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

69. Prin urmare, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

70. Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivație 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.

71. Instanța de apel menționează că, art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. 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 fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.
72. Subsecvent, Colegiul Civil atestă că, instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare.
73. În conformitate cu prevederile art.5 alin.(1) CPC, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.*
74. Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei rezultă că, la data de 28 august 2017, Ioxa Diamanta, prin procura nr. 8529, a împuternicit pe Ioxa Natașa și Ioxa Ghenadii, 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, s.a. Procura fiind eliberată pe un termen de 3 ani, autentificată notarial de către notarul Guzun Aliona și înregistrată cu nr. 8529 (f.d.12-13).
75. La data de 12 septembrie 2017, Ioxa Ghenadii, în baza procurii nr. 8529 din 28.08.2017 a încheiat un contract de vânzare-cumpărare nr.2 (f.d.18-20), conform căruia Ioxa Diamanta a vândut, iar Ivancov Viorel a cumpărat terenul agricol cu suprafața de 1,0024 ha, amplasat în extravilanul s. Criva, raionul Briceni cu nr. cadastral *****.
76. Potrivit pct.3.1 din Contract, prețul total al contractului constituie suma de 23.312,00 lei, care a fost achitată de Ivancov Viorel lui Ioxa Ghenadii, fapt confirmat prin recipisa din data de 31.01.2018 semnată ograf de către Ioxa Ghenadii, reprezentantul lui Ioxa Diamanta (f.d.11).
77. Conform pct.5.2 din contract, părțile și-au asumat obligația de a se prezenta la notar pentru autentificarea contractului.
78. Prevederile contractuale stabilite la pct.4.3 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.
79. La data de 24.12.2019, Ioxa Diamanta a depus o declarație la notar cu privire la anularea procurii din 28 august 2017 (f.d.44-45).
80. La data de 31.07.2024, potrivit notificării remise în adresa pârâtei Ioxa Diamanta, reclamantul Ivancov a declarat intenția de autentificare a contractului de vânzare-cumpărare la notar (f.d.14).
81. În aceste circumstanțe, la data de 02 decembrie 2024, Ivancov Viorel a înaintat în instanța de judecată o cerere de chemare în judecată împotriva Diamantei Ioxa cu privire la constatarea valabilității Contractului de vânzare-cumpărare, încheiat la data 12.09.2017 între Ivancov Viorel, și Ioxa Diamanta, conform căruia Ioxa Diamanta a vândut, iar Ivancov Viorel a cumpărat terenul cu modul de folosință agricol cu suprafața de 1,0024 ha, cod cadastral *****, înregistrat în

Registrul bunurilor imobile cu nr. (1401/17/13073) la data de 11.09.2017, amplasat în extravilanul satului Criva, raionul Briceni, Republica Moldova, dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile, ținut de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” și anume a dreptului de proprietate a reclamantului Ivancov Viorel, asupra terenului cu modul de folosință agricol cu suprafața de 1,0024 ha, cod cadastral *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. (1401/17/13073) la data de 11.09.2017, amplasat în extravilanul satului Criva, raionul Briceni și încasarea taxei de stat de la partea care a pierdut procesul (f.d.7-10).

82. Prin încheierea din 23 decembrie 2024, Ioxa Ghenadii a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu în cauza civilă după acțiunea înaintată de Ivancov Vorel către Ioxa Diamanta privind recunoașterea valabilității actului juridic (f.d.28-29).

83. Prin încheierea Judecătoriei Drochia sediul Dondușeni din 02.04.2025 s-a respins cererea lui Ioxa Diamanta privind aplicarea excepției de tardivitate pe cauza dată.

84. Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prin hotărârea Judecătoriei Drochia sediul Dondușeni din 12 mai 2025 s-a recunoscut valabil contractul de vânzare-cumpărare încheiat la 12.09.2017 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 terenul cu modul de folosință agricol, cu suprafața de 1,0024 ha cod cadastral *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. (1401/17/13073) la data de 11.09.2017 amplasat în extravilanul satului Criva r-nul Briceni Republica Moldova. Ivancov Viorel s-a recunoscut proprietarul bunului imobil indicat supra. În rest, capătul de cerere privind încasarea cheltuielilor de judecată - s-a respins.

85. În motivarea soluției, instanța de fond a reținut veridicitatea procurii nr. 8529 din 28.08.2017, astfel, aceasta fiind valabilă la întocmirea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2 din 12.09.2017, mai mult constatându-se că, potrivit recipisei anexate la materialele cauzei din 12.09.2017 a fost achitată în numerar suma de 23.312, 00 lei cu titlu de plată a prețului pentru terenul agricol, vândut conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 2 din 12.09.2017. Totodată, instanța de fond a constatat că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 2 din 12.09.2017 nu contravine legii, prin urmare este valabil.

86. Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, Diamanta Ioxa a declarat apel împotriva Judecătoriei Drochia, sediul Dondușeni din 12 mai 2025, solicitând admiterea acestuia, casarea încheierii din 02.04.2025 și hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată fie ca tardivă sau neîntemeiată (f.d.143-149).

87. La data de 25 februarie 2026, prin referința depusă în cauză, intimatul Viorel Ivancov a solicitat respingerea apelului declarat de Diamanta Ioxa și menținerea hotărârii Judecătoriei Drochia, sediul Dondușeni, ca fiind legală și întemeiată (f.d.176-178).

88. La rândul său, intervenientul accesoriu Ghenadie Ioxa, prin referința depusă la 05 martie 2026, a solicitat respingerea apelului declarat de Diamanta Ioxa și menținerea hotărârii Judecătoriei Drochia, sediul Dondușeni din 12 mai 2025 (f.d.184).

89. În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (6) Codul civil modernizat, Dispoziţiile legii noi privitoare la termenele de prescripţie atât extinctivă, cât 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.

90. Având în vedere normele de drept citate, Colegiul Civil reține că, speței în cauză îi vor fi aplicabile prevederile dispozițiilor Codului Civil în vigoare până la data de 01.03.2019, or cerința privind recunoașterea dreptului de proprietate se întemeiază pe valabilitatea contractului vânzare-cumpărare nr. 2 din 12.09.2017.

91. Astfel, potrivit art. 753 Cod Civil (în redacția până la 01.03.2019), *(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.*

92. Dispozițiile art. 213 Cod civil (în redacția până la 01.03.2019) și art.324 Cod Civil (în redacția din 01.03.2019) statuează că, *(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.*

93. Conform art. 501 Cod civil (în redacția după 01.03.2019), *(1) Proprietatea este, în condițiile 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.*

94. Articolul 509 Cod civil (în redacția în vigoare după 01.03.2019) prevede că, *(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 bună-credință. (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.*

95. În accepțiunea art. 510 Cod civil (în redacția în vigoare după 01.03.2019), *(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 dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.*

96. Potrivit art. 416 alin. (1) Codul Civil (în redacția în vigoare după 01.03.2019), *(1) Dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cât timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii.*

97. Conform art. 438 alin.(1) Cod civil (în redacția în vigoare după 01.03.2019), *(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 judecătorești sau cerere de contestare a hotărârii arbitrale, precum și altă acțiuni care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.*

98. În temeiul art.439 alin.(1) lit. d) și (2) Codul civil (în redacția în vigoare după 01.03.2019), *(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.*

99. În conformitate cu prevederile art.441 alin.(1)-(3) Codul civil (în redacția în vigoare după 01.03.2019), *(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*.

100. În corespundere cu art.446 alin.(1)-(3) Codul civil (în redacția în vigoare după 01.03.2019), *(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.*

101. Art.447 Codul civil (în redacția în vigoare după 01.03.2019) stabilește că, *în afara altor temeiuri prevăzute de lege, 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.*

102. Examinând materialele cauzei în raport cu motivele invocate în cererea de apel, referințele depuse de intimat și intervenientul accesoriu, explicațiile participanților la proces, probele administrate în prima instanță și dispozițiile legale incidente, Colegiul civil apreciază că, apelul este întemeiat și urmează a fi admis.

103. În speță, Colegiul civil constată că, prima instanță a făcut o apreciere incompletă a materialului probator și a aplicat eronat dispozițiile art. 324 alin.(2) Cod civil, ajungând la concluzia că, sunt întrunite condițiile pentru declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare din 12 septembrie 2017 și pentru recunoașterea dreptului de proprietate al reclamantului asupra terenului litigios.

104. Pentru început, Colegiul civil reține că, obiectul prezentului litigiu nu îl constituie verificarea valabilității procurii autentificate sub nr. 8529 din 28 august 2017 ori existența și întinderea împuternicirilor conferite prin aceasta lui Ioxa Ghenadii. De asemenea, nu face obiectul cauzei legalitatea revocării ulterioare a procurii și nici raporturile juridice existente între apelantă și reprezentantul său, litigiul având ca obiect exclusiv verificarea întrunirii cumulative a 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 în cererea de chemare în judecată.

105. Or, mecanismul reglementat de art. 324 alin.(2) Cod civil are caracter excepțional și poate fi aplicat numai dacă sunt întrunite cumulativ toate condițiile prevăzute de lege, și anume existența unui act juridic pentru care legea impune forma autentică, executarea totală sau parțială a obligațiilor de către partea reclamantă, refuzul sau eschivarea nejustificată a celeilalte părți de la autentificarea notarială și inexistența unor elemente care contravin legii ori pun la îndoială voința reală a părților.

106. Deci, instanța de apel ține să menționeze că, acest mecanism 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 neechivoce de a produce efectele juridice specifice contractului de vânzare-cumpărare.

107. Completul de judecată constată că, prima instanță nu a verificat riguros dacă aceste condiții au fost întrunite, limitându-se la constatarea existenței contractului și a recipisei privind plata

prețului, fără a analiza conduita ulterioară a părților și fără a înlătura contradicțiile rezultate din ansamblul probelor administrate.

108. Astfel, reclamantul Ivancov Viorel a susținut că, și-a executat obligația contractuală prin remiterea sumei de 23.312 lei reprezentantului apelantei, Ioxa Ghenadii, iar intervenientul accesoriu a declarat că, suma respectivă a fost utilizată în interesul familiei pentru stingerea unor datorii și pentru întreținerea copiilor.

109. Cu toate acestea, asemenea afirmații nu sunt confirmate prin alte mijloace de probă obiective și nu demonstrează că, apelanta Ioxa Diamanta a beneficiat efectiv de contraprestația pretins executată.

110. De altfel, simpla existență a unei recipise semnate de reprezentant nu este suficientă pentru a stabili executarea obligației față de proprietarul bunului imobil, în lipsa unor probe care să confirme destinația și valorificarea efectivă a sumelor în patrimoniul apelantei.

111. Mai mult, apelanta a declarat în ședința instanței de apel că nu a semnat contractul, că nu a primit bani din pretinsa vânzare și că a aflat despre existența contractului doar în anul 2024, după primirea notificării expediate de reclamant. La rândul său, reclamantul a confirmat că, nu a solicitat autentificarea contractului timp de aproape șapte ani, că terenul a rămas în posesia lui Ioxa Ghenadii și că, nu l-a folosit niciodată, motivând această conduită prin relațiile de rudenie și încrederea reciprocă existentă între părți.

112. Aceste împrejurări sunt incompatibile cu conduita pe care, în mod obișnuit, o manifestă un cumpărător diligent care pretinde că a achitat integral prețul și urmărește dobândirea dreptului de proprietate asupra unui bun imobil.

113. De asemenea, din materialele dosarului rezultă că, reclamantul Ivancov Viorel nu a exercitat niciun act de posesie asupra bunului și nu a întreprins demersuri pentru înregistrarea dreptului său ori pentru perfectarea contractului într-un interval de aproape șapte ani. Or, o asemenea pasivitate este incompatibilă cu existența unei intenții reale și efective de executare a contractului și diminuează considerabil credibilitatea susținerilor privind executarea integrală a acestuia.

114. În plus, conduita procesuală a intervenientului accesoriu Ioxa Ghenadii ridică serioase dubii asupra veridicității raportului juridic invocat de reclamant.

115. Astfel, din înscrisurile anexate la dosar rezultă că, într-o altă cauză civilă, acesta a solicitat anularea actelor juridice prin care apelanta dobândise bunurile imobile, tratând terenurile litigioase ca făcând parte din patrimoniul acesteia, fără a invoca existența unei vânzări anterioare către Ivancov Viorel.

116. Totodată, ulterior pretinsei înstrăinări, intervenientul Ioxa Ghendii a continuat să exercite acte de administrare asupra terenurilor în numele apelantei, împrejurări care nu sunt compatibile cu existența unui contract de vânzare-cumpărare executat și destinat producerii efectului translativ de proprietate.

117. Aceste contradicții, analizate în coroborare cu lipsa oricăror demersuri concrete pentru autentificarea și executarea contractului pe o perioadă îndelungată, pun sub semnul întrebării

existența unei voințe reale și concordante a părților de a realiza transferul dreptului de proprietate, condiție indispensabilă pentru aplicarea dispozițiilor art. 324 alin.(2) Cod civil.
118. Totodată, Colegiul civil observă că, pe întreaga perioadă cuprinsă între anii 2017 și 2024, reclamantul nu a exercitat niciun atribut specific dreptului pretins dobândit. Acesta nu a solicitat predarea terenului, nu l-a folosit, nu a pretins fructele civile sau naturale ale acestuia, nu a solicitat înscrierea dreptului său în registrele de publicitate și nu a formulat niciun demers judiciar pentru executarea obligației asumate prin contract. O asemenea pasivitate este incompatibilă cu existența unei intenții reale de executare a contractului și confirmă lipsa diligenței necesare pentru conservarea drepturilor pretinse.
119. Colegiul civil reține, în egală măsură că, din ansamblul probelor administrate rezultă existența unor contradicții semnificative care împiedică aplicarea mecanismului prevăzut de art. 324 alin. (2) Cod civil. Pe de o parte, reclamantul Ivancov Viorel și intervenientul accesoriu Ioxa Ghenadii susțin că, vânzarea a fost executată integral încă din anul 2017, iar pe de altă parte, conduita lor ulterioară demonstrează contrariul. Terenul a rămas în administrarea lui Ioxa Ghenadii și a apelantei, a fost exploatat în continuare de aceștia, fără ca reclamantul să formuleze obiecții sau să întreprindă vreun demers pentru valorificarea pretinsului său drept.
120. În consecință, Colegiul civil apreciază că reclamantul Ivancov Viorel nu a făcut dovada executării reale și efective a obligațiilor asumate prin contract, nici existența unei intenții neechivoce și continue a părților de a produce efectul translativ al dreptului de proprietate.
121. Or, în lipsa întrunirii cumulative a tuturor condițiilor prevăzute de art. 324 alin. (2) Cod civil, instanța nu poate suplini forma autentică a actului juridic și nu poate declara valabil un contract de vânzare-cumpărare exclusiv în temeiul existenței unui înscris sub semnătură privată și al unor afirmații necoroborate cu celelalte probe administrate.
122. Argumentul apelantei precum că acțiunea ar fi tardivă și instanța neîntemeiat a respins cererea cu privire la aplicarea excepției de tardivitate, nu poate fi reținut, or, 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. La recepționarea de către vînzător a notificării, acesta se obligă să se prezinte la notar pentru autentificarea prezentului contract.* La caz, prima instanță a punctat că în intervalul de timp 12.09.2017 data încheierii contractului și 07.08.2024 data notificării, nici o parte n-a cerut celeilalte părți să execute obligația de a se prezenta la notar pentru autentificarea contractului. Abia la 16.07.2024 și 07.08.2024 reclamantul a solicitat pîrîtei de a se prezenta la notar la data de 22.08.2024 ora 10.00, la care pîrîta nu s-a prezentat și nu a propus o altă dată. Respectiv, instanța a concluzionat că dreptul subiectiv al reclamantului se consideră încălcat începînd cu 22.08.2024, adică acțiunea reclamantului este depusă în termenul prevăzut de lege. Faptul că la 24.12.2019 Ioxa Diamanta a depus declarație la notar prin care a anulat procura din 28.08.2017 emisă pe numele lui Ioxa Natașa și Ioxa Ghenadii, această circumstanță nu anulează și nu lipsește de efect clauza contractuală indicată supra, or, odată cu anularea procurii au încetat împuternicirile atribuite mandatarilor Ioxa Natașa și Ioxa Ghenadii, iar Ioxa Diamanta a rămas în

continuare proprietarul bunului imobil care a format obiectul contractului de vînzare-cumpărare din 12.09.2017, și notificarea corect a fost expediată în adresa lui Ioxa Diamanta.

123. În continuare, întrucât capătul de cerere privind dispunerea înregistrării bunului imobil în Registrul bunurilor imobile are caracter accesoriu față de cererea principală privind declararea valabilității contractului de vînzare-cumpărare, respingerea pretenției principale atrage, în mod necesar, și respingerea pretenției accesorii. Subsecvent, în lipsa unui act juridic apt să producă efect translativ de proprietate, nu există temei legal pentru recunoașterea dreptului de proprietate și nici pentru dispunerea înscrierii acestuia în registrul de publicitate imobiliară.

124. Având în vedere totalitatea circumstanțelor constatate, Colegiul civil concluzionează că, hotărârea Judecătoriei Drochia, sediul Dondușeni din 12 mai 2025, este rezultatul unei aprecieri incomplete a probelor și al aplicării greșite a normelor de drept material incidente.

125. Pentru aceste considerente, apelul declarat de Ioxa Diamanta urmează a fi admis, hotărârea primei instanțe urmează a fi casată integral, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată înaintată de Ivancov Viorel privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare din 12 septembrie 2017 și dispunerea înregistrării acestuia în Registrul bunurilor imobile, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

126. Conducându-se de prevederile art.385 lit.c) Codul de procedură civilă,

**COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,**

**DECIDE**

Admite apelul declarat de Ioxa Diamanta.

Casează hotărârea Judecătoriei Drochia, sediul Dondușeni din 12 mai 2025, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de Ivancov Viorel către Ioxa Diamanta, intervenient accesoriu, Ioxa Ghenadie, cu privire la recunoașterea valabilității actului juridic, și se emite nouă hotărâre după cum urmează:

Se respinge cererea de chemare în judecată formulată de Ivancov Viorel către Ioxa Diamanta, intervenient accesoriu, Ioxa Ghenadie, cu privire la recunoașterea valabilității actului juridic.

Decizia este definitivă, fiind cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la comunicarea deciziei motivate, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

**Președintele ședinței, judecător** **Elena Grumeza**

**Judecători** **Ivan Parii**

**Natalia Costaș**