Dosarul nr.2a-674/25 (2-25020605-03-2a-20052025)
Judecătoria: Bălți, sediul central
Judecător: Eduard Balan

CURTEA DE APEL NORD
DECIZIE

10 februarie 2026 **municipiul Bălţi**

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord
în componenţă:
preşedintele şedinţei, judecătorul Elena Grumeza,
judecătorii Ivan Parii și Natalia Costaș,
grefier Olga Topada,

examinând în ședință publică, cererea de apel declarată de Boldov Lilian reprezentat de avocatul Ciubara Mariana împotriva hotărârii judecătoriei Bălți, sediul central din 21 martie 2025 emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Boldov Lilian către Șciurovschi Ion, intervenient accesoriu Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată,

a constatat:

Pretențiile reclamantului:

1. La 17 februarie 2025 reclamantul Boldov Lilian reprezentat de avocatul Ciubara Mariana s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată către Șciurovschi Ion, intervenient accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile prin care a solicitat:
   - ✓ recunoașterea valabilă a contractului de vânzare-cumpărare a lotului de teren cu S=0, 3000 ha, cu nr. cadastral ***** și lotului de teren cu S=0, 15 ha cu nr. cadastral ***** amplasat în *****;
   - ✓ recunoașterea dreptului de proprietate a reclamantului asupra bunului imobil și anume a lotului de teren cu S= 0, 3000 ha, cu nr. cadastral ***** și lotului de teren cu S=0, 15 ha cu nr. cadastral ***** amplasat în *****;
   - ✓ încasarea cheltuielilor de judecată cu titlu de taxă de stat în sumă de 250 lei, taxa de timbru în sumă de 200 lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 15 000 lei.
2. În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, reclamantul în anul 2017 a procurat de la Șciurovschi Ion casa de locuit din *****, *****, lotul de teren cu suprafața de 0,3000 ha, numărul cadastral ***** și lotul de teren cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral *****, situate în *****, achitând suma de bani în mărime de 12 500 euro în acest sens fiind întocmită o recipisă de către soția lui Șciurovschi Ion, *****, drept dovadă a primirii de către cumpărător a mijloacelor bănești.

3. Menționează reclamantul că, a mers la notar împreună cu Șciurovschi Ion și au întocmit contractul de vânzare-cumpărare asupra casei de locuit de pe *****, însă din cauza lipsei surselor financiare nu a fost întocmit contractul de vânzare-cumpărare pe lotul de teren cu suprafața de 0,3000 ha, numărul cadastral ***** și lotul de teren cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral *****, însă părțile au convenit între ele și ca urmare Șciurovschi Ion a întocmit procură ce oferea dreptul de înstrăinare a bunurilor pe numele reclamantului pentru ca ulterior să perfecteze contractul de vânzare-cumpărare pe terenurile menționate. Procura a fost întocmită la data de 10.12.2017 pe un termen de 1 an iar din motiv că situația financiară a reclamantului nu s-a schimbat, dânsul a omis termenul împuternicirii din procură și nu a perfectat contractul de vânzare-cumpărare.
4. Susține reclamantul că, ulterior s-a adresat cu rugămintea față de Șciurovschi Ion pentru a merge la notar în vederea întocmirii contractului de vânzare-cumpărare a loturilor de teren la ce ultimul a căzut de acord însă de fiecare dată găsea scuze și nu venea la notar la data și ora stabilită de comun acord.
5. Mai menționează reclamantul că, la data de 07.03.2024 a depus o plângere la IP Bălți al IGP pe motiv că Șciurovschi Ion refuză să perfecteze actele necesare pentru înregistrarea lotului de pământ procurat. În urma examinării plângerii, a fost audiată soția pârâtului ***** care a comunicat că la moment soțul acesteia este plecat peste hotarele RM dar totodată a comunicat că în anul 2017 soțul a vândut casa din satul ***** și loturile de teren lui Boldov Lilian, însă noii proprietari nu au reușit să perfecteze actele pe terenurile de pământ.
6. La data de 30.12.2024 în adresa pârâtului a fost expediată o somație de soluționare a litigiului pe cale amiabilă care a fost ignorată.
7. Evocă că, faptul că tranzacția de vânzare-cumpărare între părți a avut loc, se confirmă prin recipisa scrisă de soția pârâtului ***** care a indicat că soțul a vândut casa de locuit de pe ***** și loturile de teren în urma cărui fapt a primit suma de bani în mărime de 12 500 euro. La fel cele invocate se confirmă prin materialul acumulat de către Inspectoratul de Poliție Bălți la plângerea depusă de reclamant unde în urma controlului petrecut s-a stabilit că între părți persistă relații civile ce țin de competența instanței de judecată. Totodată, drept dovadă a înstrăinării loturilor de teren de către pârât servesc și actele pregătite de ultimul pentru întocmirea de către notar a contractului de vânzare-cumpărare a loturilor de teren și anume extrasul din registrul bunurilor imobile datat cu 19.12.2017, certificat privind valoarea bunului imobil din 19.12.2017.
8. Mai mult, reclamantul menționează că deține în posesie și folosință terenurile în cauză, achită impozitul funciar pentru acestea. Din anul 2017 când a avut loc tranzacția, pârâtul nu a pretins transmiterea dreptului de folosință asupra acestor loturi de teren, a acceptat posesia acestora de către reclamant care s-a folosit cu bună-credință de aceste terenuri. Astfel, între părți au fost respectate cerințele actului juridic și anume condițiile de valabilitate ale contractului de vânzare-cumpărare.
9. La fel prin confirmarea eliberată de Primăria *****, se demonstrează că impozitul pe terenurile agricole în litigiu sun achitate de Boldov Lilian, fapt ce demonstrează că

aceste terenuri au fost predate fără vicii juridice benevol de pârât către reclamant și se află în posesia legală a acestuia.

Poziția instanței de fond:

10. Prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul central din 21 martie 2025 s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Boldov Lilian către Șciurovschi Ion, intervenient accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată.

Solicitarea apelantului:

11. Invocând netemeinicia hotărârii instanței de fond din 21 martie 2025, reclamantul Boldov Lilian reprezentat de avocatul Ciubara Mariana la data de 02 aprilie 2025 a depus cerere de apel nemotivată prin care a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii.
12. Prin încheierea Colegiului civil al Curții de Apel Nord din 04 iunie 2025 nu s-a dat curs cererii de apel, s-a comunicat apelantului despre necesitatea prezentării cererii de apel motivate, bonului taxei de stat și de timbru.
13. La data de 12 iunie 2025 reprezentantul apelantului Boldov Lilian, avocatul Ciubara Mariana a înlăturat neajunsurile menționate în încheierea Curții de Apel Nord din 04 iunie 2025 și a depus cerere de apel motivată, prin care a solicitat admiterea apelului înaintat, casarea integrală a hotărârii instanței de fond cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care să fie satisfăcută integral acțiunea înaintată.

Argumentele părților:

14. În motivarea cererii de apel s-a invocat motive de fapt și de drept similare celor din cererea de chemare în judecată. Suplimentar s-a invocat că, martorul *****în şedinţa de judecată, a declarat că este soţia pârâtului Şciurovschi Ion. În anul 2017 soţul a vândut lui Boldov Lilian casa de locuit împreună cu loturile de teren şi a primit banii pentru acestea dar în prezent refuză să meargă la notar în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Totodată, din 2017 până în prezent de terenurile în cauză se foloseşte şi achită impozitele reclamantul Boldov Lilian.
15. Consideră că, instanţa de fond pripit a analizat privitor la datarea recipisei cu referire la faptul că aceasta nu conţine data întocmirii, anexată la materialele dosarului, însă în recipisa sus-menţionată pârâtul Şciurovschii Ion a indicat că a vândut lui Boldov Lilian casa de locuit din ***** şi terenurile cu suprafaţa de 0,30 şi 0,15 ha, astfel aceasta poate echivala cu un contract de vânzare-cumpărare. Or, în esenţă recipisa este un act care derivă din contractul de vânzare-cumpărare sub forma actului juridic bilateral încheiat între vânzător şi cumpărător cu privire la clauzele esenţiale ale tranzacţiei, preţul, bunul (adresa deplină, numărul cadastral), identitatea şi semnăturile părţilor (nume/prenume deplin, data naşterii, codul personal).
16. La data de 29 iulie 2025, intervenientul accesoriu Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile a depus referința în care s-a reținut prevederile art. art. 753, 210, 212, 213, Cod civil și prevederile art. 38 alin.1) Legea cadastrului bunurilor imobile.
17. În cadrul ședinței instanței de apel apelantul Boldov Lilian a susținut cererea de apel în mod integral.

18. Reprezentantul apelantului, avocatul Ciubara Mariana a susținut cererea de apel în mod integral cu toate motivele invocate.
19. Intimatul Șciurovschi Ion și intervenientul accesoriu Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile nu s-au prezentat din motive necunoscute instanței. Procedura de citare a fost respectată prin intermediul poștei terestre și poștei electronice. Careva cereri privind fixarea unui nou termen de examinare a cauzei nu au parvenit.
20. Potrivit avizului de recepție nr. DS8021342699AS și nr. DS8021342678AS citația expediată în adresa intimatului Șciurovschi Ion a fost returnată instanței cu mențiunea „nereclamat" (f.d.101-105).
21. Prin urmare, Colegiul Civil ținând cont de prevederile art. 379 alin.2) CPC, a dispus examinarea cauzei în lipsa intimatului Șciurovschi Ion care a fost înștiințat în mod legal despre data și ora examinării cauzei.

Aprecierea instanței de apel:

22. Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, audiind declarațiile participanților la proces, studiind materialele cauzei, verificând argumentele apelului, Colegiul Civil consideră apelul neîntemeiat şi care urmează a fi respins cu menţinerea hotărârii primei instanţe din următoarele motive:
23. În conformitate cu art.362 alin.1 CPC, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.
24. Instanţa de apel constată că Judecătoria Bălți, sediul central a pronunţat dispozitivul hotărârii la 21 martie 2025, iar cererea de apel a fost depusă la 02 aprilie 2025, prin urmare în termenul legal.
25. În conformitate cu art. 385 lit. a) CPC instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.
26. În conformitate cu art. 239 CPC al RM, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţa de judecată.
27. Articolul 241 alin. 5) CPC prevede că, în motivarea hotărîrii 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.
28. 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.
29. 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.
30. Suplimentar, Colegiul remarcă că hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei și care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet și au fost elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei. Concluziile privind circumstanțele de fapt ale cauzei se motivează în hotărâre prin probele enumerate în art. 117 CPC, iar în conformitate cu art. 118 alin. (5) CPC, instanța judecătorească (judecătorul) este în

drept să propună părților și altor participanți la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

31. În conformitate cu prevederile art. 121 Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.
32. Articolul 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, statuează că instanța 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.
33. În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acțiunii.
34. În conformitate cu prevederile art. 118 al-le (1) - (3) Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Partea care nu a exercitat pe deplin obligația de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanței judecătorești un demers prin care solicită audierea părții adverse în privința acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanțele pe care instanța le consideră dovedite. Circumstanţele care au importantă pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.
35. 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.
36. Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar invocate de părți şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

37. Or, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinîndu-se rolul determinant al concluziilor instanței de apel, ultima are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare *(Hirro Balani vs Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis vs Grecia nr. 21522/93 din 29.05.1997 §43).*
38. Articolul 5 alin. (1) Cod de procedură civilă declară, că orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.
39. În fapt s-a constatat că, reclamantul-apelant Boldov Lilian a formulat prezenta acțiune civilă către pârâtul-intimat Șciurovschi Ion prin care a solicitat recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a loturilor de teren cu nr. cadastral ***** și lotului de teren cu nr. cadastral ***** amplasate în *****, încheiat între Șciurovschi Ion în calitate de vânzător și Boldov Lilian în calitate de cumpărător și recunoașterea dreptului de proprietate a lui Boldov Lilian asupra lotului de teren cu nr. cadastral ***** și lotului de teren cu nr. cadastral ***** amplasate în *****.
40. Fiind investită cu examinarea cauzei în fond şi având ca obiect al litigiului recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare nominalizat și recunoașterea dreptului de proprietate asupra loturilor de teren, prima instanţă a ajuns la concluzia netemeiniciei acțiunii formulate de Boldov Lilian.
41. În speță, instanța de apel constatată că obiectul litigiului îl constituie lotul de teren cu nr. cadastral ***** și lotul de teren cu nr. cadastral ***** amplasate în *****.
42. Instanța de apel reține că, în susținerea pretențiilor sale privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a lotului de tren cu nr. cadastral ***** și lotului de teren cu nr. cadastral ***** amplasate în *****, încheiat în anul 2017 între Șciurovschi Ion în calitate de vânzător și Boldov Lilian în calitate de cumpărător, apelantul-reclamant Boldov Lilian invocă recipisa fără dată, potrivit căruia intimatul Șciurovschi Ion i-a vândut apelantului Boldov Lilian casa de locuit din *****, *****, și loturile de teren cu suprafața de 0,3000 ha și cu suprafața de 0,15 ha, la suma de 12 500 euro, obligându-se să-i elibereze acestuia toate actele necesare indicând că careva pretenții nu are, recipisa respectivă fiind semnată de *****. (f.d.15).
43. Colegiul notează că faptul semnării recipisei de către *****, soția pîrîtului intimat, a fost confirmat atît de *****, care a fost audiată în proces în calitate de martor (f.d. 60), cît și de însuși apelantul Boldov Lilian în ședința instanței de apel. Astfel, apelantul a explicat că recipisa a fost scrisă de soția sa și soția lui Șciurovschi Ion. La acel moment intimatul se afla în Olanda și la indicația ultimului, a transmis suma de 12500 Euro soției lui Șciurovschi Ion, ***** (f.d. 113 verso).
44. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 09.01.2024, bunul imobil - teren, modul de folosință grădină cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral *****, cota-parte 1.0 și bunul imobil- teren, modul de folosință grădină cu suprafața de 0,3 ha, numărul cadastral *****, cota-parte 1.0, ambele amplasate în *****, sunt înregistrate cu drept de proprietate după Șciurovschi Ion, temeiul înscrierii servind *certificat de moştenitor nr.1130 din 13.03.2006* și *contractul de donație nr.1155 din 15.03.2006*, data înregistrării 15.03.2006 (f.d.38, 39).

45. Prin procura nr.1024 din 10.12.2017, autentificată notarial și valabilă pe un termen de un an de zile, Șciurovschi Ion l-a împuternicit pe Boldov Lilian să înstrăineze sub orice formă (vânzare, donație, schimb), cui va crede de cuviință, inclusiv sie însuși, lotul de teren cu suprafața de 0,3000 ha, numărul cadastral ***** și lotul de teren cu suprafața de 0,15 ha, numărul cadastral *****, situat în *****, la prețul și condițiile stabilite de Dlui (f.d.16).
46. Ca urmare a faptului că apelantul în termen de un an de zile nu a reușit să înregistreze terenurile nominalizate pe numele său, iar Șciurovschii Ion refuză să elibereze o nouă procură pentru ca dânsul să poată înregistra terenul pe numele său, apelantul Boldov Lilian la data de 07.03.2024 s-a adresat cu o plângere către Inspectoratul de Poliție Bălți, prin care a solicitat organelor de poliție să întreprindă măsuri în privința lui Șciurovschi Ion (f.d.23), drept urmare în urma examinării plângerii nominalizate s-a constat existența unor relații civile ce țin de competență spre examinare în instanța de judecată (f.d.30).
47. În scopul soluționării litigiului pe cale amiabilă, prin somația din 30.12.2024 apelantul Boldov Lilian în persoana avocatului Ciubara Mariana a solicitat intimatului Șciurovschi Ion să se prezinte la biroul notarial pentru înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare, somație care a fost returnată cu mențiunea „nereclamat”, fapt ce a generat înaintarea prezentei acțiuni în judecată.
48. La caz, raportând criticile aduse hotărârii contestate în apelul declarat la circumstanțele speței și normele de drept relevante speței, Colegiul apreciază ca fiind justă concluzia instanței de fond privind respingerea acțiunii formulate de Boldov Lilian din motivele ce succed.
49. În conformitate cu art. 7 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.
50. Conform principiului neretroactivității legii civile (stipulat în art. 7 alin. (1) din Codul civil al Republicii Moldova și în Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil), condițiile de constituire (valabilitate) ale unui act juridic sunt guvernate exclusiv de legea în vigoare la data întocmirii lui. Deoarece recipisa a fost semnată în anul 2017, validitatea ei ca contract propriu-zis de vînzare-cumpărare se va aprecia conform regulilor stabilite de Codul civil din redacția anului 2017. Or, prevederile modernizate a Codului civil (intrate în vigoare la 1 martie 2019) nu pot fi aplicate retroactiv pentru a reglementa condițiile de formare a unui act juridic din trecut. Prin urmare, condițiile de fond și de formă a actului juridic/recipisei urmează a fi analizate prin pizma prevederilor Codului civil în redacția de pînă la 01 martie 2019 (în vigoare la momentul constituirii situației juridice).
51. Conform art. 195 Cod civil, Act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.

52. Potrivit art. 199 Cod civil, (1) Consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. (2) Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.
53. Conform art.666 alin (1) şi (2) Cod Civil, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic, iar în conformitate cu art.679 alin. (1) şi (2) Cod Civil, contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale. Sînt esenţiale clauzele care sînt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord.
54. Conform art. 753 alin.1) Cod civil, 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.
55. Art. 755 Cod civil prevede că în cazul cumpărării unui teren sau unui alt bun imobil, cheltuielile de întocmire, autentificare notarială şi de înscriere a contractului de vînzare-cumpărare în registrul bunurilor imobile, precum şi cheltuielile de preluare a documentelor necesare, sînt puse în sarcina cumpărătorului.
56. Art. 206 alin. (1) Cod civil prevede că obiect al actului juridic este obligaţia persoanei care a încheiat actul juridic, iar potrivit art. 208 alin. (2) Cod Civil, forma este o condiţie de valabilitate a actului juridic numai în cazurile expres prevăzute de lege.
57. Conform art.212 lit. a) Cod civil forma autentică a actului juridic este obligatorie: dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege.
58. Art. 213 Cod civil stipulează (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.
59. În speță, reclamantul apelant solicită recunoașterea valabilității contractului de vînzare-cumpărare a lotului de teren cu S=0, 3000 ha, cu nr. cadastral ***** și lotului de teren cu S=0, 15 ha cu nr. cadastral ***** amplasat în *****, materializat în recipisa anexată la materialele cauzei, susținînd că a transmis vînzătorului prețul convenit al bunurilor vîndute, iar ultimul nu și-a onorat obligația de a se prezenta la solicitarrea sa la notar, pentru a autentifica nemijlocit contractul.
60. În contextul normelor de drept citate supra, instanța de apel consideră că recipisa anexată la materialele cauzei nu reprezintă un act de dispoziție a pîrîtului intimat Șciurovschi Ion. Or, intimatul nu a manifestat exteriorizat voința de a încheia un act

juridic translativ de proprietate - contract de vânzare-cumpărare a loturilor de tren cu nr. cadastral ***** și cu nr. cadastral *****, prin care să predea aceste bunuri în proprietatea lui Boldov Lilian.

61. Colegiul conchide cert și tranșant că în situația în care recipisa prin care se confirmă primirea banilor în sumă de 12500 Euro pentru terenurile vîndute cu suprafața de 0,15 și respectiv 0, 30 ha a fost semnată nu de Șciurovschi Ion, ci de soția ultimului *****, în speță se constată lipsa unui element esențial al actului juridic civil – consimțământul, ca manifestare exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic.
62. Prin urmare, recipisa anexată la materialele cauzei, conţine un element care contravine legii *(lipsa consiumțământului)*, din care motiv prevederile art. 213 alin. (2) Cod civil, sînt inaplicabile, iar acțiunea depusă urmează a fi respinsă.
63. Or, stabilind elemente care contravin legii pentru valabilitatea contractului vânzare-cumpărare, Colegiul civil consideră imposibil prin prisma art. 213 Cod Civil declararea valabilităţii acestui contract şi recunoaşterea drept proprietar pe Boldov Lilian la aceste bunuri imobile.
64. Mai mult ca atît, Colegiul denotă că loturile de teren cu nr. cadastrale ***** și ***** sînt proprietatea personală a lui Șciurovschi Ion, fiind dobîndite de ultimul prin moștenire și în temeiul unui contract de donație. În aceste sens Colegiul reține prevederile art. 372 alin. (1) Cod civil, potrivit căruia bunurile care au aparţinut soţilor înainte de încheierea căsătoriei, precum şi cele dobîndite de ei în timpul căsătoriei *în baza unui contract de donaţie, prin moştenire sau în alt mod cu titlu gratuit, sînt proprietatea exclusivă a soţului căruia i-a aparţinut sau care le-a dobîndit*. În sensul normei citate, este indubitabil că ***** nu a deținut nici un drept asupra bunurilor imobile indicate în recipisă, neavînd nici împuternicire acordată de Șciurovschi Ion, pentru a vinde terenurile în cauză.
65. În contextul tezei expuse supra, relevante speței sînt și prevederile art. 205 Cod civil, potrivit căruia (1) Un act de dispoziţie încheiat cu privire la un lucru de o persoană neîndreptăţită *produce efecte dacă este încheiat cu încuviinţarea celui îndreptăţit*. (2) Actul de dispoziţie al celui neîndreptăţit produce efecte *dacă cel îndreptăţit îl confirmă sau dacă cel care încheie actul dobîndeşte ulterior bunul sau îl moşteneşte de la cel îndreptăţit şi răspunde nelimitat pentru obligaţiile succesorale*. În cazul dobîndirii sau moştenirii, dacă au fost încheiate succesiv mai multe acte de dispoziţie incompatibile între ele, produce efecte doar actul care a fost încheiat primul.
66. O reglementare similară se regăsește și în art. 249 alin. (1) Cod civil, care statuează dacă o persoană încheie un act juridic în numele unei alte persoane fără a avea împuterniciri pentru reprezentare sau cu depăşirea împuternicirilor, *actul juridic produce efecte pentru reprezentat numai în cazul în care acesta îl confirmă ulterior*. În acest caz, actul juridic poate fi confirmat atît expres, cît şi prin acţiuni concludente.
67. Rezumînd cele expuse, Colegiul ajunge la concluzia că recipisa fără dată, potrivit căreia intimatul Șciurovschi Ion i-a vândut apelantului Boldov Lilian casa de locuit din *****, *****, și loturile de teren cu suprafața de 0,3000 ha și cu suprafața de 0,15 ha, la suma de 12 500 euro, obligându-se să-i elibereze acestuia toate actele

necesare indicând că careva pretenții nu are, este un act juridic care nu produce efecte pentru Șciurovschi Ion. Or, actul respectiv fiind semnat de *****, nu a fost confirmat de Șciurovschi Ion.

68. În pofida argumentelor aduse în apel precum că, apelantul a achitat impozitul funciar pe perioada anilor 01.01.2018-31.12.2024 pe loturile de teren litigioase, fapt confirmat prin confirmarea eliberată de Primăria s. *****, mun. Bălți nr. 13 din 15.01.2025 anexată la materialele cauzei, Colegiul Civil menționează că, faptul achitării impozitului pe perioada în care apelantul s-a folosit de loturile de teren nu servește temei de recunoaștere a dreptului de proprietate asupra loturilor de teren aflate în litigiu.
69. Astfel, în lipsa unor probe pertinente și concludente, circumstanțele invocate de către apelant întru susținerea cererii de apel poartă un caracter declarativ și nejustificativ.
70. Urmare a constatărilor detaliate supra vis-a-vis de circumstanțele faptice ale cazului dedus judecării în ordine de apel, Completul judiciar concluzionează că, argumentele expuse de către apelant sunt lipsite de substanță obiectivă, iar prima instanța just a stabilit circumstanțele cauzei și a aplicat normele legale, ajungând la concluzia cu privire la respingerea integrală a acțiunii, iar careva temei legal pentru casarea hotărârii nu a fost stabilit în instanța de apel, astfel cererea de apel urmează a fi respinsă.
71. Reieşind din cele expuse, instanța de apel consideră că, motivarea pretenţiilor expuse în cererea de apel nu sunt bazate pe careva probe concludente, deaceea se ajunge la concluzia că apelul trebuie să fie respins, iar hotărârea primei instanţe – menţinută.
72. În temeiul art-lor 385 alin.1 lit. „a” şi 390 CPC al RM, Colegiul civil

Decide:

Respinge cererea de apel declarată de Boldov Lilian reprezentat de avocatul Ciubara Mariana.

Menține hotărârea judecătoriei Bălți, sediul central din 21 martie 2025 emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Boldov Lilian către Șciurovschi Ion, intervenient accesoriu Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată, fără modificări.

Decizia este definitivă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecător **Elena Grumeza**

Judecătorii **Ivan Parii** **Natalia Costaș**