Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Telenești (judecător L. Iarmaliuc)
Dosarul nr.2a-435/2025 (nr.2-22171570-03-2a-17022025)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil şi de Contencios administrativ
D E C I Z I E

16 septembrie 2025 mun. Bălţi
Instanţa compusă din:
Preşedintele ședinței, judecător Radu Holban
Judecătorii Svetlana Ghercavii, Mariana Sajin
Grefier Lilia Burlacu

examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de avocatul Gandrabur Valeriu în interesele lui Botnari Sergiu;

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Botnari Sergiu către Primăria comunei Negureni, Consiliul local Negureni, Botnaru Sergiu, Zmuncilă Vitalie cu privire la anularea duplicatului titlului de autentificare a dreptului asupra pământului, anularea contractului de schimb nr. 1-520 din 14.04.2022, anularea contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-1360 din 27 septembrie 2021,

împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Telenești din 30 septembrie 2024,-

a c o n s t a t a t :

Pretențiile reclamantului:

La 01 septembrie 2022 Botnari Sergiu a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei Negureni, Consiliului comunal Negureni, Botnaru Sergiu, Zmuncilă Vitalie, privind anularea duplicatului titlului de autentificare a dreptului asupra pământului, anularea contractului de schimb nr.1-520 din 14 aprilie 2022, anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.1-1360 din 27 septembrie 2021.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a invocat că în temeiul titlului de autentificare a dreptului asupra pământului eliberat deținătorului

Botnari Sergiu, în baza deciziei Consiliului local Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012, i-a fost repartizat în proprietate privată, pământ cu o suprafață totală de 0,23 ha în hotarele indicate în plan nr. 787 și trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr.2119 din 29 noiembrie 2012, eliberat la 24 decembrie 2013, semnat de primarul comunei Negureni, secretarul consiliului local şi inginerul pentru reglementarea regimului proprietății funciare.

A indicat că terenul este amplasat în extravilanul **********, a fost înstrăinat și înregistrat la Oficiul cadastral Telenești, pe numele lui Zmuncilă Vitalie, or contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-1360 din 27 septembrie 2021, nu l-a semnat şi nu cunoaște în ce împrejurări a fost întocmit, or până în prezent achită impozitul funciar şi prelucrîndu-1 începând cu anul 1984 până la moment.

Susține că la adresarea către Serviciul cadastral teritorial Telenești din 25 mai 2022, a fost informat, că conform datelor din registrul bunurilor imobile terenul nr. cadastral ***** în cadrul înregistrării masive a fost înregistrat după Botnaru Sergiu, fiind înscris în Registrul bunurilor imobile la 26 iulie 2021, la solicitarea ultimului, însă nu cunoaște condițiile și actele de proprietate în baza cărora a fost întocmit contractul de vânzare-cumpărare a terenului litigios.

Susține că în Registrul bunurilor imobile este înregistrat Botnari Sergiu an.n. ***** și nu Botnari Sergiu an.n.*****, iar organul cadastral a comunicat că, temei pentru corectarea erorii din registru a servit decizia Consiliului local Negureni, întocmită în baza Regulamentului aprobat prin HG nr. 437/2019 în care este stipulat că identificarea incorectă a titularului dreptului de proprietate se corectează in baza deciziei consiliului local, astfel urmează să se adreseze la Primăria Negureni pentru soluționarea erorilor depistate.

Menționează că, s-a adresat la Primăria comunei Negureni raionul Telenești, iar răspunsul din 06 iunie 2022, faptul că prin Anexa nr. 2a a deciziei Consiliului Local Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012 terenul nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,23 ha, a fost transmis în proprietate lui Botnaru Sergiu. Ulterior, terenul a fost înstrăinat lui Zmuncilă Vitalie în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1360 din 27 septembrie 2021.

Consideră că faptele descrise constau în eliberarea ilegală a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de pământ, nr. cadastral *****, cu același număr de decizie, data și an de înregistrare, pe numele Botnaru Sergiu pe când același titlu cu aceleași clauze și trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de

terenuri nr. 2119 din 29.11.2012 a fost eliberat legal pe numele reclamantului Botnari Sergiu, din aceeași localitate.

A enunțat că titlu de autentificare a dreptului deținătorului de pământ, nr. cadastral ***** cu același număr de decizie al consiliului local, data şi anul de înregistrare eliberat pe numele Botnaru Sergiu urmează să fie recunoscut nul, iar concomitent necesită a fi declarate nule celelalte acțiuni întreprinse ulterior, precum și actele întocmite subsecvente primului contract de vânzare-cumpărare nr. 1-1360 din 27 septembrie 2021, încheiat între Botnaru Sergiu și Zmuncilă Vitalie înregistrat la 05.11.2021 la Serviciul cadastral teritorial Telenești.

Solicită reclamantul Botnari Sergiu admiterea acțiunii civile, anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de pământ nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,23 ha din extravilanul **********, eliberat pe numele Botnaru Sergiu, recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr.1-1360 din 27 septembrie 2021, încheiat între Botnari Sergiu și Zmuncilă Vitalie, înregistrat la 05 noiembrie 2021 la Serviciul cadastral teritorial Telenești.

La 06 noiembrie 2023 reclamantul Botnari Sergiu a depus cererea de chemare în judecată concretizată, invocând că duplicatul titlu de autentificare a dreptului deținătorului de pământ, nr. cadastral ***** eliberat pe numele Botnaru Sergiu, urmează să fie recunoscut nul, precum și actele întocmite subsecvente contractul de vânzare-cumpărare nr.1-1360 din 27 septembrie 2021, încheiat între Botnaru Sergiu şi Zmuncilă Vitalie înregistrat la 05.11.2021 la Serviciul cadastral teritorial Telenești.

Invocă că în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** eliberat deținătorului Botnari Sergiu, în baza deciziei Consiliului local Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012, a fost repartizat în proprietate privată pământ cu o suprafața totală de 0,23 ha în hotarele indicate în plan. Titlul de autentificare respectiv a fost trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr. 2119 din 29 noiembrie 2012 și eliberat la 24 decembrie 2013 însă această circumstanță nu duce la pierderea proprietății, cu excepția că neînregistrarea la Agenția Servicii Publice este opozabilă doar pentru terți.

Menționează că în cadrul procesului civil intentat, în baza încheierii instanței de judecată din 02 mai 2023 notarul ***** a prezentat instanței duplicatul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral *****, eliberat la 26 aprilie 2021 de Primăria comunei Negureni raionul Telenești, semnat de primarul comunei Negureni raionul Telenești Ion Popa.

Invocă că duplicatul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral *****, eliberat la 26 aprilie 2021, pe numele Botnari Serghei este falsificat și eliberat contrar legislației în vigoare, în scopul deposedării de proprietate a deținătorului legal Botnari Sergiu.

A menționat că titlul a fost eliberat deținătorului Botnari Serghei, însă a fost folosit duplicatul acestuia de către Botnaru Sergiu pentru înstrăinarea ilegală a terenului cu nr. cadastral ***** la încheierea contractului de vânzare cumpărare din 27 septembrie 2021, între Botnaru Sergiu și soția lui coproprietară în devălmășie *****, în calitate de vânzător și Zmuncilă Vitalie în calitate de cumpărător.

A mai menționat că, în pct. 2 din duplicatul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, reiese că a fost eliberat prin decizia primăriei comunei Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012, ceea ce contravine pct. 2 din titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral ***** eliberat deținătorului Botnari Sergiu, a.n.*****, în care este stipulat că titlul a fost eliberat prin decizia consiliului local Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012.

Or, conform răspunsului primăriei comunei Negureni din 27 aprilie 2023 semnat de primarul Negureni, Popa Ion, a fost comunicată decizia nr. 9/1 din 28.11.2012 care a fost aprobată de Consiliului comunei Negureni, şi nu de primărie, astfel fiind admis un fals cras în acte.

A explicat că, ilegalitatea este confirmată și din prevederile Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală, art. 32 alin. (1) este stipulat că în exercitarea atribuțiilor sale, primarul emite dispoziții cu caracter normativ și individual, iar art. 4 din Legea menționată deciziile sunt de competența Consiliului local, inclusiv în privința atribuirii terenurilor proprietate a satului (comunei), potrivit alin. (2) lit. e) din art. 14 din Lege.

Deci, din conținutul duplicatului prezentat acesta nu este redarea exactă a conținutului titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** eliberat deținătorului Botnari Sergiu, deoarece pe lângă înlocuirea sintagmei „*prin decizia consiliului local*” cu sintagma „*prin decizia primăriei*”, în duplicat lipsește sintagma „*enumerarea adiacenților*” prezentă în Titlu, iar în pct. 1 şi pct. 2 în duplicat sunt scrise cuvintele „*pământului*” şi „*pământ*”, pe când în Titlu sunt scrise cuvintele „*pământului*” şi „*pământ*”.

Reclamantul susține că, în duplicatul contestat nu sunt menționate numele şi prenumele semnatarilor din titlu (ale primarului, secretarului şi inginerului pentru

reglementarea regimului proprietății funciare din 2013), însă sunt aplicate semnăturile primarului Ion Popa şi a secretarului din 2021 şi lipsește semnătura inginerului pentru reglementarea regimului proprietății funciare.

Consideră că contrar pct. 36 din Regulamentul privind modelele unice ale titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, modul de completare, eliberare şi păstrare a acestora, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 750/2020, pe prima pagină a duplicatului prezentat nu este aplicată parafa cu mențiunea „*duplicat*", şi este tipărit textul „*duplicat din 26.04.2021*".

Astfel, consideră că a admis încălcarea flagrantă a legislației în vigoare la acel moment, deoarece competența de eliberare a duplicatelor la titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren era în 2021 exclusiv a organelor cadastrale, potrivit Regulamentului privind modelele unice ale titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, modul de completare, eliberare şi păstrare a acestora, aprobat prin HG nr. 750/2020.

A invocat că la soluționarea cauzei este necesar de a soluționa circumstanțele unde se păstrează titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral ***** din 24 decembrie 2013, înregistrat la 15 iulie 2014 pe numele lui Botnaru Sergiu la Agenția Servicii Publice, care sunt înscrisurile care au fost depuse la Serviciul cadastral teritorial Telenești pentru înregistrare;

-motivul neprezentării de notarul ***** a duplicatului titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral *****, eliberat la 26 aprilie 2021 de primăria comunei Negureni raionul Telenești și semnat de primarul comunei Negureni raionul Telenești Ion Popa;

-motivul neprelucrării terenului litigios de pretinsul proprietar Botnaru Sergiu, pe parcursul a opt ani, neachitării impozitului pe imobil, motivul lipsei înaintării obiecțiilor față de reclamant;

- motivul refuzului primarului Ion Popa de a prezenta Anexa nr.2 parte integrată a deciziei Consiliul local Negreni nr. 9/1 din 28.11.2012 „Cu privire la aprobarea planurilor geometrice, atribuirea terenurilor în proprietate privată proprietarilor caselor de locuit".

Consideră că, duplicatul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral ***** este falsificat şi eliberat contrar prevederilor legislației, cu scopul de a facilita deposedarea ilegală a lui Botnari Sergiu de terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 0,23 ha amplasat în extravilanul

**********, pe care îl posedă și prelucrează conform destinației agricole neîntrerupt începând cu anul 1984, achitând impozite de imobile stabilit de lege.

Consideră că, odată ce necesită a fi anulat duplicatul titlului, necesită a fi anulate și actele subsecvente - contractul de vânzare-cumpărare, contractul de schimb.

Solicită reclamantul Botnari Sergiu, declararea nulă a duplicatului titlului de autentificare a dreptului asupra pământului din 26 aprilie 2021, eliberat pe numele Botnaru Sergiu, declararea nulă a contractului de schimb nr. 1 -520 din 14 aprilie 2022 încheiat între Zmuncilă Vitalie și ***** și menține pretențiile din cererea de bază.

Poziția primei instanțe:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Telenești din 30.09.2024 acțiunea civilă a fost respinsă.

S-a încasat de la Botnari Sergiu în beneficiul lui Zmuncilă Vitalie, suma în mărime de 5 000 lei, cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Solicitarea apelantului:

La 07.10.2024 avocatul Gandrabur Valeriu, în interesele Botnari Sergiu, a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Telenești din 30.09.2024, solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii cu emiterea unei noi prin care să fie admisă acțiunea civilă.

Potrivit art. 362 alin. (1) Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

Instanța de apel constată că dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la data 30 septembrie 2024, iar apelul nemotivat a fost declarat la 07 octombrie 2024, prin urmare, cu respectarea termenului legal.

Argumentele părților:

În susținerea cererii de apel a invocat că în hotărârea contestată, instanţa indică următoarele: „*Din materialele dosarului instanţa de judecată a constatat că prin decizia Consiliului comunei Negureni nr.9/1 din 28 noiembrie 2012 „Cu privire la aprobarea planurilor geometrice, atribuirea terenurilor în proprietate privată proprietarilor caselor de locuit” s-a aprobat lista terenurilor transmise în proprietate privată conform Anexei nr.2 (f.d.152).*

Prin urmare, conform Anexei nr.2 a deciziei Consiliului comunei Negureni nr.9/1 din 28 noiembrie 2012, la rândul 1083, se atestă că în calitate de proprietar

*al terenului grădini nr. cadastral ***** este înscris Botnari Serghei, a.n.*****, cu suprafaţa de 0,23 ha (f.d.172).*"

Menționează că, afirmaţia respectivă nu corespunde cu informaţia din Lista terenurilor transmise în proprietate privată - Anexa nr.2 a deciziei Consiliului comunei Negureni nr. 9/1 din 28.11.2012, prezentată de Primarul com. Negureni prin răspunsul nr. 02/1-37/27 din 27.04.2023, potrivit căreia acelaşi teren atribuit aceleiaşi persoane este sub numărul de rând 1093.

Afirmă că, informaţia din cele două versiuni de listă anexată la decizia Consiliului comunei Negureni nr. 9/1 din 28.11.2012, prezentate în instanţa de judecată de doi participanţi distincţi, diferă şi cel puţin una din ele nu este veridică.

În cadrul examinării cauzei civile IP „Agenţia Servicii Publice" Serviciul cadastral teritorial Teleneşti a prezentat mai multe înscrisuri contradictorii care ar conţine elemente de falsificare a actelor publice, prin care a fost prejudiciat Botnari Sergiu ***** şi anume:

- ✓ copia Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. cadastral ***** pe numele Botnari Serghei pe care este aplicată ştampila „*înregistrat*" a OCT Teleneşti Filiala ÎS „Cadastru" în care este indicată data 24.12.13, nr. 1093, nr. cadastral ***** şi semnătura registratorului;
- ✓ copia Listei terenurilor transmise în proprietate privată - Anexa nr.2 a deciziei Consiliului comunei Negureni nr.9/1 din 28.11.2012 în care terenul cu nr. cadastral ***** este indicat la nr. de ordine 1083.

Copiile actelor în cauză prezentate de IP ASP SCT „Teleneşti" sunt în contradicţie cu actele prezentate de alţi participanţi în cauza civilă menţionată.

Susține că, Primăria com. Negureni a prezentat Extrasul din Lista terenurilor transmise în proprietate privată - Anexa nr. 2 a deciziei Consiliului comunei Negureni nr. 9/1 din 28.11.2012 în care terenul cu nr. cadastral ***** este indicat la nr. de ordine 1093.

La fel, a fost prezentat certificatul din 20.04.2023 din Registrul Bunurilor Imobile în privinţa terenului cu nr. cadastral *****, în care este indicat că înregistrarea acestuia s-a făcut la 15.07.2014, iar după denumirea titlului la rubrica 2.1 Temeiul înscrierii este indicat în paranteze „(1093)".

Astfel, indică că pe copia titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. cadastral ***** prezentat de IP „Agenţia Servicii Publice" Serviciul cadastral teritorial „*Teleneşti*" este ştampila cu nr. de ordine „*1093*" de înregistrare a terenului, pe când potrivit Listei terenurilor transmise în proprietate privată -

Anexa nr.2 a deciziei Consiliului comunei Negureni nr.9/1 din 28.11.2012 în care terenul cu nr. cadastral *****, prezentate de IP „Agenţia Servicii Publice” Serviciul cadastral teritorial „*Teleneşti*” este indicat că terenul e la nr. de ordine „*1083*”;

Iar, în răspunsurile oficiale ale Agenţiei Servicii Publice - Scrisoarea nr. 11/37c-06/471/2023 din 11.12.2023 a ASP SCT „*Teleneşti*” adresată Judecătoriei Orhei sediul Teleneşti şi răspunsul nr. 11-05/19748/2023 din 23.11.2023 al Agenţiei Servicii Publice Departamentul Cadastru adresat avocatului Valeriu Gandrabur, se indică că terenul cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat pe numele lui „*Botnaru Sergiu*” în baza Anexei nr.2 a deciziei Consiliului comunei Negureni nr.9/1 din 28.11.2012 în care este indicat numărul de ordine „*1083*”;

Potrivit certificatului din 20.04.2023 din Registrul Bunurilor Imobile în privinţa terenului cu nr. cadastral *****, la rubrica 2.1 Temeiul înscrierii, după denumirea titlului, este indicat în paranteze „*(1093)*”.

Indică că pe extrasul din Lista terenurilor transmise în proprietate privată - Anexa nr. 2 a deciziei Consiliului comunei Negureni nr. 9/1 din 28.11.2012 în care terenul cu nr. cadastral *****, prezentat de Primăria com. Negureni este indicat că terenul la nr. de ordine „*1093*”.

Deși, în titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. cadastral ***** deţinut în exemplar original de Botnari Sergiu ***** a.n.*****, cât şi pe copiile contradictorii de pe titlul în cauză prezentate de IP „Agenţia Servicii Publice” şi notarul *****, este indicat că Titlul este „*4. Trecut în Registrul cadastral al deţinătorilor de terenuri la nr. 2119 din 22 noiembrie 2012”, în niciunul din înscrisurile prezentate de Agenţia Servicii Publice si subdiviziunile acesteia legate de înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile a terenului cu nr. cadastral ***** în proprietatea lui Botnaru Sergiu*”, nu este indicat nr. 2119;

Susține că, instanţa de fond, indicând în hotărârea contestată că „*conform Anexei nr.2 a deciziei Consiliului comunei Negureni nr.9/1 din 28 noiembrie 2012, la rândul 1083, se atestă că în calitate de proprietar al terenului grădini nr.cadastral ***** este înscris Botnari Serghei, a.n.*****”* a dat o apreciere eronată circumstanţelor cauzei, a aplicat eronat legea, nu a apreciat pe deplin probele şi înscrisurile prezentate în cadrul judecăţii cauzei de către toţi participanţii şi anume actele contradictorii prezentate de IP „Agenţia Servicii Publice” şi Primăria com. Negureni, ceea ce a dus la concluzii eronate, ilegale şi în

contradicţie cu materiale cauzei şi la adoptarea hotărârii contestate ilegale şi neîntemeiate.

Invocă că titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. cadastral ***** este eliberat lui Botnari Sergiu ***** an.n.*****, cu adresa de domiciliu r-nu1 Teleneşti, com. Negureni, sat. Negureni, în baza deciziei Consiliului local com. Negureni, nr.9/1 din 28 noiembrie 2012, prin care acestuia i-a fost repartizat în proprietate privată, pământ cu o suprafaţă totală de 0,23 ha în hotarele indicate în plan nr.787 şi trecut în Registrul cadastral al deţinătorilor de terenuri la nr.2119 din 29.11.2012, eliberat la data de 24.12.2013, semnat de primarul comunei Negureni, secretarul Primăriei şi Inginerul pentru reglementarea regimului proprietăţii funciare.

Deoarece, în cadrul examinării cauzei civile, numai Botnari Sergiu a prezentat originalul titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. *****, iar alţi participanţi nu au putut să prezinte alt exemplar original al titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. *****, consideră că s-au admis falsificări şi manipulări de acte publice cu scopul deposedării de proprietate a lui Botnari Sergiu ***** a.n.*****.

Ori, în răspunsurile Agenţiei Servicii Publice şi anume, scrisoarea nr. 1 l/37c-06/471/2023 din 11.12.2023 a ASP SCT „Teleneşti” se indică că terenul cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat pe numele lui „Botnaru Sergiu” în baza Anexei nr. 2 a deciziei Consiliului comunei Negureni nr.9/1 din 28.11.2012 în care este indicat numărul de ordine „1083”. Deşi pe titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. cadastral *****, cât şi pe copiile contradictorii prezentate de IP „Agenţia Servicii Publice” şi notarul ***** este indicat numele deţinătorului „Botnari Serghei”, în extrasele prezentate de IP „Agenţia Servicii Publice” terenul cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat în proprietatea lui „Botnaru Sergiu”.

Susține că deşi terenul cu nr. cadastral ***** a fost dat în proprietate lui Botnari Serghei, fapt demonstrat de înscrisurile şi probele prezentate în instanţă şi confirmat însăşi de instanţa de fond prin hotărârea contestată, la judecarea cauzei nu s-a dat aprecierea necesară de către instanţă modalității de cum a ajuns/trecut în proprietatea lui „Botnaru Sergiu” terenul acordat lui „Botnari Serghei”, or acest lucru este un neajuns semnificativ şi definitoriu în aprecierea şi determinarea proprietarului real al terenului din litigiu.

Deoarece, numele „*Botnari Serghei*” este diferit de numele „*Botnaru Sergiu*”, iar instanţa de fond a ignorat cu desăvârşire alegaţiile reprezentantului reclamantului referitoare la neconformitatea numelor din înscrisurile prezentate şi ca o persoană cu un nume diferit de cel indicat în titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. cadastral ***** şi în decizia Consiliului comunei Negureni nr. 9/1 din 28.11.2012 nu putea să înregistreze în Registrul Bunurilor Imobile dreptul de proprietate a terenului cu nr. cadastral *****, fapt ce a dus la concluzii eronate, ilegale şi în contradicţie cu materiale cauzei şi la adoptarea hotărârii contestate ilegale şi neîntemeiate.

Or, pe de o parte, instanța de fond a constatat că, terenul cu modul de folosinţă *grădini* nr. cadastral *****, pe numele lui Botnaru Sergiu ***** (an.n.*****), a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, în temeiul titlului de autentificare a dreptului asupra pământului din 24.12.2013, în baza deciziei Consiliului comunei Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012 „Cu privire la aprobarea planurilor geometrice, atribuirea terenurilor în proprietate privată proprietarilor caselor de locuit” s-a aprobat lista terenurilor transmise în proprietate privată conform Anexei 2.

Iar, pe de altă parte, în alineatul imediat următor, instanţa de fond în contradicţie evidentă cu propria-i constatare de mai sus, indică că, „*la caz, urmează a fi reţinute si înscrierile efectuate la rândul 1083 din Anexa nr. 2 al deciziei nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012. se atestă că în calitate de proprietar al terenului grădini nr. cadastral ***** este înscris în calitate de persoană căruia i s-a repartizat în proprietate Botnari Serghei an.n.*****, teren cu suprafaţa de 0,23 ha*”.

Menționează că apelantul/reclamant Botnari Sergiu a avut mereu numele de familie „Botnari”, aşa cum este indicat în titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. cadastral ***** pe care-l deţine doar el în original, iar intimatul/pârât Botnaru Sergiu a avut numele de familie „Botnaru” la data adoptării deciziei Consiliului comunei Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012 şi eliberării titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. cadastral *****8.

La adoptarea hotărârii contestate prima instanţă nu s-a bazat pe documente legale cu valoare juridică incontestabilă, dar le-a ignorat cu desăvârşire şi şi-a întemeiat soluţia pe nişte copii de înscrisuri cu conţinut contradictoriu şi falsificat.

Astfel, în hotărârea contestată din 30.09.2024, instanţa de judecată consideră că argumentele reclamantului Botnari Sergiu, că pe perioada folosirii terenului nr.

cadastral *****, a achitat impozitul funciar primăriei oraşului Teleneşti, nu şi-a găsit confirmare.

Această concluzie a instanței este una formală și declarativă, care contravine legislaţiei procedurale civile, or instanţa şi-a depăşit atribuţiile stabilite, însușindu-și rolul de avocat al intimatului/pârât. Ori, niciun participant în cauză nu a pus la îndoială faptul achitării impozitului funciar pentru terenul cu nr. cadastral ***** de către apelantul/reclamant Botnari Sergiu ***** an.n.*****.

Nici intimatul/pârât, nici ceilalţi participanţi în proces nu au negat si nu au obiectat în privinţa faptului achitării impozitului funciar pentru terenul cu nr. cadastral ***** de către apelantul/reclamant Botnari Sergiu ***** a.n.*****.

Pe de altă parte nici intimatul/pârât, nici ceilalţi participanţi în proces, nu au prezentat documente care să demonstreze că acesta/aceştia achită impozitul funciar pentru terenul cu nr. cadastral *****, dar nici nu au invocat măcar faptul dat în instanţă.

Menționează că instanţa de fond nu s-a expus asupra circumstanţei referitoare la faptul că terenul cu nr. cadastral ***** a fost şi este deţinut şi prelucrat agricol în fiecare an de către apelantul/reclamant Botnari Sergiu ***** an.n.*****, începând cu anii 1980 fiindu-i atribuit ca grădină de către gospodăria agricolă colectivă din *****.

Faptul invocat de apelantul/reclamant Botnari Sergiu ***** an.n.***** privind deţinerea si prelucrarea agricolă a terenului cu nr. cadastral ***** din anii 1980 până în prezent, nu a fost negat nici combătut de niciun participant în proces, fapt ignorat de instanţa de fond.

Invocă că, prima instanţa nu a dat apreciere circumstanţei legate de faptul că intimatul/pârât Botnaru Sergiu ***** an.n.*****, care a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****8, nu avea întemeiată familie în anul 2012 şi nu întrunea condiţiile pentru atribuirea unui teren când au fost efectuate înregistrările în Registrul deţinătorilor de teren a terenurilor repartizate locuitorilor din *****.

Menționează că, instanța de fond nu avea competenţă să se expună asupra valabilităţii deciziei Consiliului comunei Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012.

Deoarece, prin cererea suplimentară de concretizare la cererea de chemare în judecată din 24.05.2023 prezentată în şedinţa de judecată instanţei de fond, apelantul a solicitat recunoaşterea nulităţii deciziei Consiliului comunei Negureni

nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012 în partea ce ţine de dreptul asupra terenului cu nr. cadastral *****.

Prin încheiere protocolară cererea dată privind recunoaşterea nulităţii deciziei Consiliului comunei Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012, a fost respinsă de instanţa de fond pe motiv că instanţa nu este specializată în procedura de contencios administrativ, şi că cerinţa respectivă urmează să fie examinată în ordinea contenciosului administrativ la instanţa specializată a judecătoriei Orhei sediul Central.

Aşadar, instanţa de fond şi-a depăşit atribuţiile stabilite şi a încălcat competenţa jurisdicţională, or pe de o parte instanţa a respins pretenţia apelantului/reclamant cu privire la recunoaşterea nulităţii deciziei Consiliului comunei Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012 în partea ce ţine de dreptul asupra terenului cu nr. cadastral *****, iar pe de altă parte în hotărârea contestată se expune asupra legalităţii şi valabilităţi deciziei date, fapt inadmisibil.

Mai mult, respingând pretenţia apelantului/reclamant cu privire la recunoaşterea nulităţii deciziei Consiliului comunei Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012 în partea ce ţine de dreptul asupra terenului cu nr. cadastral *****, ca fiind de competenţa instanţei specializate, şi dat fiind faptul că reprezentantul apelantului/reclamant s-a conformat încheierii protocolare a instanţei şi a depus o cerere în ordinea contenciosului administrativ la Judecătoria Orhei sediul Central în acelaşi timp cu examinarea cauzei la Judecătoria Orhei sediul Teleneşti, instanţa de fond urma să suspende examinarea cauzei în care a fost adoptată hotărârea contestată, până la soluţionarea cauzei în contenciosul administrativ la Judecătoria Orhei sediul Central cu privire la recunoaşterea nulităţii deciziei Consiliului comunei Negureni nr.9/1 din 28 noiembrie 2012 în partea ce ţine de dreptul asupra terenului cu nr. cadastral *****.

Or, potrivit art. 261 Cod de procedură civilă, la cererea participanţilor la proces sau din oficiu, instanţa judecătorească poate suspenda procesul în cazul în care: cauza nu poate fi judecată înainte de soluţionarea unei alte cauze conexe.

Invocă că, pe rolul Judecătoriei Orhei sediul Central se examinează în ordinea contenciosului administrativ cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Botnari Sergiu împotriva Primăriei comunei Negureni, r. Teleneşti, privind constatarea nulităţii Deciziei nr.9/1 din 28.11.2012 a Consiliului local com. Negureni, în partea ce ţine de eliberarea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. cadastral 8937202.

Cauza în dosarul nr.2-1133/2022, în care a fost adoptată hotărârea contestată nu putea fi judecată înainte de soluţionarea cauzei care se examinează la Judecătoria Orhei sediul Central, deoarece cauza litigioasă examinată la Judecătoria Orhei sediul Central este în nemijlocită legătură cu cauza examinată de instanţa de fond a Judecătoriei Orhei sediul Teleneşti și de Curtea de Apel Nord, or duplicatul titlului de autentificare eliberat intimatului/pârât Botnaru Sergiu care a face obiectul prezentei cauze, a fost eliberat exclusiv ca urmare a anexei la Decizia nr. 9/1 din 28.11.2012 a Consiliului local com. Negureni în privinţa terenului agricol cu nr. cadastral *****.

Contrar prevederilor legale, instanţa de fond nu s-a expus asupra pretenţiei de bază şi anume asupra valabilităţii duplicatului din 26.04.2021 a titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. *****, eliberat de primarul com. Negureni, Popa Ion şi prezentat instanţei de notarul *****, în baza căruia au fost înstrăinat terenul cu nr. cadastral ***** şi emise actele subsecvente.

Or, din conţinutul hotărârii contestate, în partea motivatorie a acesteia lipseşte cu desăvârşire aprecierea instanţei de fond asupra pretenţiei din cererea de chemare în judecată privitoare la valabilitatea si legalitatea duplicatului din 26.04.2021 a titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** eliberat de primarul com. Negureni, Popa Ion.

Abordarea respectivă a instanţei de fond care a evitat să se expună asupra cerinţei referitoare la legalitatea şi valabilitatea duplicatului din 26.04.2021 a titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. *****, generează suspiciuni de părtinire şi lipsă de imparţialitate, deoarece toate tranzacţiile privind înstrăinarea terenului cu nr. cadastral ***** de la Botnaru Sergiu ***** an.n ***** către Zmuncilă Vitalie şi ulterior către *****, au fost săvârşite în baza Duplicatului din 26.04.2021 a Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. *****, eliberat de primarul com. Negureni, Popa Ion şi prezentat de notarul *****.

Or, duplicatul din 26.04.2021 a titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. *****, întocmirea, emiterea şi utilizarea acestuia, prezintă urme grave falsificări. Deoarece, conform duplicatului din 26.04.2021 a titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. *****, prezentat instanţei de judecată prin încheierea instanţei de judecată din 02.05.2023 de notarul *****, titlul a fost eliberat deţinătorului Botnari Serghei an.n.*****, însă a fost folosit prin utilizarea duplicatului în interesele lui Botnaru Sergiu an.n.*****

pentru înstrăinarea ilegală a terenului cu nr. ***** prin contractul de vânzare-cumpărare din 27.09.2021 a terenului cu nr. ***** încheiat între Botnaru Sergiu an.n.***** şi soţia sa coproprietară în devălmăşie *****, în calitate de vânzător, pe de o parte şi Zmuncilă Vitalie în calitate de cumpărător, pe de altă parte.

Menționează că în punctul 2 din duplicat este indicat că titlul a fost eliberat „Prin decizia primăriei com. Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012", ceea ce contravine punctului 2 din Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** eliberat deţinătorului Botnari Sergiu an.n.*****, în care este stipulat că Titlul a fost eliberat „prin decizia consiliului local com. Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012".

Mai mult, potrivit răspunsului Primăriei com. Negureni nr. 02/1-37/27 din 27.04.2023 semnat de primarul com. Negureni, Popa Ion, a fost prezentată decizia nr. 9/1 din 28.11.2012 care a fost aprobată de Consiliului comunei Negureni, şi nu de primărie, astfel fiind admis un fals cras în acte. Ilegalitatea dată este confirmată şi de prevederile Legii nr. 436 din 28.12.2006 privind administraţia publică locală, unde în art. 32 alin. (1) este stipulat că în exercitarea atribuţiilor sale, primarul emite dispoziţii cu caracter normativ şi individual, iar potrivit art. 14 din legea menţionată deciziile sunt de competenţa Consiliului local, inclusiv în privinţa atribuirii terenurilor proprietate a satului (comunei), potrivit alin. (2) lit. e) din art. 14 din lege.

Din analiza duplicatului din 26.04.2021 prezentat acesta nu este redarea exactă a conţinutului Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** eliberat deţinătorului Botnari Sergiu an.n.*****, deoarece pe lângă înlocuirea sintagmei „Prin decizia consiliului local" cu sintagma „Prin decizia primăriei".

La fel, în duplicat lipseşte sintagma „Enumerarea adiacenţilor" prezentă în titlu, iar în pct. 1 şi pct. 2 în duplicat sunt scrise cuvintele „pământului" şi „pământ", pe când în Titlu sunt scrise cuvintele „pământului" şi „pământ".

Menționează că duplicatul prezentat contravine prevederilor pct. 36 din Regulamentul privind modelele unice ale titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, modul de completare, eliberare şi păstrare a acestora, aprobat prin Hotărârea nr. 750 din 13.10.2020, care stipulează că: Pe a doua pagină, sub locul semnăturilor, se introduce următorul text: „Prezentul duplicat s-a întocmit în exemplare, de către, astăzi, şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul",

sub care persoana responsabilă a autorităţii care a emis semnează şi aplică ştampila.

Potrivit pct. 36 din Regulamentul privind modelele unice ale titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, modul de completare, eliberare şi păstrare a acestora, aprobat prin Hotărârea nr. 750 din 13.10.2020, în vigoare la acel moment, duplicatul titlului se eliberează pentru bunurile imobile înregistrate în Registrul cadastral al deţinătorilor de terenuri, în cazul în care titularul de drepturi a declarat că titlul este pierdut prin publicarea anunţului în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

Ori, lipseşte declaraţia cu privire la pierderea titlului şi nici publicarea anunţului privind pierderea titlului în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nu a fost efectuată.

Mai mult decât atât, prin eliberarea duplicatului din 26.04.2021, Primăria com. Negureni, r-nul Teleneşti, a admis încălcarea flagrantă a legislaţiei în vigoare la acel moment, deoarece competenţa de eliberare a duplicatelor la titlurile de autentificare a dreptului deţinătorului de teren era în 2021 exclusiv a organelor cadastrale, potrivit Regulamentului privind modelele unice ale titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, modul de completare, eliberare şi păstrare a acestora, aprobat prin Hotărârea nr. 750 din 13.10.2020.

Din materialele dosarului este stabilit cu certitudine că organul cadastral teritorial al Agenţiei Servicii Publice nu a eliberat nici duplicatul din 26.04.2021 nici un alt duplicat, fapt ce demonstrează fără echivoc încălcarea legii la emiterea acestuia, neînregistrarea lui la oficiul cadastral şi falsificarea lui.

La 06 mai 2025 avocatul Crețu Doina în interesele intimatului Zmuncilă Vitalie a depus referință la cererea de apel, prin care a solicitat respingerea apelului cu menținerea soluției instanței de fond.

La caz, urmează a fi reţinute şi înscrierile efectuate la rândul 1083 din Anexa nr.2 al deciziei nr.9/1 din 28 noiembrie 2012, se atestă că în calitate de proprietar al terenului grădini nr. cadastral ***** este înscris în calitate de persoană căruia i s-a repartizat în proprietate Botnari Serghei ***** teren cu suprafaţa de 0,23 ha.

Concomitent, argumentele reclamantului Botnari Sergiu, că pe perioada folosirii terenului nr. cadastral *****, a achitat impozitul funciar primăriei oraşului Teleneşti, nu şi-a găsit confirmare, datorită faptul că conţinutul chitanţelor nu reflectă date obiectivă că impozitul pe venit este achitata anume pentru terenul nr. cadastral *****.

Urmează a se reține că, dreptul de proprietate asupra terenului nr. cadastral *****, lui Botnaru Sergiu ***** a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, în temeiul titlului de autentificare a dreptului asupra pământului din 24.12.2013, în baza deciziei Consiliului comunei Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012 „Cu privire la aprobarea planurilor geometrice, atribuirea terenurilor în proprietate privată proprietarilor caselor de locuit”, iar actul administrativ la momentul actul este în vigoare.

Consideră că sunt declarative argumentele reclamantului asupra faptului că duplicatul titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. cadastral ***** este falsificat şi eliberat contrar prevederilor legislaţiei, cu scopul de a facilita deposedarea ilegală a lui Botnari Sergiu, de terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa totală de 0,23 ha amplasat în extravilanul **********, or aceste circumstanţe nu au fost dovedite în şedinţă, prin probatoriul cercetat.

Mai mult, actul administrativ - decizia Consiliului comunei Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012 „Cu privire la aprobarea planurilor geometrice, atribuirea terenurilor în proprietate privată proprietarilor caselor de locuit ”, la momentul actual este în vigoare.

Menționează că, Botnari Sergiu, reprezentat de către avocatul Gandrabur Valeriu a înaintat cerere prin care a solicitat și anularea deciziei Consiliului local Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012 ca fiind ilegală.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 26.09.2024 s-a declarat inadmisibilă acţiunea de contencios administrativ înaintată de Botnari Sergiu împotriva Primăriei Negureni şi Consiliului local Negureni, persoana terţă Botnari Sergiu cu anularea deciziei Consiliului local Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012.

Poziția participanților la proces în cadrul ședinței de judecată a instanței de apel:

În ședința instanței de apel, apelantul Botnari Sergiu a susținut cererea de apel și a solicitat admiterea apelului cu casarea hotărârii și pronunțarea unei noi prin care acțiunea civilă să fie admisă integral.

Reprezentantul apelantului avocatul Gandrabur Valeriu a solicitat admiterea apelului casarea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Telenești din 30 septembrie 2024, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care să fie admisă cererea de chemare în judecată.

A explicat că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului, acesta era înregistrat în registrul cadastral al bunurilor imobile, însă în baza titlului de autentificare (duplicat) care de fapt are admise erori.

Nu s-au prezentat intimații Primăria com. Negureni, r-nul Telenești, Consiliul local Negureni r-nul Telenești, Botnari Sergiu și Zmuncilă Vitalie, procedura citării legale a fost respectată.

Astfel, instanța de apel consideră posibilă examinarea cauzei în apel, în lipsa părților care nu s-au prezentat. Or, potrivit art. 379 alin. (2) din Codul de procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil și de contencios administrativ consideră pasibilă de respingere cererea de apel, din considerentele ce urmează.

Potrivit prevederilor art. 385 lit. a) Codul de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărîrea primei instanţe.

În conformitate cu art. 239 CPC, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Articolul 241 alin. (5) CPC prevede că, în motivare se indică: circumstanţele cauzei, constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe, argumentele invocate de instanţă la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanţa.

Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt şi de drept, care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluţii trebuie să fie clară şi simplă, precisă, conchisă şi fermă, să aibă putere de convingere.

Această dispoziţie legală a fost adoptată în scopul de a asigura o bună administrare a justiţiei, de a întări încrederea justiţiabililor în hotărârile judecătoreşti şi de a da posibilitatea instanţelor superioare să-şi exercite controlul judecătoresc.

Suplimentar, Colegiul remarcă că hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au

fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet şi au fost elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei. Concluziile privind circumstanţele de fapt ale cauzei se motivează în hotărâre prin probele enumerate în art. 117 CPC, iar în conformitate cu art. 118 alin. (5) CPC, instanţa judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părţilor şi altor participanţi la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare şi să dovedească faptele ce constituie obiectul probaţiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

În conformitate cu prevederile art. 121 Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Articolul 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

Conform art. 373 Cod de procedură civilă, (1) instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. (3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. (5) Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. (6) Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decât aceea din hotărârea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor când consimte şi când hotărârea este atacată şi de alţi participanţi la proces.

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

Raportând dispoziţiile normelor suscitate la circumstanţele cauzei, evaluând soluţia primei instanţe prin prisma raţionalismului pretenţiilor înaintate în raport cu circumstanţele de fapt şi de drept invocate, instanţa de apel consideră că concluzia instanţei de fond este una corectă, din următoarele raţionamente.

Articolul 5 alin. (1) Cod de procedură civilă stipulează că, 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.

În fapt, s-a constatat că, prin decizia Consiliului comunei Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012 „Cu privire la aprobarea planurilor geometrice, atribuirea terenurilor în proprietate privată proprietarilor caselor de locuit” s-a aprobat lista terenurilor transmise în proprietate privată conform Anexei nr. 2 (f.d.152 Vol. I).

Conform Anexei nr. 2 a deciziei Consiliului comunei Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012, la rândul 1083, se atestă că în calitate de proprietar al terenului grădini nr. cadastral ***** este înscris Botnari Serghei, an.n.*****, cu suprafața de 0,23 ha (f.d.172 Vol. I).

La 24 decembrie 2013 a fost eliberat titlu de autentificare a dreptului asupra pământului deținătorului Botnari Serghei, în temeiul deciziei Consiliului comunal Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012, cu suprafața de 0,23 ha, cu modul de folosință grădini (f.d.151 Vol. I).

S-a constatat că, la 15 iulie 2014 dreptul de proprietate asupra terenului cu modul de folosință grădini nr. cadastral *****, pe numele lui Botnaru Sergiu ***** (an.n.*****), a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, în temeiul titlului de autentificare a dreptului asupra pământului din 24.12.2013 (f.d.92 Vol. I).

La 27 septembrie 2021 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.1-1360 autentificat notarial, între Botnaru Sergiu și *****, în calitate de cumpărător, și Zmuncilă Vitalie în calitate de cumpărător, conform căruia vânzătorul vinde și se obligă să predea în proprietate, iar cumpărătorul cumpără și să preia în proprietate

bunul imobil și să plătească prețul convenit. Obiect al prezentului contract este dreptul de proprietate asupra bunului imobil amplasat în extravilanul **********.

În conformitate cu clauzele contractuale, și anume pct. 2.3 dreptul de proprietate asupra bunului imobil înstrăinat a fost dobândit de către vânzător în temeiul titlului de autentificare a dreptului asupra pământului eliberat primăria Negureni raionul Telenești la 24.12.2013, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile nr.8901/21/12370, eliberat de IP „Agenția Servicii Publice", Serviciul cadastral teritorial Telenești la 28 iulie 2021 (f.d.88-90 Vol. I, 97-98 Vol. I).

La 05 noiembrie 2021 pârâtul Zmuncilă Vitalie, a înregistrat dreptul de proprietate asupra teren cu mod de folosință grădină identificat prin nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 0,23 ha, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1360 din 27 septembrie 2021, autentificat notarial (f.d.96 Vol. I).

S-a mai constatat că la 14 aprilie 2022 Zmuncilă Vitalie, pe de o parte, și *****, pe de altă parte, au încheiat contractul de schimb a bunului imobil nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul ********** -lotul de teren grădină cu suprafața de 0,23 ha care aparține Zmuncilă Vitalie cu drept de proprietate personală în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.11-360 autentificat notarial este schimbat pe bunul imobil terenul cu mod de folosință agricol nr. cadastral ***** amplasat în satul ***** ***** cu suprafața de 0,1543 ha și terenul cu mod de folosință – agricol nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0839 ha amplasat în extravilanul comunei ***** ***** care aparțin cu drept de proprietate soților ***** și Botnari Nina (f.d.39-40 Vol. I).

Reclamantul Botnari Sergiu invocând că, în temeiul titlului de autentificare a dreptului asupra pământului eliberat deținătorului Botnari Sergiu an.n.*****, în baza deciziei Consiliului local Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012, i-a fost repartizat în proprietate privată, pământ cu o suprafață totală de 0,23 ha în hotarele indicate în plan nr. 787 și trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr. 2119 din 29 noiembrie 2012, eliberat la 24 decembrie 2013, însă neîntemeiat a fost înregistrat în Registrul Burilor imobile după Botnaru Sergiu *****, an.n.*****, a depus în instanță de judecată o acțiune civilă privind anularea duplicatului titlului de autentificare a dreptului asupra pământului, anularea contractului de schimb nr.1-520 din 14 aprilie 2022, anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.1-1360 din 27 septembrie 2021 (f.d.2-6, 99-104, 137-141 Vol. I).

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Telenești din 30.09.2024 acțiunea civilă a fost respinsă.

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond avocatul Gandrabur Valeriu, în interesele Botnari Sergiu, a contestat-o cu apel.

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate prin prisma argumentelor invocate în apel și, raportându-le la suportul probatoriu și prevederile legale aplicabile la caz, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord constată că soluția primei instanțe este întemeiată.

Potrivit art. 7 alin. (1) Cod civil, Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.

Prin prisma normei sus citate rezultă că, litigiului dedus judecății îi sunt aplicabile dispozițiile Codului civil până la modernizare, în vigoare la momentul apariției dreptului de proprietate.

Potrivit art. 320 alin. (2) și (3) Cod civil, (în redacția Legii în vigoare de până la 01.03.2019), (2) Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.

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

Potrivit art. 6^1 Codul funciar nr. 828-XII din 25.12.91, Terenurile, indiferent de destinaţie şi tipul de proprietate, precum şi drepturile asupra lor, sînt supuse înregistrării de stat în registrul bunurilor imobile al organului cadastral teritorial în modul stabilit de Legea cadastrului bunurilor imobile.

În conformitate cu art. 20 Codul funciar, Documentele ce confirmă drepturile deţinătorilor de teren sînt: titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, eliberat de autorităţile administraţiei publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale sau de către Agenţia Proprietăţii Publice în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moştenire, contractul de vînzare-cumpărare, contractul de donaţie, contractul de schimb, contractul de arendă şi altele.

Forma titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren se stabileşte de Guvern.

Drepturile de proprietate şi alte drepturi patrimoniale asupra terenului se înregistrează în conformitate cu legislaţia.

Astfel, Colegiul civil, menționează că terenul cu modul de folosință grădini nr. cadastral *****, pe numele lui Botnaru Sergiu ***** (an.n.*****), a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, în temeiul titlului de autentificare a dreptului asupra pământului din 24.12.2013, în baza deciziei Consiliului comunei Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012 „Cu privire la aprobarea planurilor geometrice, atribuirea terenurilor în proprietate privată proprietarilor caselor de locuit” s-a aprobat lista terenurilor transmise în proprietate privată conform Anexei nr.2.

La caz, potrivit înscrierilor efectuate la rândul 1083 din Anexa nr.2 al deciziei nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012, se atestă că în calitate de proprietar al terenului grădini nr. cadastral ***** este înscris în calitate de persoană căruia i s-a repartizat în proprietate Botnari Serghei, an.n.*****, teren cu suprafața de 0,23 ha.

Colegiul civil respinge ca neîntemeiată argumentarea apelantului, că pe perioada folosirii terenului cu nr. cadastral *****, a achitat impozitul funciar Primăriei orașului Telenești, deoarece nu și-a găsit confirmare, datorită faptului că conținutul chitanțelor nu reflectă date concrete că impozitul pe venit este achitat anume pentru terenul nr. cadastral *****.

Prima instanță corect a reținut că, dreptul de proprietate asupra terenului nr. cadastral *****, lui Botnaru Sergiu ***** (a.n.*****), a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, în temeiul titlului de autentificare a dreptului asupra pământului din 24.12.2013, în baza deciziei Consiliului comunei Negureni nr.9/1 din 28 noiembrie 2012 „Cu privire la aprobarea planurilor geometrice, atribuirea terenurilor în proprietate privată proprietarilor caselor de locuit”, iar actul administrativ la momentul actul este în vigoare.

Urmează a fi respinse argumentele apelantului precum că duplicatul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral ***** este falsificat şi eliberat contrar prevederilor legislației, cu scopul de a facilita deposedarea ilegală a lui Botnari Sergiu, an.n.*****, de terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 0,23 ha amplasat în extravilanul **********, or aceste circumstanțe nu au fost dovedite în ședință, prin probatoriul cercetat.

După cum se reține din materialele cauzei, decizia Consiliului comunei Negureni nr. 9/1 din 28 noiembrie 2012 „Cu privire la aprobarea planurilor geometrice, atribuirea terenurilor în proprietate privată proprietarilor caselor de locuit” este în vigoare.

Referitor la invocarea apelantului precum că instanța de fond nu s-a expus asupra cerinței de suspendare a examinării prezentei cauze până la examinarea altei cauze conexe cu prezenta.

Colegiul menționează că, instanța de apel prin încheierea din 29 mai 2025 a examinat cererea avocatului Gandrabur Valeriu în interesele apelantului Botnari Sergiu de suspendare a procesului.

Astfel, prin această încheiere Colegiul civil și de contencios administrativ a respins cererea avocatului Gandrabur Valeriu în interesele apelantului Botnari Sergiu de suspendare a procesului depusă în cadrul examinării cereri de apel declarată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de Botnari Sergiu către Primăria comunei Negureni, Consiliul local Negureni, Botnaru Sergiu, Zmuncilă Vitalie privind anularea duplicatului titlului de autentificare a dreptului asupra pământului, anularea contractului de schimb nr.1-520 din 14.04.2022, anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1360 din 27.09.2021, împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Telenești din 30 septembrie 2024

Prin urmare Colegiul civil va menține soluția instanței de fond privind respingerea cererii de chemare judecată depusă de Botnari Sergiu împotriva Primăriei Negureni, Consiliului comunal Negureni, Botnaru Sergiu *****, Zmuncilă Vitalie, privind anularea duplicatului titlului de autentificare a dreptului asupra pământului, reieșind din argumentele enunțate mai sus.

De rând cu cerința de bază reclamantul/apelant a invocat și nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 27 septembrie 2021 nr.1-1360 autentificat notarial, între Botnaru Sergiu și *****, în calitate de cumpărător și Zmuncilă Vitalie în calitate de cumpărător, și contractului de schimb din a 14 aprilie 2022 Zmuncilă Vitalie, pe de o parte, și *****, pe de altă parte a bunului imobil terenului nr. cadastral ***** amplasat în extravilanul **********.

În contextul acțiunii inițiale, Colegiul civil reține că prin nulitate a actului juridic se înţelege sancţiunea ce intervine în cazul în care, la încheierea actului juridic civil, nu au fost respectate dispozițiile legale referitoare la condițiile de validitate a actului juridic, desființându-l. Momentul în raport cu care se apreciază conformitatea actului juridic cu legea este acela al încheierii actului juridic. Prin

nulitate absolută se înțelege acea nulitate care sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic civil, a unei norme care ocrotește un interes general, obștesc.

În aceeași ordine de idei, ținând cont de faptul că reclamantul/apelant Botnari Sergiu (an.n.*****) nu a dovedit pretențiile ce ține de falsificarea actelor juridice la înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cu modul de folosință grădini nr. cadastral *****, care a fost înregistrat pe numele lui Botnaru Sergiu ***** (an.n.*****), în temeiul titlului de autentificare a dreptului asupra pământului din 24.12.2013, la fel, nu s-au dovedit argumentele privind declararea nulității a actelor juridice (contractul de vânzare-cumpărare din 27.09.2021 și contractul de schimb din 14.04.2022), or la încheierea acestora a fost respectată legislația în vigoare.

În aceste circumstanțe, Colegiul conchide că prima instanță întemeiat a respins și pretențiile privind anularea contractului de schimb nr. 1-520 din 14 aprilie 2022 și anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1360 din 27.09.2021, or, acesta este una subsecventă celei de respingere a pretenției privind anularea duplicatului titlului de autentificare a dreptului asupra pământului.

Totodată, în cazul în care nu este temei de admiterea a cerințelor formulate de către Botnari Sergiu, nu este temei nici de încasare a cheltuielilor de judecată, care la fel, este o pretenție subsecventă celor principale, și urmează aceeași soartă.

Urmare a constatărilor detaliate supra vis-a-vis de circumstanţele faptice ale cazului dedus judecării în ordine de apel, Colegiul civil concluzionează că, argumentele expuse de către apelant/reprezentant în cererea de apel sunt lipsite de substanţă obiectivă, iar instanţa de fond - reieşind din cumulul probelor administrate, a soluţionat cauza sub toate aspectele de fapt şi de drept, în consecinţă hotărârea emisă fiind legală şi întemeiată, în corespundere cu art. 130 CPC.

În circumstanţele prezente, Colegiul civil va respinge cererea de apel declarată de Botnari Sergiu, reprezentat de avocatul Gandrabur Valeriu şi va menţine hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Telenești din 30 septembrie 2024 , fără modificări.

Conducându-se de prevederile art.385 lit. a) Codul de procedură civilă, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord, -

D e c i d e :

Respinge apelul declarat de avocatul Gandrabur Valeriu în interesele lui Botnari Sergiu.

Menține hotărîrea judecătoriei Orhei, sediul Telenești din 30 septembrie 2024, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Botnari Sergiu către Primăria comunei Negureni, Consiliul local Negureni, Botnaru Sergiu, Zmuncilă Vitalie cu privire la anularea duplicatului titlului de autentificare a dreptului asupra pămîntului, anularea contractului de schimb nr. 1-520 din 14.04.2022, anularea contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-1360 din 27 septembrie 2021.

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

Președintele ședinței, judecător Radu Holban

Judecătorii Svetlana Ghercavii

Mariana Sajin