Dosarul nr.2a-794/24 (2-22124022-03-2a-22082023)
Prima instanţă: judecătoria Bălţi, sediul Sîngerei,
Judecător M. Scripliuc

CURTEA DE APEL BĂLŢI

D E C I Z I E
În numele Legii

12 martie 2024 mun. Bălţi

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi
în componenţă:
preşedintele şedinţei, judecătorul Elena Grumeza,
judecătorii Natalia Chircu şi Dumitru Corolevschi,
grefier Cristina Svaracevschi,

examinând în şedinţă publică cererile de apel declarată de reprezentantul apelantei Nina Ceresău, avocatul Alexandru Bulat şi reprezentantul apelantei Maria Poianu, avocatul Augustin Procopovici împotriva hotărârii Judecătoriei Bălţi, sediul Sîngerei din 15 iunie 2023 emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulate de Nina Ceresău către Maria Poianu, Livia Vlas, Viorel Vlas, Primăria com. Cotiujenii Mici, SRL „Aveticom", intervenient accesoriu IP „Cadastrul bunurilor imobile", SCT Sîngerei, privind anularea actelor juridice, recunoaşterea dreptului de proprietate cu efectuarea rectificărilor în Registrul Bunurilor Imobile şi încasarea prejudiciului moral cauzat prin infracţiune şi cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă :

Pretenţiile reclamantului:

1. La 22 august 2022 Ceresău Nina s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Poianu Maria, Vlas Livia, Vlas Viorel, Primăria comunei Cotiujenii Mici, SRL"Aveticom", intervenient accesoriu Agenţia Servicii Publice privind anularea actelor juridice, recunoaşterea dreptului de proprietate cu efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile, încasarea prejudiciului moral cauzat prin infracţiune şi cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta a invocat că în anul 1997 a fost împroprietărită cu mai multe terenuri, inclusiv şi terenul agricol cu nr.cadastral *****. Ulterior, un grup de persoane stabilite cu certitudine de către de organele de urmărire penală, prin fals şi uz de fals, săvârşind infracţiunea prevăzută de art.361 alin.2 Cod penal, în mod ilegal au deposedat-o de terenul agricol cu nr. cadastral *****.
3. Menţionează că urmărirea penală pe cauza penală nr.2022970008 a fost pornită de către Direcţia Urmărire Penală a Direcţiei Generale Teritoriale Nord a

Centrului Naţional Anticorupţie la 06.01.2022; în cadrul cauzei penale dânsa a fost recunoscută în calitate de parte vătămată, cât şi parte civilă care a suferit prejudicii materiale şi morale în urma infracţiunii.

4. Reclamanta a indicat că la 14 aprilie 2022 Procuratura raionului Sîngerei a emis Ordonanţa cu privire la încetarea cauzei penale în privinţa grupului de persoane, care se fac vinovate de săvârşirea infracţiunii prevăzute de art.361 alin.(2) Cod Penal, în legătură cu decesul făptuitorilor.
5. A specificat că, deşi grupul de persoane vinovate de privarea de proprietate au fost identificate, situaţia rămâne neschimbată, Or, terenul agricol în continuare este deţinut de persoane terţe în baza actelor de succesiune, vânzare-cumpărare, arendă, care până în prezent culeg fructele de pe acest teren.
6. A indicat Ceresău Nina că privarea ilegală de terenul agricol a avut loc prin confecţionarea unui titlu de autentificare a dreptului deţinătorului de teren fals pe numele lui *****, care a fost înregistrat la Oficiul Cadastral. Ulterior, după decesul lui *****, proprietar al terenului a devenit Poianu Maria în baza certificatului de moştenitor testamentar nr.1891 din 20.04.2017 şi la 05.05.2017 Poianu Maria a înstrăinat terenul agricol cu nr. cadastral ***** prin contractul de vânzare-cumpărare nr.2147 lui Vlas Livia şi Vlas Viorel, care, la rândul lor, au transmis terenul în arendă către SRL „Aventicom" în baza contractului de arendă nr.2 din 11.06.2018.
7. Astfel, până în prezent dânsa nu poate să dispună, să se folosească şi să culeagă roadele de pe terenul său agricol cu nr. cadastral *****, iar actele de dispoziţie în privinţa acestui teren agricol sunt lovite de nulitate absolută.
8. În drept, pretenţiile se întemeiază pe dispoziţiile art.16, 327, 328, 331, 334, 463, 474, 500-508, 581, 1998-2023 Cod civil, art.85, 166-167,175 Cod de procedură civilă.
9. Solicită Ceresău Nina:

- recunoaşterea dreptului de proprietate asupra terenului agricol cu număr cadastral ***** şi consfinţirea acestui fapt în Registrul bunurilor imobile prin înregistrarea (rectificarea) corespunzătoare;
- anularea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren din 24.11.1997, eliberat pe numele lui ***** *****, ca fiind ilegal;
- anularea certificatelor de moştenitor nr.1891 şi nr.1894 din 20.04.2017 pe numele lui Poianu Maria de succedare a terenului agricol cu număr cadastral *****;
- anularea contractului de vânzare-cumpărare din 05.05.2017, încheiat între Poianu Maria şi Vlas Livia, Vlas Viorel a terenului agricol cu număr cadastral *****,
- anularea contractului de arendă nr.2 din 11.06.2018 a terenului agricol cu număr cadastral *****, încheiat între Vlas Livia, Vlas Viorel, pe de o parte, şi SRL „Aveticom", pe de altă parte;

- încasarea, în mod solidar, de la Primăria comunei Cotiujenii Mici şi Poianu Maria, în calitate de succesor a lui *****, a prejudiciului moral în mărime de 200 000 lei.

10. Prin încheierea Judecătoriei Bălţi sediul Sîngerei din 26 august 2022 cererea de chemare în judecată s-a restituit.
11. Prin decizia Curţii de Apel Bălţi din 29 noiembrie 2022 s-a admis recursul declarat de Ceresău Nina, s-a casat încheierea Judecătoriei Bălţi sediul Sîngerei din 26 august 2022, cu restituirea cauzei la rejudecare.

Poziţia instanţei de fond:

12. Prin hotărârea Judecătoriei Bălţi sediul Sîngerei din 15 iunie 2023 acţiunea civilă s-a admis parţial. S-a anulat titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren eliberat la 24 noiembrie 1997 pe numele lui ***** asupra terenului cu numărul cadastral *****. În rest, acţiunea s-a respins ca fiind neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

13. La 19 iunie 2023 avocatul Bulat Alexandru în calitate de reprezentant al Ninei Ceresău a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Bălţi sediul Sîngerei din 15 iunie 2023, solicitând casarea parţială a hotărârii în latura pretenţiilor respinse.
14. La 10 iulie 2023 avocatul Procopovici Augustin, reprezentantul Mariei Poianu, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Bălţi sediul Sîngerei din 15 iunie 2023, solicitând casarea parţială a hotărârii în latura pretenţiilor admise.

Argumentele părţilor:

15. <u>În motivarea apelului Ceresău Nina</u> a invocat că instanţa de fond prin hotărârea din 15.06.2023 nu şi-a îndeplinit obligaţiunile prescrise de lege şi nu a restabilit-o în dreptul de proprietate, instanţa de fond a dat o interpretare eronată faptelor, circumstanţelor şi încadrărilor juridice date de către procuror în ordonanţa sa de stabilire a faptelor ilegale comise de către *****; concluzia instanţei de fond că actele juridice translative de proprietate înfăptuite ulterior falsificării titlului deţinătorului de teren pot fi considerate legale o consideră neîntemeiată. Instanţa de judecată face trimitere la buna-credinţă a celorlalţi participanţi la proces, însă buna-credinţă nu poate înlătura infracţiunea comisă care duce la nulitatea tuturor actelor juridice civile ulterioare, cu naşterea dreptului de repunere a părţilor în situaţia anterioară încheierii actelor juridice translative de proprietate a bunului care a fost obiect al unei infracţiuni.
16. Prin prisma Hotărârii Plenului CSJ nr.1 din 07.07.2008 consideră că prezenta acţiunea urma a fi înaintată de către Procurorul Ramaşcan Marian care a emis Ordonanţa de încetare a urmăririi penale în baza art.275 pct.5) Cod de procedură penală, fapt ce nu a fost făcut.
17. În ceea ce priveşte răsfrângerea efectelor nulităţii actului juridic faţă de terţi, se va reţine că anularea actului juridic iniţial atrage şi anularea actului juridic

următor, datorită legăturii lor reciproce. Un alt efect al nulităţii actului juridic este anularea actului juridic subsecvent ca urmare a anulării actului juridic iniţial.

18. Menţionează că în cazul în care dreptul de proprietate sau un alt drept de a poseda al persoanei faţă de care s-a înaintat acţiunea în revendicare este înregistrat într-un registru de publicitate cu caracter constitutiv, acţiunea în revendicare nu poate fi admisă, dacă nu s-a dispus efectuarea în acel registru, în condiţiile legii, a rectificării sau a altei modificări în folosul persoanei care a înaintat acţiunea în revendicare. Astfel, este absolut necesar ca în Registrul Bunurilor Imobile să fie efectuată înregistrarea în calitate de proprietar al bunului imobil după Ceresău Nina.
19. Referitor la repararea prejudiciului moral cauzat, susţine că acesta reiese din infracţiunea comisă şi calitatea de parte civilă şi parte vătămată a dânsei.
20. În motivarea apelului Poianu Maria a indicat că cu hotărârea menţionată nu este de acord parţial, o consideră neîntemeiată şi ilegală în partea ce ţine de admiterea acţiunii, deoarece titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren eliberat la 24.11.1997 pe numele lui ***** asupra terenului cu număr cadastral ***** este un act administrativ care poate fi contestat doar în ordinea contenciosului administrativ.
21. Prin prisma prevederilor legale de la art.207 şi 208 Cod administrativ, Ceresău Nina urma să se adreseze cu cerere prealabilă către autoritatea publică emitentă a actului administrativ, care urma să se expună cu privire la argumentele dânsei în cadrul unei proceduri administrative, or la materialele dosarului lipseşte punctul de vedere al autorităţii publice emitente cu privire la anularea actului său administrativ.
22. Având în vedere faptul, că Ceresău Nina nu a respectat procedura prealabilă prevăzută de lege, instanţa de judecată urma să declare acţiunea inadmisibilă în partea cu privire la anularea actului administrativ.

Acte de procedură:

23. Prin încheierea Curţii de Apel Bălţi din 23 februarie 2024 s-a înlocuit partea în proces Agenţia Servicii Publice cu succesorul în drepturi şi obligaţii IP Cadastrul bunurilor imobile, SCT Sîngerei.

Poziţia părţilor în şedinţa de judecată:

24. Intimaţii Vlas Livia, Vlas Viorel, Primăria com.Cotiujenii Mici, SRL„Aveticom”, reprezentantul intervenientului accesoriu Cadastrul bunurilor imobile, Serviciul Cadastral Teritorial Sîngerei, legal citaţi, fapt confirmat prin semnăturile din avizele de recepţie, în şedinţa de judecată nu s-au prezentat şu n-au comunicat instanţei motivele neprezenţei, referinţă nu au depus (f.d.186, 186a, 188-190).
25. Articolul 379 alin.2 Cod de procedură civilă prevede că 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.

26. În consecinţă, fiind respectată procedura de citare legală, Colegiul civil şi de contencios administrativ consideră posibilă examinarea cererilor de apel în lipsa părţilor neprezente.
27. În şedinţa de judeca apelanta Ceresău Nina şi reprezentantul său, avocatul Bulat Alexandru au susţinut apelul, solicitând admiterea lui, cu constatarea nulităţii actelor care derivă din actul iniţial.
28. Reprezentantul apelantei Poianu Maria, avocatul Procopovici Augustin a menţionat că titlul de autentificare este un act administrativ, care urma a fi contestat în ordinea contenciosului administrativ. Referitor la apelul părţii opuse a indicat că hotărârea Plenului CSJ prevede o excepţie la nulitatea actelor juridice subsecvente şi anume că în cazul când persoana a dobândit dreptul de proprietate cu bună credinţă, aceasta se exceptă de la anularea actului său juridic.

Aprecierea instanţei de apel:

29. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanţii la proces, a materialelor din dosar şi a normei legale relevante speței, Colegiul consideră necesar de a respinge apelul declarat de reprezentantul apelantei Poianu Maria, avocatul Procopovici Augustin şi a admite apelul declarat de reprezentantul apelantei Ceresău Nina, avocatul Bulat Alexandru, din considerentele ce urmează.
30. În conformitate cu art.362 alin.1 Cod procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.
31. Colegiul civil reţine că dispozitivul hotărârii contestate a fost pronunţat la 15 iunie 2023. Avocatul Bulat Alexandru în calitate de reprezentant al Ninei Ceresău a declarat apel la 19 iunie 2023, iar avocatul Procopovici Augustin, reprezentantul Mariei Poianu, a declarat apelul la 10 iulie 2023, ceea ce denotă respectarea termenului de atac pentru declararea apelului.
32. În conformitate cu dispoziţiile art.385 lit.c) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărârea primei instanţe, emiţând o nouă hotărâre.
33. Potrivit art.386 alin.1 Cod de procedură civilă, hotărîrea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă: a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin; b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente; c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei; d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

34. Actele cauzei certifică faptul că potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat la 24 noiembrie 1997, în temeiul deciziei com.Cotiujenii Mici raionul Sîngerei nr.31 din 19 noiembrie 1997, lui Ceresău (Cirisău) Nina i-a fost repartizat în proprietate privată teren agricol cu suprafața de 1,3650 ha cu nr. cadastral *****, fiind trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri cu nr. 0330 la 21 noiembrie 1997 (f.d.16).
35. Conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat la 24 noiembrie 1997 lui ***** i-a fost repartizat în proprietate privată prin decizia com.Cotiujenii Mici raionul Sîngerei nr.31 din 19 noiembrie 1997 terenul agricol cu suprafața de 1,3650 ha cu nr. cadastral *****, fiind trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri cu nr.0009 la 21 noiembrie 1997 (f.d.17).
36. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, ***** a înregistrat dreptul său de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** la 02 februarie 2001 (f.d.7). La ***** ***** a decedat.
37. Conform pct.2 din certificatul de moștenitor testamentar nr.1891 din 20 aprilie 2017, eliberat de notarul Miron Corneliu, se confirmă că Poianu Maria este moștenitor al averii indicate în testamentul cet.***** și anume asupra a 1/5 cote-părți din bunul imobil terenul cu destinație agricolă, cu suprafața de 1,1362 ha, număr cadastral *****, situat în extravilanul com.Cotiujenii Mici, raionul Sîngerei (f.d.21-23).
38. Potrivit pct.2 din certificatul de moștenitor legal nr.1894 din 20 aprilie 2017, eliberat de notarul Miron Corneliu, se atestă că Poianu Maria este moștenitor al averii succesorale rămase după decesul cet. ***** și anume a 4/5 cote-părți din bunul imobil terenul cu destinație agricolă, cu suprafața de 1,1362 ha, număr cadastral *****, situat în extravilanul com. Cotiujenii Mici raionul Sîngerei, urmare a renunțării la cota succesorală în beneficiul ei de către copiii defunctei (f.d.18-20).
39. La 5 mai 2017 Poianu Maria, în calitate de vânzător, și Vlas Livia, în calitate de cumpărător, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a mai multor bunuri imobile, inclusiv a terenului agricol cu număr cadastral *****, suprafața de 1,1362 ha, amplasat în extravilanul *****; contractul a fost înregistrat cu nr.2147 și autentificat de notarul Miron Corneliu (f.d.10-11).Dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile asupra terenului respectiv a fost înregistrat la 11 mai 2017 pe numele lui Vlas Livia și Vlas Viorel (f.d.7).
40. La 11 iunie 2018 proprietarii Vlas Livia și Vlas Viorel, în baza contractului de arendă a terenurilor nr.2, au transmis către SRL ”Aveticom” mai multe terenuri, inclusiv terenul agricol cu număr cadastral *****, suprafața de 1,1362 ha, pe un termen de 25 ani (f.d.25-26).
41. La 06 ianuarie 2022 Ceresău Nina a sesizat Centrul Național Anticorupție pentru faptul că, începând cu o perioadă nestabilită de timp, până la 02.02.2001, persoane nestabilite ilegal au modificat titlul de autentificare a

dreptului deţinătorului de teren pentru terenul agricol cu număr cadastral *****, cu suprafaţa de 1,3650 ha.

42. Prin ordonanţa procurorului în Procuratura raionului Sîngerei, Marian Ramaşcan din 14 aprilie 2022 s-a dispus încetarea urmăririi penale în cadrul cauzei penale nr.2022970008 în privinţa lui *****, ***** şi *****, pe motiv că a intervenit decesul făptuitorului cu clasarea procesului penal (f.d.12-15).
43. Legalitatea ordonanţei din 14 aprilie 2022 a fost confirmată prin decizia Curţii de Apel Bălţi din 11 mai 2023 (f.d.195-197).
44. Din ordonanţa procurorului în Procuratura raionului Sîngerei, Marian Ramaşcan din 14 aprilie 2022 se reţine că *****, acţionând în scopul obţinerii ilegale a dreptului de proprietate asupra terenul agricol din extravilanul ***** care nu i se cuvine, prin înţelegere prealabilă cu inginerul cadastral din cadrul comunei nominalizate, ***** l-a determinat pe ultimul de a fabrica un document oficial fals.
45. S-a menţionat că *****, fiind funcţionar al autorităţii publice, deţinând funcţia de inginer pentru reglementarea regimului proprietăţii funciare, fiind însărcinat prin procesul verbal nr.31 din 19 noiembrie 1997 a Consiliului sătesc Cotiujenii Mici să asigure completarea şi eliberarea titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren proprietarilor de teren, folosindu-se de situaţia de serviciu, acţionând în interesul lui *****, a confecţionat un document oficial fals, care acorda dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 1,3650 ha, prezentând informaţii vădit false, precum că ***** este proprietara terenului, perfectând titlul de proprietate pe numele acesteia, datat cu 21 noiembrie 1997, deşi, prin Dispoziţia primarului Primăriei comunei Cotiujenii Mici r. Sîngerei cota de teren agricol cu nr. cadastral ***** i-a fost atribuită lui Ceresău Nina.
46. În temeiul documentelor oficiale false, *****, obţinând titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa 1,3650 ha pe numele *****, l-a semnat, apoi l-a prezentat pentru semnare secretarului Consiliului local şi primarului com.Cotiujenii Mici r.Sîngerei, ulterior eliberându-i titlul lui *****.
47. Ulterior, tot ea, în continuarea intenţiei sale, pentru a înregistra titlu deţinătorului de teren la Oficiul Cadastral, prin înţelegere prealabilă cu primarul comunei Drăgăneşti raionul Sîngerei *****, în circumstanţe nestabilite de către organul de urmărire penală, în temeiul titlului nominalizat eliberat de către Primăria comunei Cotiujenii Mici, i-a fost perfectat un exemplar al titlului pe cota de teren cu nr. cadastral ***** şi prezentat primarului comunei Drăgăneşti *****, care contrar ordinii stabilite, în lipsa semnăturii inginerului pentru reglementarea regimului proprietăţii funciare şi a semnăturii autentice a secretarului consiliului local, a semnat în rubrica „primarul” aplicând şi ştampila cu blazon a Primăriei comunei Drăgăneşti.

48. La 22 august 2022 Ceresău Nina s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Poianu Maria, Vlas Livia, Vlas Viorel, Primăria comunei Cotiujenii Mici r.Sîngerei, SRL „Aveticom", intervenient accesoriu Agenţia Servicii Publice, solicitând:

1) recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului agricol cu număr cadastral ***** şi consfinţirea acestui fapt în Registrul bunurilor imobile prin înregistrarea (rectificarea) corespunzătoare;
2) anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 24.11.1997, eliberat pe numele lui ***** *****, ca fiind ilegal;
3) anularea certificatelor de moștenitor nr.1891 şi nr.1894 din 20.04.2017 pe numele lui Poianu Maria de succedare a terenului agricol cu număr cadastral *****;
4) anularea contractului de vânzare-cumpărare din 05.05.2017, încheiat între Poianu Maria şi Vlas Livia, Vlas Viorel a terenului agricol cu număr cadastral *****;
5) anularea contractului de arendă nr.2 din 11.06.2018 a terenului agricol cu număr cadastral *****, încheiat între Vlas Livia, Vlas Viorel, pe de o parte, şi SRL „Aveticom", pe de altă parte;
6) încasarea, în mod solidar, de la Primăria comunei Cotiujenii Mici şi Poianu Maria, în calitate de succesor a lui *****, a prejudiciului moral în mărime de 200 000 lei.

49. Prin încheierea Judecătoriei Bălţi sediul Sîngerei din 26 august 2022 cererea de chemare în judecată s-a restituit.
50. Prin decizia Curţii de Apel Bălţi din 29 noiembrie 2022 s-a admis recursul declarat de Ceresău Nina, s-a casat încheierea Judecătoriei Bălţi sediul Sîngerei din 26 august 2022, cu restituirea cauzei la rejudecare.
51. Prin hotărârea Judecătoriei Bălţi, sediul Sîngerei din 15 iunie 2023 acţiunea civilă s-a admis parţial: s-a anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat la 24 noiembrie 1997 pe numele lui ***** asupra terenului cu numărul cadastral *****. În rest, acţiunea s-a respins ca fiind neîntemeiată.
52. La 19 iunie 2023 avocatul Bulat Alexandru în calitate de reprezentant al Ninei Ceresău a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Bălţi sediul Sîngerei din 15 iunie 2023, solicitând casarea parţială a hotărârii în latura pretenţiilor respinse.
53. La 10 iulie 2023 avocatul Procopovici Augustin, reprezentantul Mariei Poianu, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Bălţi sediul Sîngerei din 15 iunie 2023, solicitând casarea parţială a hotărârii în latura pretenţiilor admise.
54. În conformitate cu dispoziţiile art.373 alin.1,2 Cod de procedură civilă, 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. 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.

55. Iar alin.6 din art.373 Cod de procedură civilă statuează că 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.
56. În conformitate cu art.130 din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.
57. 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 şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
58. În speţă, obiectul juridic litigios constituie recunoaşterea dreptului de proprietate, cu rectificarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile, anularea actelor juridice, încasarea prejudiciului moral.
59. Colegiul civil concretizează că prin Legea nr.133 din 15.11.2018 s-a modernizat Codul civil şi s-au modificat unele acte legislative.
60. În conformitate cu art.6 alin.3, art.7 alin.1 al Legii nr.1125 din 13.06.2002 ”Cu privire la punerea în aplicare a Codului Civil”, dispoziţiile Codului Civil în redacţia anterioară intrării în vigoare a Legii nr.133/2018 se vor interpreta autonom, fără a se putea invoca intervenirea modificărilor la Codul Civil operate prin Legea nr.133/2018. Modificările la Codul Civil operate prin Legea nr.133/2018 intră în vigoare la 01 martie 2019.
61. Articolul 7 alin.1 Cod civil, în redacţia din 01.03.2019 statuează că 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.
62. Prin urmare legalitatea actelor juridice se va verifica prin prisma dispoziţiile legale în vigoare la momentul emiterii lor.

63. Potrivit art.5 alin.1 Cod de procedură civilă, 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.
64. Conform art.118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
65. Iar potrivit art.121 Cod 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.
66. Referitor la cerinţa privind anularea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren din 24.11.1997, eliberat pe numele lui ***** *****, instanţa de apel relevă că potrivit art.10 Cod funciar de competenţa consiliilor săteşti (comunale) şi orăşeneşti ţine atribuirea terenurilor şi înstrăinarea lor fără schimbarea destinaţiei acestora, în modul stabilit de lege; autentificarea drepturilor deţinătorilor de terenuri, în modul stabilit de lege.
67. Conform art.12, 20 Cod funciar, autentificarea dreptului de proprietate asupra cotei de teren echivalent se face în baza hotărârii autorităţilor administraţiei publice locale prin eliberarea unui titlu ce confirmă acest drept. La atribuirea de către stat a terenurilor, deţinătorilor li se eliberează de către autorităţile administraţiei publice locale titlul de proprietate, de posesiune şi de beneficiere funciară.
68. Articolul 13 din Legea privind reglementarea de stat a regimului proprietăţii funciare, cadastrul funciar de stat şi monitoringul funciar nr.1247 din 22.12.1992 prevede că, documentaţia juridică cadastrală care confirmă dreptul de proprietate, posesiune şi beneficiere a terenurilor cuprinde: 1) titlul de stat de proprietate (posesiune); 2) adeverinţa de folosinţă provizorie a pământului.
69. Potrivit art.89 Cod civil, în redacţia anului 1964, proprietarul se bucură de dreptul de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunurilor, în limitele determinate de lege.
70. Potrivit art.40 Cod civil, în redacţia anului 1964, se consideră convenţii actele săvârşite de cetăţeni sau organizaţii în scopul de a naşte, modifica sau stinge drepturi sau obligaţii civile.
71. Articolul 50 Cod civil, în redacţia anului 1964, stipulează că, este nulă convenţia care nu corespunde prevederilor legii, inclusiv convenţia care lezează drepturile personale sau patrimoniale ale minorilor. În cazul unei convenţii nule fiecare parte este obligată să restituie celeilalte părţi tot ce a primit în baza convenţiei, iar când nu este posibil de a restitui în natură cele primite, urmează să plătească valoarea lor în bani, dacă legea nu prevede alte efecte ale nulităţii convenţiei.

72. Conform art.61 Cod civil, în redacţia anului 1964, convenţia declarată nulă se consideră nulă din momentul încheierii ei.
73. Completul de judecată reiterează că prin ordonanţa din 14 aprilie 2022 cu privire la încetarea cauzei penale, emisă de procurorul în Procuratura raionului Sîngerei, Ramaşcan Marian, s-a stabilit fapta ilegală săvârşită de *****, primarul comunei Drăgăneşti raionul Sîngerei ***** şi inginerul pentru reglementarea regimului proprietăţii funciare în com.Cotiujenii Mici r.Sîngerei ***** în baza art.361 alin.(2) lit.d) Cod penal prin faptul, că au confecţionat titlu de autentificare a dreptului deţinătorului de teren din 24 noiembrie 1997 fals, cu referire la terenul agricol cu nr. cadastral *****, care a fost eliberat lui *****.
74. La fel, în ordonanţă s-a menţionat că:

- potrivit certificatului eliberat de către Primăria comunei Cotiujenii Mici r.Sîngerei se confirmă că Ceresău Nina, născută în anul *****, este deţinătoarea terenurilor agricole cu nr.cadastrale ***** cu suprafaţa de 1,3650 ha, ***** cu suprafaţa de 0,0613 ha, ***** cu suprafaţa de 0,0171 ha, ***** cu suprafaţa de 0,1204 ha;
- potrivit extrasului din Registrul de privatizare a terenurilor arabile şi terenurilor cu plantaţii multianuale în comuna Sîngerei prin decizia Primăriei Cotiujenii Mici nr.31 din 19.11.1997 ”Cu privire la atribuirea terenului agricol”, cet.Ceresău Nina ***** i-a fost repartizată în proprietate privată cota de teren cu următoarele parcele: ***** - livadă de mere, ***** - livadă de zarzări, ***** - vie, ***** - teren arabil;
- potrivit extrasului din Registrul de privatizare a terenurilor arabile şi terenurilor cu plantaţii multianuale în comuna Sîngerei prin decizia Primăriei Cotiujenii Mici nr.31 din 19.11.1997 ”Cu privire la atribuirea terenului agricol”, cet.***** ***** i-a fost repartizată în proprietate privată cota de teren cu următoarele parcele: ***** - livadă de mere, ***** - livadă de zarzări, ***** - vie, *****- teren arabil.

75. Din declaraţiile date organului de urmărire penală de către Ceresău Nina şi administratorul SRL ”Aveticom”, Cuţchi Ştefan se confirmă că Ceresău Nina beneficia de producţia agricolă oferită ca plată de arendă în perioada anilor 2000-2020.
76. Reieşind din aceste constatări, se evidenţiază faptul că terenul agricol cu număr cadastral ***** i-a fost atribuit doar cet.Ceresău Nina, fiindu-i eliberat titlu de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, astfel că titlul de autentificare pe numele cet.*****, pentru acelaşi teren a fost eliberat ilegal.
77. Din aceste considerente, Colegiul civil şi de contencios administrativ constată că pretenţia privind declararea nulităţii titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren din 24.11.1997, eliberat pe numele lui ***** *****, este întemeiată şi urmează a fi admisă integral.
78. În acest context, instanţa de apel respinge argumentul reprezentantului apelantei Poianu Maria, avocatului Procopovici Augustin precum că titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren eliberat pe numele cet.*****

constituie act administrativ, care urma a fi contestat în ordinea contenciosului administrativ, astfel că potrivit art.91 Cod funciar, în vigoare la data înaintării acţiunii civile, litigiile în care părţile sau una din părţi sunt deţinători de terenuri cu titlu de proprietate se examinează de către instanţa judecătorească de drept comun sau economică competentă.

79. Conform art.92 Cod funciar, litigiile patrimoniale dintre întreprinderi, instituţii şi organizaţii privind raporturile funciare se soluţionează de către judecătoria economică. Litigiile patrimoniale privind raporturile funciare, în care părţile sau una din părţi sunt persoane fizice, se examinează de către judecătoria raională, municipală (de sector) dacă legislaţia nu prevede altfel.
80. Prin urmare, este de competenţa instanţei de drept comun soluţionarea litigiilor în care părţile sau una din părţi sunt deţinători de terenuri cu titlu de proprietate, inclusiv pretenţia privind anularea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren se examinează de către instanţa de drept comun.
81. Ce ţine de pretenţia privind anularea certificatului de moştenitor testamentar nr.1891 din 20 aprilie 2017 în partea ce se referă la cota-parte de 1/5 din terenul agricol cu număr cadastral ***** cu suprafaţa de 1,1362 ha şi a certificatului de moştenitor legal nr.1894 din 20 aprilie 2017 în partea ce se referă la cota-parte de 4/5 din terenul agricol cu număr cadastral ***** cu suprafaţa de 1,1362 ha, instanţa de apel notează că potrivit art.1432 alin.1, 3 Cod civil, în redacţia an.2003, moştenirea este transmiterea patrimoniului unei persoane fizice decedate (cel ce a lăsat moştenirea) către succesorii săi. Moştenirea are loc conform testamentului (succesiune testamentară) şi în temeiul legii (succesiune legală).
82. Articolul 14 Cod funciar stipulează că terenurile dobândite în proprietate privată se transmit prin moştenire în modul stabilit de legislaţia în vigoare.
83. Articolul 1556 Cod civil, în redacţia an.2003 prevede că persoanele recunoscute ca moştenitori pot cere notarului de la locul deschiderii succesiunii eliberarea certificatului de moştenitor.
84. Astfel, certificatul de moştenitor este înscrisul oficial prin care se concretizează încheierea procedurii notariale succesorale şi prin care se constată de către notar, cu efect retroactiv de la data deschiderii succesiunii, atât calitatea de succesor legal sau testamentar a celor care prin acceptarea moştenirii şi-au consolidat vocaţia succesorală faţă de persoana decedată, cât şi componenţa masei succesorale şi întinderea drepturilor succesoarale a fiecărui moştenitor.
85. Certificatul de moştenitor se eliberează succesorilor în baza cererii scrise depuse notarului de la locul de deschidere a succesiunii. La eliberarea certificatului de moştenitor legal sau testamentar, notarul verifică faptul decesului celui ce a lăsat moştenirea, timpul şi locul deschiderii succesiunii, raporturile de rudenie, existenţa tesmentului, conţinutul masei succesoarle şi valoarea ei. Documentele justificate vor fi prezentate de moştenitori.

Moştenitorii legali, lipsiţi de posibilitatea de a prezenta documentele, care confirmă raporturile de rudenie sau de căsătorie cu cel ce a lăsat moştenire, pot fi incluşi în certificatul de moştenitor cu acordul scris al celorlalţi moştenitori care au acceptat succesiunea şi au prezentat dovezi cu privire la raporturile de rudenie sau de căsătorie cu cel care a lăsat moştenire.

86. Persoanele care se consideră vătămate în drepturile lor prin emiterea certificatului de moştenitor pot cere instanţei judecătoreşti anularea acestuia şi stabilirea drepturilor lor, conform legii.
87. Potrivit art.195 Cod civil, în vigoare din 12.06.2003, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.
88. Colegiul civil menţionează că nulitatea este sancţiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condiţiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condiţiilor de valabilitate a actului juridic. În măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiţii, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulităţii.
89. Nulitatea actului juridic civil se clasifică în absolută şi relativă în funcţie de natura interesului juridic ocrotit prin dispoziţia legală încălcată la încheierea actului juridic.
90. Este absolută acea nulitate care sancţionează nerespectarea, la încheierea actului juridic, a unei norme care ocroteşte un interes general, obştesc. Este relativă acea nulitate care sancţionează nerespectarea, la încheierea actului juridic, a unei norme care ocroteşte un interes particular, individual, personal.
91. Actul juridic nul (nulitate absolită) nu este valabil nici un moment şi nu produce nici un efect. Actul juridic anulabil (nulitate relativă) până nu este anulat îşi produce toate efectele sale; din momentul însă ce nulitatea lui este pronunţată, aceste efecte cad, ele fiind distruse şi pentru trecut.
92. Un pretins act juridic poate suferi de deficienţe de legalitate în oricare dintre condiţiile de validitate impuse de lege: deficienţe de capacitate civilă; de consimţământ; de conţinut; de formă, şi în acest caz legea îi refuză poziţia de act juridic, lipsindu-l, într-un fel sau altul, de efectele juridice pe care el ar fi trebuit să le producă. În acest caz spunem că actul juridic este nevalabil sau invalid.
93. În acţiunea civilă s-a invocat nulitatea absolută a certificatului de moştenitor testamentar şi a certificatului de moştenitor legal.
94. Potrivit art.216 alin.1; 217 Cod civil, în vigoare din 2003, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate. Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.

95. Conform art.220 Cod civil, în vigoare din 2003, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule. Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat şi în lipsa clauzei declarate nulă.
96. Potrivit art.207 Cod civil, în vigoare din an.2003, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. Cauza actului juridic se prezumă până la proba contrară. Este ilicită cauza care contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri.
97. Instanţa de apel precizează că cauza (scopul) este obiectivul urmărit la încheierea actului juridic civil şi este acel interes pe care autorul (părţile) actului juridic caută să-l satisfacă. Pentru a fi valabilă cauza actului juridic civil trebuie să îndeplinească următoarele condiţii: a) să existe, b) să fie reală, c) să fie licită şi morală.
98. Prevederile art.227 alin.1,2 Cod civil statuează că actul juridic încheiat în baza unei erori considerabile poate fi declarat nul de instanţa de judecată. Eroarea este considerabilă dacă la încheiere a existat o falsă reprezentare referitor la: a) natura actului juridic; b) calităţile substanţiale ale obiectului actului juridic; c) părţile actului juridic (partenerul sau beneficiarul), în cazul în care identitatea acestora este motivul determinant al încheierii actului juridic.
99. Eroarea este reprezentarea falsă a realităţii la încheierea unui act juridic civil. Eroarea poate fi de fapt sau de drept. Eroarea de fapt este reprezentarea greşită a unei situaţii faptice la încheierea actului juridic (referitor la obiectul actului, calităţile lui, persoana cocontractantului etc.). Eroarea de drept este o reprezentare greşită a existenţei sau conţinutului normelor de drept (cu excepţia normelor imperative ori a celor ce privesc ordinea publică). Actul juridic încheiat în baza erorii este lovit de nulitate relativă.
100. Pentru ca eroarea să constituie temei de anulare a actului juridic civil este necesar ca ea să fie considerabilă, în sensul că elementul asupra căruia reprezentarea este falsă să fie determinant pentru încheierea actului, astfel încât, dacă ar fi fost cunoscută realitatea, actul nu s-ar fi încheiat. În speţă instanţa reţine eroarea care se referă la calităţile substanţiale ale obiectului actului juridic ce ţine de acele calităţi ale obiectului, care ţin de însăşi esenţa lui şi fără de care el nu ar fi ceea ce este. La aceste calităţi se atribuie atât însuşirile materiale ale obiectului, cât şi alte elemente ca: autenticitatea, *apartenenenţa*, vechimea, aptitudinea de a servi destinaţiei avute în vedere etc.
101. La acest capitol, Colegiul civil şi de contencios administrativ remarcă faptul că certificatul de moştenitor testamentar nr.1891 din 20.04.2017 şi certificatul de moştenitor legal nr.1894 din 20.04.2017 în latura moştenirii terenului cu nr.cadastral *****, eliberate pe numele cet.Poianu Maria, în calitate de succesor al decedatei *****, se întemeiază pe o cauză ilicită, fiind stabilit prin ordonanţa din 14 aprilie 2022 cu privire la încetarea cauzei penale, emisă de procurorul

în Procuratura raionului Sîngerei, Ramaşcan Marian, că titlu de autentificare a dreptului deţinătorului de teren pentru terenul cu număr cadastral ***** cu suprafaţa de 1,3650 ha a fost obţinut de ***** în mod ilegal, respectiv, aceste acte juridice nu întrunesc condiţia de validitate în partea ce ţine de menţiunea că în averea succesorală intră şi 1/5 din cotă-parte din terenul cu număr cadastral ***** cu suprafaţa de 1,3650 ha - în certificatul de moştenitor testamentar şi 4/5 cotă-parte din terenul cu număr cadastral ***** cu suprafaţa de 1,3650 ha - în certificatul de moştenitor legal, deaceea acţiunea civilă în latura dată este întemeiată şi se admite.

102. Referitor la pretenţia privind anularea contractului de vânzare-cumpărare din 5 mai 2017, încheiat între Poianu Maria, în calitate de vânzător şi Vlas Livia, în calitate de cumpărător, în partea ce ţine de înstrăinarea bunului imobil cu număr cadastral ***** cu suprafaţa de 1,3650 ha, în acţiunea civilă s-a invocat că acesta urmează a fi anulat ca act subsecvent, emis în baza unui titlu de autentificare declarat nul şi a certificatelor de moştenitor legal şi testamentar nule.
103. Potrivit art.666 alin.1,2 Cod civil, în redacţia an.2003, contractul este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic.
104. Articolul 753 alin.1 Cod civil prevede că 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.
105. Conform art.764 Cod civil în redacţia an.2003, vânzătorul este obligat să predea bunul fără vicii de natură juridică (liber de drepturile unui terţ asupra lui), cu excepţia cazului când cumpărătorul a consimţit să încheie contractul cunoscînd drepturile terţului asupra bunului. Se consideră viciu de natură juridică şi situaţia în care în registrul bunurilor imobile este înscris un drept inexistent.
106. Prin viciu de natură juridică se înţelege dreptul sau pretenţia unui terţ asupra bunului.
107. Articolul 9 alin.1 Cod civil, în redacţia an.203 stipulează că persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.
108. Prin exercitare a drepturilor subiective civile se înţelege realizarea de către titularul dreptului subiectiv civil a conţinutului acestui drept. Astfel, persanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile sunt libere să-şi exercite drepturile civile după cum consideră necesar, determinând de sine stătător volumul de exercitare a drepturilor civile cât şi acele mijloace la care

vor apela pentru exercitarea drepturilor civile. La fel titularul dreptului civil singur decide înstrăinarea dreptului cei aparţine, precum şi refuzul de la acest drept. Rămâne la dorinţa persoanei de a decide asupra exercitării dreptului civil.

109. Exercitării drepturilor şi obligaţiilor se bazează pe o serie de principii, care reprezintă nişte cerinţe generale înaintate faţă de titularii drepturilor şi obligaţiilor. Astfel, persoanele fizice şi juridice îşi exercită drepturile şi îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri.
110. Persoanele fizice şi juridice trebuie să-şi exercite drepturile şi să execute obligaţiile cu bună-credinţă. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară. Dacă persoana în exercitarea drepturilor sau executarea obligaţilor a acţionat cu bună-credinţă apoi actele juridice încheiate de o asemenea persoană nu vor putea fi declarate nule.
111. Deci, buna-credinţă reprezintă un standard de conduită a unei părţi a raportului juridic civil, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic.
112. În acest context, Colegiul remarcă faptul că reclamanta/apelantă Ceresău Nina n-a prezentat probe că atât Poianu Maria cât şi cumpărătorul Vlas Livia la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol cu nr.cadastral ***** au acţionat cu rea-credinţă, că aceastea cunoşteau despre faptul că bunul imobil a fost dobândit de către ***** în mod ilicit, a cărui succesor a devenit Poianu Maria.
113. Astfel, că Poianu Maria, în calitate de succesor legal şi testamentar al mamei sale, era în drept să-şi exercite dreptul subiectiv de proprietate obţinut prin succesiune, şi să înstrăineze bunurile din masa succesorală.
114. Or, potrivit art.315 alin.1 Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.
115. Prin urmare, cerinţa privind declararea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare din 05.05.2017, încheiat între Poianu Maria şi Vlas Livia se respinge ca neîntemeiată.
116. Referitor la pretenţia privind anularea contractului de arendă nr.2 din 11.06.2018, încheiat între Vlas Livia şi SRL"Aveticom", prin care Vlas Livia a transmis în arendă către SRL"Aveticom" mai multe terenuri agricole, inclusiv terenul cu număr cadastral ***** cu suprafaţa de 1,1362 ha, instanţa menţionează că dreptul de proprietate asupra terenului a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile pe numele lui Vlas Livia şi Vlas Viorel la 11.05.2017 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.2147 din 05.05.2017(f.d.7-8, 25-26).
117. Prin prisma dispoziţiilor art.911 alin.1; 912 Cod civil în redacţia an.2003, arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri şi de alte bunuri agricole (arendator) – şi altă

parte (arendaş) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi. Contractul de arendă se încheie în scris.

118. Definiţia contractului de arendă reflectă destinaţia şi particularităţile acestui contract. Esenţa lui constă în reglementarea transmiterii în scopul exploatării temporare a unui teren şi altor bunuri agricole. Importanţa acestui contract constă anume în transmiterea bunurilor nu numai în posesiune şi folosinţă temporară, fapt care are loc în contractul de locaţiune, dar pentru exploatarea lor. Exploatarea presupune efectuarea faţă de obiectul contractului a tuturor operaţiilor pentru posesie, folosire, prelucrare, îmbunătăţire şi altele, care sunt necesare pentru obţinerea unui fruct – scopul final al acestui contrtact.
119. Drept temei de anulare a contractului de arendă în acţiunea civilă, cât şi ulterior, în instanţa de apel s-a invocat că actul juridic urmează a fi anulat ca fiind un act subsecvent unui act juridic declarat nul.
120. Argumentul în acest sens al apelantului se respinge, deoarece după cum s-a menţionat supra, proprietarul bunului imobil cu număr cadastral *****, Vlas Livia şi-a exercitat unul din atributele dreptului de proprietate şi anume dreptul de dispoziţie asupra bunului prin transmiterea terenului în arendă.
121. La fel, se prezumă buna-credinţă a părţilor contractului de arendă la încheierea acestuia, iar faptul că Vlas Livia şi SRL"Aveticom" au acţionat cu rea-credinţă, nu a fost demonstrat de către Ceresău Nina prin probe pertinente şi concludente.
122. Sunt declarative şi argumentele apelantei Ceresău Nina că proprietarii actuali ai terenului cu număr cadastral ***** Vlas Livia şi Vlas Viorel sunt copiii administratorului SRL"Aveticom", Curchi Stepan, ultimul cunoscând despre faptul că plata pentru arendă se achită d.Ceresău Nina, terenul fiind înregistrat după *****, dat fiind că în confirmarea acestui fapt n-au fost aduse probe justificative.
123. Din considerentele enunţate, se respinge pretenţia privind anularea contractului de arendă nr.2 din 11.06.2018.
124. Referitor la cerinţa privind compensarea prejudiciului moral în mod solidar de către Primăria com.Cotiujenii Mici şi Poianu Maria în calitate de succesor a lui *****, drept urmare a emiterii actului juridic ilegal - a titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren pe numele lui ***** pentru terenul cu număr cadastral *****, instanţa de apel remarcă faptul că prin ordonanţa Secţiei Urmărire penală Sîngerei din 03.02.2022 s-a recunoscut Ceresău Nina în calitate de parte vătămată în cauza penală (f.d.24).
125. Potrivit art.59 alin.1,2 4) Cod de procedură penală, parte vătămată este considerată persoana fizică sau juridică căreia i s-a cauzat prin infracţiune un prejudiciu moral, fizic sau material, recunoscută în această calitate, conform legii, cu acordul victimei. Persoanele fizice şi juridice cărora le-a fost cauzat prejudiciu nemijlocit prin acţiunile interzise de legea penală pot intenta o

acţiune civilă privitor la despăgubire prin: repararea prejudiciului moral sau, după caz, a daunei aduse reputaţiei profesionale.

126. Instanţa de apel menţionează că răspunderea pentru dauna cauzată persoanei umane are un caracter delictual, independent de faptul dacă se afla sau nu persoana vătămată în raporturi contractuale cu delincventul. Răspunderea delictuală apare în rezultatul încălcării unei obligaţii legale cu caracter general (născută dintr-un raport civil absolut), care revine tuturor –de a nu leza drepturile altora prin fapte ilicite. Răspunderea delictuală se naşte prin încălcarea unor drepturi absolute ale persoanei vătămate (dreptul de proprietate, la viaţă, sănătate etc.).
127. Nu poate exista răspundere delictuală dacă nu s-a produs un prejudiciu. Prejudiciul constituie consecinţele negative cu caracter patrimonial sau nepatrimonial (moral) ale faptei ilicite, apărute ca urmare a lezării drepturilor subiective. Componenţa delictului civil include următoarele elemente (condiţii): prejudiciul, fapta ilicită, raportul cauzal dintre faptă şi prejudiciu şi vinovăţia. Acestea sunt condiţiile generale necesare pentru antrenarea răspunderii delictuale. Lipsa unei condiţii, potrivit regulii generale, exclude răspunderea delictuală, cu excepţia cazurilor expres prevăzute de lege când răspunderea delictuală se poate angaja şi în lipsa unor condiţii.
128. Norma de drept comun în materia răspunderii delictuale (obligaţiilor delictuale), ce consacră principiul reparării integrale a prejudiciului extracontractual, se conţine în art.1998 Cod Civil, care prevede că cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune.
129. Conform art.19 alin.3, 5 Cod civil, se consideră prejudiciu nepatrimonial (prejudiciu moral) suferinţele fizice şi psihice, precum şi diminuarea calităţii vieţii. Repararea prejudiciului presupune repunerea persoanei lezate în situaţia în care s-ar fi aflat dacă prejudiciul nu se producea.
130. Potrivit art.20 alin.1 Cod civil, dacă prin lege nu se prevede altfel, persoana răspunde numai pentru prejudiciul cauzat prin fapta sa săvârşită cu vinovăţie sub forma intenţiei sau imprudenţei.
131. Articolul 2036 alin.1 Cod civil reglementează că în cazul în care persoanei i s-a cauzat un prejudiciu moral prin fapte ce atentează la drepturile ei personale nepatrimoniale, precum şi în alte cazuri prevăzute de lege, instanţa de judecată are dreptul să oblige persoana responsabilă la reparaţia prejudiciului prin plata de despăgubiri.
132. Potrivit art.1444 alin.1 Cod civil, în redacţia an.2003, patrimoniul succesoral include atât drepturile patrimoniale (activul succesoral), cât şi obligaţiile patrimoniale (pasivul succesoral), pe care cel ce a lăsat moştenirea le avea la momentul decesului.

133. La decesul unei persoane fizice patrimoniul ei se transmite moştenitorilor legali sau testamentari. Acesta cuprinde totalitatea drepturilor şi obligaţiilor patrimoniale care au aparţinut defunctului. Drepturile personale nepatrimoniale, care sunt strâns legate de persoană şi încetează în momentul morţii celui care lasă moştenirea sunt intransmisibile pe cale de moştenire.
134. Prin urmare, decesul omului atrage, în ochii legii, încetarea capacităţii sale civile cu efectul juridic că defunctului nu îi mai pot aparţine drepturi şi obligaţii. Soluţia legală este dublă. Pe de o parte, drepturile patrimoniale şi obligaţiile patrimoniale care compuneau patrimoniul omului viu sunt privite ca o masă patrimonială (numită masă succesorală), care se transmite moştenitorilor prin efectul legii, chiar din data decesului. Pe de altă parte, drepturile nepatrimoniale şi obligaţiile nepatrimoniale se sting odată cu decesul omului care era titular al lor.
135. Astfel, în speţă, chiar dacă prin ordonanţa procuraturii raionului Sîngerei din 14.04.2022 a fost constatată vinovăţia cet.***** la obţinerea ilicită a titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu număr cadastral *****, compensarea prejudiciului moral părţii vătămate Ceresău Nina, nu poate fi solicitată de la succesorul Poianu Maria, or, legislaţia prevede că obligaţiile nepatrimoniale nu sunt transmisibile prin succesiune. Astfel, doar persoana vinovată urmează să răspundă pentru prejudiciul cauzat.
136. Este neîntemeiată şi solicitarea Ninei Ceresău privind încasarea prejudiciului moral şi de la Primăria com.Cotiujenii Mici r.Sîngerei, dat fiind că vinovăţia acesteia în eliberarea ilicită a titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu număr cadastral ***** lui ***** nu a fost stabilită, vinovat fiind angajatul Primăriei com.Cotiujenii Mici r.Sîngerei ***** - inginerul pentru reglementarea regimului proprietăţii funciare.
137. Referitor la cerinţa privind recunoaşterea dreptului de proprietate asupra terenului cu număr cadastral ***** şi rectificarea în registrul bunurilor imobile a înregistrării, Colegiul notează că articolul 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 prevede că în sensul prezentei legi, se utilizează următoarele noţiuni principale:

- *înregistrare de stat a drepturilor patrimoniale asupra bunului imobil*, denumită în continuare *înregistrare a drepturilor* – înscrierea în registrul bunurilor imobile a bunului imobil, a dreptului de proprietate şi a altor drepturi patrimoniale asupra acestuia, precum şi a titularului de drepturi;
- *registru al bunurilor imobile* – sistem de înscrisuri, efectuate conform prezentei legi, privitoare la bunurile imobile şi la drepturile patrimoniale asupra lor.

138. Art.438 alin.1,2 Cod civil, în vigoare din 01.03.2019, reglementează cazul când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înţelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

139. Alineatul 3 şi 4 al art.438 Cod civil stipulează că situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declaraţie dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acţiunea de fond. Acţiunea de fond poate fi, după caz, o acţiune în constatare sau declarare a nulităţii ori a ineficienţei actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acţiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărârii judecătoreşti sau cerere de contestare a hotărârii arbitrale, precum şi altă acţiune care poate avea ca efect întemeierea unei acţiuni în rectificare.
140. În conformitate cu prevederile art.439 alin.1 lit.a), b) Cod civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă:

a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator;

b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

141. Conform art.439 alin.2, 4 Cod civil, rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declaraţia în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declaraţia. Când dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu în registru urmează a fi rectificat, titularul lui este obligat să predea persoanei îndreptăţite, odată cu consimţământul dat, în forma cerută de lege, pentru efectuarea rectificării, şi înscrisurile necesare, iar în caz contrar, persoana interesată va putea solicita instanţei să dispună rectificarea în registru. În acest din urmă caz, hotărârea instanţei de judecată va suplini consimţământul la înregistrare sau înregistrare provizorie al părţii care are obligaţia de a preda înscrisurile necesare rectificării.
142. Din probatoriul administrat Colegiul civil şi de contencios denotă că nu s-a confirmat că înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cu număr cadastral ***** în Registrul bunurilor imobile pe actualii proprietari ai bunului imobil Vlas Livia şi Vlas Viorel nu corespunde situaţiei juridice reale, astfel, nu s-a stabilit temeiul în baza căruia urmează a fi radiată înregistrarea dreptului lor de proprietate şi înregistrarea lui Ceresău Nina în calitate de proprietar. Din acest considerent pretenţia se respinge.
143. Apelanta-reclamantă Ceresău Nina n-a prezentat care este temeiul legal în circumstanţele expuse supra de a fi recunoscută proprietar al terenului.

Instanţa de apel consideră că ca urmare a celor relatate Ceresău Nina este în drept de a solicita contravaloare bunului de la partea ce a dobândit gratuit terenul în litigiu prin efectul acceptării succesiunii.

144. Articolul 98 alin.1 Cod de procedură civilă prevede că cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporţional părţii admise din acţiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.
145. Conform atrt.83 Cod de procedură civilă, taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar. În acţiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcţie de caracterul şi valoarea acţiunii, iar în acţiunile nepatrimoniale şi în alte cazuri prevăzute de lege, în proporţii fixe, conform Legii taxei de stat.
146. Colegiul reţine că pentru pretenţiile admise din acţiunea civilă privind declararea nulităţii titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren şi privind declararea nulităţii certificatelor de moştenitor, taxa de stat la înaintarea acţiunii în instanţa de judecată constituie a câte 362 lei pentru fiecare pretenţie (3% din valoarea terenului de 12066 lei), iar pentru instanţa de apel taxa de stat constituie 271,50 lei pentru fiecare pretenţie (75% din taxa de stat în prima instanţă în mărime de 362 lei).
147. Respectiv, taxa de stat pentru fiecare din aceste 2 pretenţii pentru prima instanţă şi instanţa de apel constituie 633,50 lei, deaceea Colegiul va dispune spre încasare în contul statului de la Poianu Maria a taxei de stat în mărime de 633,50 lei, pentru cerinţa admisă de anulare a certificatelor de moştenitor, şi de la Primăria com.Cotiujenii Mici r.Sîngerei a taxei de stat în mărime de 633,50 lei, în latura cerinţei admise de anulare a Titlului de autendificare a dreptului deţinătorului de teren fals, ca urmare a acţiunilor ilicite ale funcţionarilor primăriei.
148. Distinct de cele enunţate, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi ajunge la concluzia de a respinge cererea de apel declarată de reprezentantul apelantei Maria Poianu, avocatul Augustin Procopovici, cu admiterea cererii de apel depusă de reprezentantul apelantei Nina Ceresău, avocatul Alexandru Bulat, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Bălţi sediul Sîngerei din 15 iunie 2023 cu emiterea unei noi hotărâri, potrivit căreia acţiunea civilă se admite parţial. Anulează Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren eliberat la 24 noiembrie 1997 pe numele *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr.cadastral *****; anulează în parte certificatul de moştenitor testamentar nr.1891 din 20 aprilie 2017 eliberat moştenitorului Maria Poianu privind acceptarea succesiunii a 1/5 cotă-parte din terenul cu destinaţie agricolă nr.cadastral ***** cu o suprafaţă

de 1,1362 ha, situate în extravilanul *****; anulează în parte a certificatului de moştenitor legal nr. 1894 din 20 aprilie 2017 eliberat moştenitorului Maria Poianu de succedare a 4/5 cote-părţi din terenul cu destinaţie agricolă nr.cadastral ***** cu o suprafaţă de 1,1362 ha, situat în extravilanul *****. În rest acţiunea se respinge fiind neîntemeiată. Încasează de la Maria Poianu în beneficiul statului taxa de stat în cuantum de 633,50 lei. Încasează de la Primăria comunei Cotiujenii Mici, r-l Sîngerei în beneficiul statului taxa de stat în cuantum de 633,50 lei.

149. Potrivit art.429 alin.1, art.434 alin.1 Codul de procedură civilă, pot fi atacate cu recurs deciziile pronunţate de curţile de apel în calitatea lor de instanţe de apel, cît şi hotărârile pronunţate de curţile de apel. Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.
150. În conformitate cu art. 385 lit. „c" CPC ,-

d e c i d e:

Respinge cererea de apel declarată de reprezentantul apelantei Maria Poianu, avocatul Augustin Procopovici;

Admite cererea de apel depusă de reprezentantul apelantei Nina Ceresău, avocatul Alexandru Bulat;

Casează integral hotărârea judecătoriei Bălţi, sediul Sîngerei din 15 iunie 2023 cu emiterea unei noi hotărâri:

Admite în parte acţiunea înaintată de Nina Ceresău către Maria Poianu, Livia Vlas, Viorel Vlas, Primăria com. Cotiujenii Mici, SRL „Aveticom", intervenient accesoriu IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", Serviciul Cadastral Teritorial Sîngerei privind anularea actelor juridice: titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren; certificatelor de moştenitor legal, contractelor de vânzare-cumpărare, de arendă şi recunoaşterea dreptului de proprietate cu efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile şi încasarea prejudiciului moral;

Anularea Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren eliberat la 24 noiembrie 1997 pe numele *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr.cadastral *****,

Anularea în parte a certificatului de moştenitor testamentar nr.1891 din 20 aprilie 2017 eliberate moştenitorului Maria Poianu privind acceptarea succesiunii a 1/5 cotă-parte din terenul cu destinaţie agricolă nr.cadastral ***** cu o suprafaţă de 1,1362 ha, situate în extravilanul *****.

Anularea în parte a certificatului de moştenitor legal nr. 1894 din 20 aprilie 2017 eliberate moştenitorului Maria Poianu de succedare a 4/5 cote-părţi din terenul cu destinaţie agricolă nr.cadastral ***** cu o suprafaţă de 1,1362 ha, situate în extravilanul *****;

În rest acţiunea se respinge fiind neîntemeiată.

Încasarea de la Maria Poianu în beneficiul statului taxa de stat în cuantum de 633 (şase sute treizeci şi trei) lei, 50 bani;

Încasarea de la Primăria comunei Cotiujenii Mici, r-l Sîngerei în beneficiul statului taxa de stat în cuantum de 633 (şase sute treizeci şi trei) lei, 50 bani.

Decizia este definitivă, cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul **Elena Grumeza**

Judecătorii: **Natalia Chircu** **Dumitru Corolevschi**