Prima instanță: Judecătoria Edineț, sediul central (judecător: C.Prisacari)
dosarul nr.2a-917/25 *(nr.2-24135000-03-2a-08072025)*

C U R T E A D E A P E L N O R D
Colegiul civil şi de contencios administrativ

D E C I Z I E

28 aprilie 2026 4u0 n.Bălți

Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Elena Grumeza
Judecători Natalia Costaș și Ivan Parii
Grefier Radmila Roșca

examinând în ședință publică, apelul declarat de Ceropita Sevastian prin intermediul avocatului Odobescu Ghenadie, împotriva hotărârii Judecătoriei Edineț, sediul central din 23 mai 2025, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Ceropita Sevastian către SC „Girosol-Agro" SRL, SRL „Crown", SRL „Favoris-Grup", SRL „Eco-Mondial", intervenienții accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile" și executorul judecătoresc Guriţanu Viorica, cu privire la declararea nulității parțială a contractelor de vânzare-cumpărare, radierea înscrierilor efectuate în Registrul Bunurilor Imobile şi compensarea cheltuielilor de judecată,-

a constatat:

Pretențiile reclamantului:

La data de 25 noiembrie 2024, Ceropita Sevastian prin intermediul reprezentantului său, avocatului Odobescu Ghenadie a formulat o cerere de chemare în judecată împotriva SC „Girosol-Agro" SRL, SRL „Crown", SRL „Flavoris-Grup", SRL „Eco-Mondial", intervenient accesoriu Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile" SCT Briceni, privind declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, radierea din Registrul bunurilor imobile, asigurarea acțiunii şi încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii înaintate reclamantul a invocat că, la data de 14 martie 2011 între Ceropita Sevastian (în calitate de cumpărător) şi Crîjanovschii Vasilii (în calitate de vânzător) a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2667, obiectul vânzării fiind terenul cu destinație agricolă cu suprafața de 1.1599 ha, n. c. ***** amplasat în extravilanul *****, r-ul *****.

Potrivit datelor din certificatul din 05 iunie 2023 eliberat de I.P. „Agenţia Servicii Publice", la data de 12 aprilie 2011 acest contract a fost înregistrat la ASP (anterior ÎSC) sub numărul 1401/11/8642 de către registratorul *****.

Reieșind din baza de date a ASP rezultă că, la data de 15 aprilie 2011, ora 12:18 registratorul a înregistrat greșit dreptul de proprietate a acestui teren după SRL „Favoris-Grup", iar ca consecință, la 17 februarie 2016 în baza sesizării ISC a fost pornită o cauză penală pe

marginea căreia la data de 27 iunie 2018 a fost emisă ordonanța procurorului în Oficiul Nord al Procuraturii Anticorupţie, Iulian Diaconu potrivit căreia registratorul a fost scos de sub urmărire penală pe motiv că fapta nu întrunește elementele constitutive a infracțiunii prevăzute de art. 329 alin. (1) Cod Penal, însă în partea motivată a ordonanței s-au constatat şi reţinut acţiunile prejudiciabile.

De asemenea, potrivit aceleiași Ordonanţe din 27 iunie 2018 s-a constatat faptul că, registratorului nu i-a fost aplicată vreo sancțiune, deoarece expirase termenul de prescripție prevăzut de Codul Muncii, în schimb a fost sancționată disciplinar pentru modificarea neîntemeiată la 11 septembrie 2015 şi la 05 octombrie 2015 a înscrierilor din filele stinse ale Registrului bunurilor imobile cu n.c.*****.

Prin Ordonanţa sus numită, s-a constatat faptul că, registratorul *****, încălcând prevederile legale, a omis de a înregistra pe Ceropita Sevastian, proprietar a terenului cu nr. cadastral ***** în anul 2011, înregistrând în locul acestuia în Registrul bunurilor imobile persoana juridică SRL „Favoris-Grup”, care nu dispunea de documente doveditoare de drepturi. Astfel, prin acțiunile sale, registratorul OCT Briceni ***** a încălcat dreptul de proprietate a lui Ceropita Sevastian, lipsindu-l de teren.

Totodată, potrivit Ordonanței, la data de 11 septembrie 2015 şi la 05 octombrie 2015, registratorul OCT Briceni *****, fără careva temei, a modificat datele stinse din Registrul bunurilor imobile ale terenului cu nr. cadastral ***** indicând în loc de SRL „Favoris-Grup” numele şi prenumele Ceropita Sevastian.

Reclamantul a menționat că, după ce registratorul la 15 aprilie 2011 a înregistrat greșit dreptul de proprietate a acestui teren după SRL „Favoris-Grup” acesta a fost vândut ilegal şi abuziv altor persoane, iar Ceropita Sevastian a fost deposedat ilegal de proprietatea sa, fiindu-i cauzat un prejudiciu, ba mai mult, din cauza greșelilor comise de angajaţii ASP şi care nu au fost corectate până la moment, Ceropita Sevastian este pus în situația de a suporta cheltuieli în plus şi nu se poate folosi liber de proprietatea sa.

În această ordine de idei, reclamantul a relevat că, potrivit datelor din baza de date a ASP, dreptul de proprietate asupra acestui teren a fost dobândit de SRL „Crown”, în temeiul încheierii nr. 151-44/2014 din 03 decembrie 2014.

Ulterior, dreptul de proprietate asupra acestui teren a fost dobândit de către SRL „Eco-Mondial”, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014.

Ca urmare, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015, proprietar asupra terenului în cauză a devenit SC „Girosol-Agro” SRL.

Proprietarul legal, la momentul actual asupra bunului imobil ***** este Ceropita Sevastian, fapt confirmat prin certificatul nr. 160 din 31 mai 2023 eliberat de Primăria com. ***** r-ul Briceni, prin care se adevereşte faptul că, Ceropita Sevastian, este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral *****, prelucrează acest teren de unul singur din octombrie 2011 şi achită impozitele pe acest teren.

A arătat că, actele juridice şi anume contractul de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014 şi contractul de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015 au fost

încheiate fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) şi astfel este lovit de nulitate absolută, deoarece lipseşte unul din elementele definitorii ale actului juridic şi anume intenţia de a da naştere, modifica, sau stinge drepturi şi obligaţii civile. Manifestarea de voinţă în cazul actului juridic fictiv este falsă şi are ca scop inducerea în eroare a altor persoane (amăgirea terţilor), creând aparenţa existenţei actului juridic în realitate.

Consideră că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014 şi contractul de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015 sunt lovite de nulitate absolută, în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, terenul cu destinație agricolă, amplasat în extravilanul com. *****, r-ul *****.

Contractul de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014 şi contractul de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015 au fost încheiate fără a fi respectate condițiile de valabilitate prevăzute de lege şi prevederile legale. Totodată aceste contracte contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri.

A susținut că, întocmirea acestor contracte precum şi înscrierile/modificările ilegale efectuate de către registratorul ***** din cadrul ASP (anterior ÎSC), reprezintă o schemă pentru a deposeda în mod ilegal de proprietate mai mulţi cetăţeni inclusiv şi pe Ceropita Sevastian, iar în urma acestei scheme, registratorul *****, precum şi SRL „Crown”, SRL „Eco-Mondial”, SC „Girosol-Agro” SRL, SRL „Favoris-Grup” au obținut venituri ilegale, faptul dat în mod clar reiese din certificatul eliberat de ASP.

Prin răspunsul nr. 01/C-618/23 din 25 august 2023 eliberat de Agenţia Servicii Publice, s-a refuzat rectificarea (radierea) din Registrul bunurilor imobile a greșelilor care au fost comise de către registratorul *****.

Reclamantul a afirmat că, pentru clarificarea situației din speță a fost nevoit să angajeze un avocat, căruia i-a achitat suma de 6 000 lei, conform bonului de plată seria DAA nr. 49797909 din 20 iulie 2023. Cheltuielile efectuate au fost reale, necesare şi raționale de unde rezultă necesitatea şi obligativitatea pârâților de a achita integral cheltuielile suportate de către Ceropita Sevastian.

Ceropita Sevastian a solicitat declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014, încheiat între SRL „Crown” şi SRL „Eco-Mondial”, în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, terenul cu destinație agricolă, amplasat în extravilanul com. *****, r-nul *****; declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015, încheiat între SRL „Eco-Mondial” şi SC „Girosol-Agro” SRL, autentificat de notarul Morea Galina, în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, terenul cu destinație agricolă, amplasat în extravilanul com. *****, r-nul *****; a radia din Registrul Bunurilor Imobile înscrierile efectuate la Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil (nr. cadastral *****): pct. 2.3 (temeiul înscrierii încheierea nr. 151-44/2014 din 03 decembrie 2014 (1401/14/24339), înregistrat la 08 decembrie 2014 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial *****), pct. 2.4 (temeiul înscrierii contractul de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18 decembrie 2014 (1401/15/3425), înregistrat la 26 februarie 2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”,

Serviciul Cadastral teritorial Briceni), pct. 2.5 (temeiul înscrierii contractul de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015 (1401/15/19648), înregistrat la 17 noiembrie 2015 la Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral teritorial Briceni); încasarea în mod solidar din contul SC „Girosol-Agro” SRL, SRL „CROWN”, SRL „Favoris-Grup”, SRL „Eco-Mondial”, în beneficiul lui Ceropita Sevastian suma de 6 000 (şase mii) lei, achitată avocatului pentru acordarea asistenței juridice precum şi alte cheltuieli aferente examinării litigiului.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul central din 23 mai 2025 cererea de chemare în judecată depusă de Ceropita Sevastian către S.C. „Girosol-Agro” SRL, SRL „Crown”, SRL „Favoris-Grup”, SRL „Eco-Mondial”, intervenienți accesorii, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” și executorul judecătoresc Guriţanu Viorica privind declararea nulităţii absolute a Contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din data de 18 decembrie 2014 încheiat între SRL „Crown” și SRL „Eco-Mondial” în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, declararea nulității absolute a Contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din data de 11 noiembrie 2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial” și SRL „Girosol-Agro” în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, radierea înscrierilor efectuate în Registrul Bunurilor Imobile şi compensarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată, s-a respins.

Măsura de asigurare, sub forma sechestrului, aplicată prin încheierea judecătorului din data de 09 ianuarie 2025 asupra bunului imobil, teren cu destinație agricolă, cu suprafața de 1,1599 ha, identificat cu numărul cadastral *****, amplasat în extravilanul com. *****, r-ul *****, s-a anulat.

Solicitarea apelantului:

Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 03 iunie 2025 Ceropita Sevastian prin intermediul avocatului Odobescu Ghenadie a contestat hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul central din 23 mai 2025 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii cu pronunțarea unei noi decizii de admitere integrală a cererii de chemare în judecată.

Argumentele apelantului:

În motivarea cererii de apel, Ceropita Sevastian prin intermediul avocatului Odobescu Ghenadie a reiterat motivele de fapt și de drept ce sau fost invocate în cererea de chemare în judecată.

Suplimentar, a susținut că, la 14.03.2011, Ceropita Sevastian a cumpărat terenul agricol cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul satului *****, raionul *****. Contractul a fost înregistrat la organul cadastral la 12.04.2011. Potrivit datelor ASP și materialelor cauzei, la 15.04.2011 registratorul ***** ar fi înregistrat în mod eronat dreptul de proprietate asupra terenului pe numele SRL „Favoris-Grup”, deși aceasta nu deținea acte justificative asupra bunului. Ulterior, pe marginea acestor acțiuni a fost pornită o cauză penală, iar prin ordonanța procurorului din 27.06.2018 s-a constatat că registratorul a încălcat prevederile legale și a

efectuat înscrieri neîntemeiate în registrul bunurilor imobile. Apelantul susține că, în urma acestei erori, terenul a fost transmis succesiv către alte persoane juridice, respectiv SRL „Crown”, SRL „Eco-Mondial” și în final SC „Girosol-Agro” SRL, fiind astfel privat ilegal de dreptul său de proprietate.

Apelantul consideră că, instanța de fond a apreciat eronat probele și a ajuns la concluzii contradictorii. Deși a reținut existența unor înscrieri cadastrale greșite și a unor acțiuni defectuoase ale registratorului, instanța a refuzat să constate nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare încheiate ulterior. În opinia apelantului, dacă dreptul inițial al SRL „Favoris-Grup” a fost dobândit nelegal, toate actele juridice subsecvente, inclusiv contractul nr. 10238 din 18.12.2014 dintre SRL „Crown” și SRL „Eco-Mondial” și contractul nr. 11418 din 11.11.2015 dintre SRL „Eco-Mondial” și SC „Girosol-Agro” SRL, sunt afectate de nulitate absolută.

Apelantul afirmă că aceste contracte contravin ordinii publice și au fost încheiate ca rezultat al unei scheme frauduloase generate de înscrierile ilegale din registrul bunurilor imobile. Totodată, apelantul contestă respingerea capătului de cerere privind rectificarea (radierea) înscrierilor din Registrul bunurilor imobile. Acesta arată că sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 438 și 439 Cod civil pentru rectificarea registrului, deoarece situația juridică înscrisă nu corespunde realității, iar dreptul său de proprietate a fost afectat prin înregistrări greșite. Se menționează că ASP a refuzat pe cale administrativă radierea înscrierilor contestate, motiv pentru care rectificarea poate fi dispusă de instanța de judecată.

În apel se mai arată că, instanța de fond nu a analizat toate probele și argumentele prezentate. În special, nu s-a pronunțat asupra informațiilor furnizate de Centrul Național Anticorupție privind continuarea examinării faptelor legate de înregistrările ilegale și nici asupra efectelor juridice ale materialelor dosarului penal. Se susține că hotărârea este insuficient motivată și contravine exigențelor art. 239 CPC și jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului privind obligația instanțelor de a răspunde argumentelor esențiale ale părților.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată, apelantul solicită recuperarea acestora de la pârâți, invocând cheltuieli pentru asistență juridică, taxe de stat, executare a măsurilor de asigurare și alte cheltuieli procesuale, considerate reale, necesare și rezonabile.

Prin urmare, apelantul solicită admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Edineț, sediul Central, din 23.05.2025, constatarea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare contestate, radierea înscrierilor efectuate în Registrul bunurilor imobile cu privire la terenul nr. cadastral *****, și recuperarea cheltuielilor de judecată.

Poziția părților în ședința instanței de apel:

În ședința instanței de apel, reprezentantul apelantului Sevastian Ceropita avocatul Vitalia Botnari a susținut argumentele ce au fost expuse în cererea de chemare în judecată și în cererea de apel, solicitând casarea hotărârii instanței de fond și pronunțarea unei decizii de admitere a cererii de chemare în judecată.

Reprezentanții intimaților SC „Girosol-Agro” SRL, SRL „Crown”, SRL „Favoris-Grup”, „SRL „Eco-Mondial”, intervenienții accesorii IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” și executorul

judecătoresc Guriţanu Viorica în ședința instanței de apel nu s-au prezentata, procedura citării legale fiind respectată.

Astfel, Colegiul a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa părților neprezente şi a dispus examinarea cauzei în absența lor, prin prisma dispozițiilor 379 alin. (2) Cod de procedură civilă. Or, impedimente în acest sens nu s-au stabilit.

Aprecierea instanței de apel:

Audiind participantul prezent la proces, analizând legalitatea și temeinicia hotărârii contestate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel, în raport cu materialele dosarului, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord consideră cererea de apel ca fiind neîntemeiată şi urmează a fi respinsă, cu menținerea hotărârii contestate a primei instanțe, din motivele ce succed.

În conformitate cu art.362 alin.(1) CPC, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.*

Avocatul Ghenadie Odobescu în interesele lui Sevastian Ceropita, la data de 03 iunie 2025, a depus cerere de apel împotriva hotărârii Judecătoriei Edineț, sediul central din 23 mai 2025, astfel Colegiul constată apelul ca fiind declarat în termen.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.a) CPC, *instanţa de apel, după de judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanțe*.

În temeiul art.373 alin.(1)-(3) CPC, *(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 hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. (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.*

În conformitate cu prevederile art.118 alin.(1), (3) CPC, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.*

Art.121 CPC prevede că, *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, iar art. 130 alin.(1) al aceluiaşi act normativ prevede că, 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.

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

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

Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, *o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.*

Articolul 5 alin. (1) CPC indică că *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.*

Colegiul civil, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanțe în raport cu prevederile art. 238-241 CPC constată că, dispozițiile procedurale invocate au fost respectate în tot, astfel instanța de fond a dat o apreciere corectă raportului juridic stabilit între părți, a constatat şi elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, concluziile instanței de fond expuse în hotărâre fiind în corespundere cu probele administrate, iar normele de drept material au fost aplicate corect.

Din materialul probator s-a stabilit că, potrivit contractului de vînzare-cumpărare nr. 2667 din 14 martie 2011, autentificat de notarul Morea Galina, reclamantul Ceropita Sevastian a procurat de la Crîjanovschi Vasili terenul agricol cu nr. cadastral ***** (f.d.22).

Potrivit Certificatului din Registrul Bunurilor imobile pe terenul cu nr. cadastral ***** din 05 iunie 2023, s-a stabilit că:

- la pct.2.2. (*în subcapitolul II Dreptul de proprietate asupra bunului imobil*) este indicat ca fiind înregistrat la data de 12 aprilie 2011 dreptul de proprietate al lui Ceropita Sevastian, în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr. 2667 din 14 martie 2011 (la moment stins);

- la pct.2.3. este înscrierea dreptului de proprietate al SRL „Crown”, înregistrat la 08.12.2014, în temeiul Încheierii executorului judecătoresc nr. 151- 44/2014 din 03 decembrie 2014 (la moment stins); Prin încheierea executorului judecătoresc Gurițanu Viorica cu nr. 151-44/2014 din 03.12.2014, s-a dispus transmiterea creditorului SRL „Crown” bunurile imobile – terenuri agricole, care aparțin cu drept de proprietate debitorului SRL „Favoris-Grup” în contul achitării datoriei de 4768392,25 lei, la prețul total de 4429006 lei, inclusiv și terenul agricol cu nr. cadastral ***** (f.d.44-46).

- la pct. 2.4. este înscrierea dreptului de proprietate al SRL „Eco-Mondial”, înregistrat la 26 februarie 2015, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2015 (la moment stins); și

- la pct. 2.5. este înscrierea dreptului de proprietate al SRL „Girosol-Agro”, înregistrat la 17 noiembrie 2015, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015.

În urma verificării înregistrării la organul cadastral a dreptului de proprietate al SRL „Favoris-Grup" asupra mai multor terenuri, ÎS Cadastru în cadrul anchetei interne a stabilit că ***** persoana cu funcție de răspundere din cadrul OCT Briceni nu și-a îndeplinit corespunzător obligațiile de serviciu, fiind sesizat organul de urmărire penală pe cazul dat.

Așadar, potrivit Ordonanței de clasare a procesului penal cu scoaterea persoanei de sub urmărire penală din 27.06.2018 (f.d.31-42) se atestă că, cauza penală a fost pornită în temeiul rezultatelor anchetei interne efectuate de ÎS „Cadastru”, care a avut ca obiect verificarea corectitudinii înregistrării la OCT Briceni a dreptului de proprietate al SRL „Favoris-Grup” asupra terenurilor, inclusiv cu numărul cadastral *****. Potrivit aceleași ordonanțe s-a dispus scoaterea de sub urmărirea penală pe prezenta cauză penală a registratorului din cadrul SCT Briceni ***** Vasile, din motiv că, fapta acesteia nu întrunește elementele infracțiunii prevăzută de art.329 alin.(1) Cod penal, cu clasarea procesului-penal doar din motivul lipsei unui component al infracțiunii prevăzute de art. 329 Cod penal (latura obiectivă), dar totodată constatând faptul înregistrării incorecte de către registratorul respective în Registrul electronic al bunurilor mobile a dreptului de proprietate al SRL „Crown”.

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014, înregistrat și autentificat de notarul Morea Galina, SRL „Eco-Mondial” a procurat de la SRL „Crown” terenul agricol în litigiu cu nr. cadastral ***** (f.d.133-135).

Din conținutul contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015, înregistrat de notarul Morea Galina, s-a stabilit că, SC „Girosol-Agro” SRL a procurat de la SRL „Eco-Mondial” terenul agricol în litigiu cu nr. cadastral ***** (f.d.128-132).

Reclamantul/apelant susține că potrivit certificatului nr. 160 din 31 mai 2023, eliberat de Primăria com. *****, r-nul *****, Ceropita Sevastian, este *„proprietarul”* bunului imobil cu nr. cadastral *****, ultimul prelucrează aceste teren de unul singur din octombrie 2011 şi achită impozitele pe acest teren (f.d.51), însă Colegiul civil constată că potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, la momentul actual dreptul real de proprietate asupra terenului agricol cu nr. cadastral *****, aparține SRL „Girosol-Agro” (f.d.29-30).

Astfel, Ceropita Sevastian pretinde că, a fost deposedat ilegal de proprietatea sa fiindu-i cauzat un prejudiciu, ba mai mult, din cauza greşelilor comise de angajaţii ASP, şi care nu au fost corectate până la moment, Ceropita Sevastian este pus în situația de a suporta cheltuieli în plus şi nu se poate folosi liber de proprietatea sa.

În temeiul circumstanțelor expuse supra, la data de 25 noiembrie 2024, Ceropita Sevastian prin intermediul reprezentantului său, avocatului Odobescu Ghenadie a formulat o cerere de chemare în judecată împotriva SC „Girosol-Agro” SRL, SRL „Crown”, SRL „Flavoris-Grup”, SRL „Eco-Mondial”, intervenient accesoriu Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” SCT Briceni, privind declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, radierea din Registrul bunurilor imobile, asigurarea acțiunii şi încasarea cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prin hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul central din 23 mai 2025 cererea de chemare în judecată depusă de Ceropita Sevastian către S.C. „Girosol-Agro” SRL, SRL „Crown”, SRL „Favoris-Grup”, SRL „Eco-Mondial”, intervenienți accesorii, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” și executorul judecătoresc Gurițanu Viorica privind declararea nulității absolute a Contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din data de 18 decembrie 2014 încheiat între SRL „Crown” și SRL „Eco-Mondial” în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, declararea nulității absolute a Contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din data de 11 noiembrie 2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial” și SRL „Girosol-Agro” în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, radierea înscrierilor efectuate în Registrul Bunurilor Imobile şi compensarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată, s-a respins. Măsura de asigurare, sub forma sechestrului, aplicată prin încheierea judecătorului din data de 09 ianuarie 2025 asupra bunului imobil, teren cu destinație agricolă, cu suprafața de 1,1599 ha, identificat cu numărul cadastral *****, amplasat în extravilanul com. *****, r-ul *****, s-a anulat (f.d.161-168).

Instanța de fond și-a motivat soluția pe faptul că, în temeiul art. 496 alin.(1) și art. 499 alin. (1) Cod Civil (în redacția de pînă la 01.03.2019) Cod civil, coroborate circumstanțelor cauzei, se stabilește că, proprietarul înregistrat al terenului agricol în litigiu cu nr. cadastral ***** - SRL „Crown” la 18.12.2014 era în drept de a le înstrăina SRL „Eco-Mondial”, iar ultima, la fel ca proprietar înregistrat, la 11.11.2015 de a le vinde către SC „Girosol-Agro” SRL. Prin urmare instanța de fond a reținut că, la momentul de față nu există temeiuri legale de a declara nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18.12.2014 încheiat între SRL „Crown” şi SRL „Eco-Mondial”, în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, precum și nici careva temeiuri pentru declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11.11.2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial” şi SC „Girosol-Agro” SRL, autentificat de notarul Morea Galina, în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****.

Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 03 iunie 2025 Ceropita Sevastian prin intermediul avocatului Odobescu Ghenadie a contestat hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul central din 23 mai 2025 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii cu pronunțarea unei noi decizii de admitere integrală a cererii de chemare în judecată (f.d.180-191).

Potrivit art.7 Cod Civil (în vigoare după 01.03.2019), *legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.*

Astfel, instanța de fond just a reținut că, obiectul prezentei cauze civile este verificarea legalității contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18.12.2014 încheiat între SRL „Crown” şi SRL „Eco-Mondial”, precum și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11.11.2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial” şi SC „Girosol-Agro” SRL, autentificat de notarul Morea Galina, la caz fiind corect aplicate prevederile Codului civil în vigoare până la 01.03.2019.

În temeiul art.8 alin. (1) Cod Civil *(în vigoare până la 01.03.2019), drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile*.

Conform prevederilor art.9 alin. (1) Cod civil *(în vigoare până la 01.03.2019), 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.*

Conform prevederilor art.753 alin. (1) Cod civil *(în vigoare pînă la 01.03.2019), Prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.*

Prevederile art.216 alin.(1) Cod civil *(în vigoare până la 01.03.2019)* stipulează că, *actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).*

Iar, conform prevederilor art. 217 alin. (1) și (3) Cod civil *(în vigoare până la 01.03.2019), 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. Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.*

Art.220 Cod civil *(în vigoare până la 01.03.2019)* declară că, *(1) Actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel. (2) Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. (3) Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat şi în lipsa clauzei declarate nulă.*

În accepțiunea art.221 Cod civil *(în vigoare până la 01.03.2019), (1) Actul juridic încheiat fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul. (3) În cazul trecerii bunului dobîndit în baza unui act juridic fictiv la un terţ de bună-credinţă, se consideră că trecerea a avut loc în baza unui temei juridic valabil.*

Potrivit art.496 Cod civil *(în vigoare până la 01.03.2019)*, *(1) În registrul bunurilor imobile sînt descrise imobilele şi sînt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri,* iar prevederile art.497 Cod civil *(în vigoare până la 01.03.2019)* statuează că, *(1) Înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice şi complete pînă la proba contrară. (2) Conţinutul registrului este considerat autentic în favoarea celui care a dobîndit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul era înscris în registru în numele persoanei. Această dispoziţie nu se aplică atunci cînd s-a notat o contestare asupra autenticităţii sau atunci cînd neautenticitatea era cunoscută dobînditorului.*

În temeiul art.499 alin.(1) Cod Civil *(în vigoare până la 01.03.2019), (1) Drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobîndi atît între părţi, cît şi faţă de terţi numai prin înscrierea în registrul bunurilor imobile a constituirii sau strămutării lor în temeiul acordului de voinţă dintre părţi.*

În raport cu alegațiile apelantului cu privire la faptul că, temei al declarării nulității contractelor de vânzare-cumpărare ar servi lipsa intenției de a produce efecte juridice, Colegiul civil punctează că, efectele juridice au urmat prin faptul că, ambele contracte au fost înregistrate în registrul bunurilor imobile, iar la momentul actual dreptul real de proprietate asupra terenului agricol cu nr. cadastral ***** aparține SRL „Girosol-Agro” (f.d.29-30).

Or, proprietarul înregistrat al terenului agricol în litigiu cu nr. cadastral ***** - SRL „Crown” la 18.12.2014 era în drept de a le înstrăina către SRL „Eco-Mondial”, iar ultima, la fel ca proprietar înregistrat, de a le vinde către SC „Girosol-Agro” SRL.

Prin urmare instanța de apel reține ca una întemeiată concluzia instanței de fond că, la momentul de față nu există temeiuri legale de a declara nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr.10238 din 18.12.2014 încheiat între SRL „Crown” şi SRL „Eco-Mondial”, în partea bunului imobil cu nr. cadastral *****, precum și nici careva temeiuri pentru declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.11418 din 11.11.2015 încheiat între SRL „Eco-Mondial” şi SC „Girosol-Agro” SRL, autentificat de notarul Morea Galina, în partea bunului imobil cu nr. cadastral ***** .

Cît privește solicitarea reclamantului de constatare a nulității relative a acestor două contracte (ca fiind fictive), instanța de fond corect a menționat că, reclamantul nu a administrat careva probe întru constatarea fictivității acestor contracte, ba mai mult ca atât, nu s-a demonstrat faptul că, aceste contracte au fost încheiate fără intenția de a produce efecte juridice, or, s-a stabilit că, efectele juridice au urmat prin faptul că, ambele contracte au fost înregistrate în registrul bunurilor imobile.

Mai mult ca atât, nu pot fi reținute alegațiile reprezentantului apelanților precum că, contractele în cauză contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri, or, Colegiul civil denotă că, în temeiul art. 221 alin.(3) Cod civil *(în vigoare până la 01.03.2019*), reclamanții/apelanții nu au demonstrat prin careva probe că, atât SRL „Eco-Mondial”, cât și SRL „Girosol-Agro”, la procurarea terenurilor în litigiu, ar fi acționat cu rea-credință față de vânzătorii acestor terenuri sau faptul afectării consimțământului părților la semnarea contractelor în litigiu, fapt ce ar putea constitui temei întru constatarea nulității relative a acestor contracte, dar care la caz nu se regăsește.

Relevante la caz, sunt și prevederile art. 139 alin.(3) Cod de executare, care indică că *în cazul în care s-a declarat că licitaţia nu a avut loc din motivele indicate la alin.(1) lit.a)–c) din prezentul articol, creditorul este în drept să preia bunurile la preţul stabilit la licitaţie. Creditorul gajist are dreptul preferenţial de a primi bunul gajat. Creditorul care a solicitat primirea bunului în contul achitării datoriei este obligat să restituie suma ce depăşeşte.*

Potrivit art.140 alin.(9) Cod de Executare, *transmiterea bunului se dispune prin încheiere a executorului judecătoresc. În cazul transmiterii în contul achitării datoriei a bunurilor dreptul de proprietate asupra cărora este supus înregistrării de stat, încheierea executorului judecătoresc de transmitere a bunului se confirmă de instanţa de judecată, conform procedurii stabilite la art.136 din prezentul cod. Încheierea instanţei de judecată prin care se constată*

legalitatea transmiterii bunului serveşte temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele creditorului care a preluat bunul în contul achitării creanţei.

Astfel, din probatoriul administrat la caz, se atestă că, încheierea executorului judecătoresc Gurițanu Viorica din 03.12.2014 privind transmiterea de la debitorul SRL „Favoris-Grup" creditorului SRL „Crown" bunul imobil – terenurilor agricole, în contul achitării datoriei de 4768392,25 lei, la prețul total de 4429006 lei, inclusiv și terenul agricol cu nr. cadastral *****, este una definitivă, or, la materialele cauzei nu au fost administrate careva probe ce ar demonstra contrariul și această încheiere nu este obiect de examinare în prezenta cauză.

Prin ordonanța din 27.06.2018, organul de urmărire penală a constatat existența săvârșirii faptei de către ***** de înregistrare incorectă în registrul electronic al bunurilor imobile a terenurilor, care în consecință au fost înstrăinate la alte persoane juridice, astfel cauzând daune materiale persoanelor vizate.

În această ordine de idei, prin ordonanța de clasare a procesului penal cu scoaterea persoanei de sub urmărirea penală din 27.06.2018, devenită definitivă, s-a dispus scoaterea de sub urmărirea penală pe prezenta cauză penală a registratorului din cadrul SCT Briceni ***** Vasile, din motiv că, fapta acesteia nu întrunește elementele infracțiunii prevăzută de art.329 alin.(1) Cod penal, cu clasarea procesului-penal doar din motivul lipsei unui component al infracțiunii prevăzute de art.329 Cod penal (latura obiectivă), dar totodată constatând faptul înregistrării incorecte de către registratorul respectiv în Registrul electronic al bunurilor mobile a dreptului de proprietate a SRL „Crown”.

Așadar, va fi reținută ca una fondată concluzia instanței de fond privind lipsa temeiurilor în rectificarea înscrierii efectuată în pct.2.4. din Registrul Bunurilor Imobile asupra terenurilor în litigiu a dreptului de proprietate al SRL „Crown”, înregistrat la 08.12.2014, în temeiul Încheierii executorului judecătoresc nr.151-44/2014 din 03.12.2014 (la moment stins), fapt ce atrage după sine netemeinicia cerinței respective a ambilor reclamanți/apelanți.

Astfel, prin prisma art.438 și 439 Cod civil *(în vigoare din 01.03.2019*), Colegiul civil conclude că nu sunt întrunite condițiile întru anularea înscrierii a dreptului de proprietate al SRL „Crown” asupra terenului în litigiu, şi restabilirea dreptului de proprietate al lui Ceropita Sevastian, or, în corespundere cu prevederile legale numite *când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. 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 hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea în fond*.

În continuare, Colegiul civil denotă că, din conținutul răspunsului ASP, adresat avocatului reclamantului/apelant Odobescu Ghenadie din 25.08.2023, ca rezultat al examinării datelor din Cadastrul bunurilor imobile reiese că, *„Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice” a examinat cererea acestuia, depusă în interesele cet. Ceropita Sevastian, prin care solicită în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2667 din 14.03.2011, restabilirea dreptului de proprietate al cet. Ceropita Sevastian asupra terenului din extravilanul sat. *****, raionul*

******, identificat cu numărul cadastral ***** şi în limita competenţei comunică următoarele: Ca rezultat al examinării datelor din cadastrul bunurilor imobile s-a stabilit, că la 08 decembrie 2014 dreptul de proprietate asupra terenului menţionat supra s-a înregistrat în registrul bunurilor imobile după SRL „Crown", în temeiul încheierii executorului judecătoresc nr. 151-44/2014 din 03 decembrie 2014, prin care s-a transmis creditorului SRL „Crown " în contul achitării datoriei, imobilele ce aparţin cu drept de proprietate debitorului SRL „Favoris Grup", inclusiv terenul cu numărul cadastral *****, dreptul de proprietate asupra căruia în registrul bunurilor imobile era înregistrat după Ceropita Sevastian, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2667 din 14.03.2011. Ulterior, terenul a fost înstrăinat consecutiv terţelor persoane, în temeiul actelor autentificate notarial. Astfel, în lipsa consimţământului titularului al cărui drept se solicită a fi radiat exprimat prin declaraţia în forma cerută de lege sau a unei hotărâri judecătoreşti irevocabile emise în acest sens, registratorul Serviciului cadastral teritorial Briceni în a cărei competenţă conform art. 12 alin.(8) lit. b) al Legii cadastrului bunurilor imobile, este de a decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective, va fi în imposibilitate de a satisface cerinţa înaintată. Ca urmare a obţinerii documentelor ce servesc temei pentru rectificarea solicitată, în registrul bunurilor imobile se va înregistra/restabili dreptul de proprietate al cet. Ceropita Sevastian asupra terenului cu numărul cadastral *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2667 din 14.03.2011. Suplimentar informează, că în cazul în care bunul imobil nu poate fi recuperat, legea prevede că titularul de drepturi căruia i-a fost cauzat un prejudiciu ca urmare a înscrierii sau modificării incorecte în registrul bunurilor imobile, săvîrşite cu vinovăţie de către registrator, beneficiază de o compensaţie. Plata compensaţiei pentru prejudiciu cauzat se efectuează din Fondul de garanţie, potrivit art. 49 şi 50 din Legea nr. 1543/1998. Menţionză că, plata compensaţiei se efectuează în temeiul hotărîrii judecătoreşti prin care s-a dispus achitarea compensaţiei din Fondul de garanție* (f.d. 40-42).

Distinct de cele menționate supra, examinând materialele cauzei, în ceea ce privește solicitarea reclamantului/apelant de constatare a nulității acestor două contracte și a anulării înregistrării acestora în Registrul bunurilor imobile, Colegiul civil constată că autoritățile statului – Republica Moldova, în persoana ASP, ca urmare a constatării unor abateri din partea registratorului din cadrul SCT Briceni, a propus un remediu juridic de protejare a dreptului de proprietate lezat al reclamanților, prin utilizarea dispozițiilor Legii nr. 1543/1998, însă ultimii nu au făcut uz de această recomandare.

Subsecvent Colegiul civil reține că, la depunerea cererii de apel, partea apelantă și-a expus repetat argumentele invocate în cererea de chemare în judecată, cărora prima instanță le-a dat aprecierea cuvenită, iar în opoziție, apelanții nu au prezentat argumente verosimile și admisibile în combaterea soluției adoptate de prima instanță.

Astfel, în lipsa unor argumente coerente și convingătoare, precum și a unui suport probator de natură să răstoarne soluția adoptată pe caz, Colegiul conchide că prima instanță a

elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei și a aplicat corect normele de drept material și procedural, hotărârea fiind legală și întemeiată.

Conform art.82 CPC, *Cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi din cheltuielile de judecare a cauzei..*

Potrivit art.94 CPC, *(1) (1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.*

Astfel, reieșind din faptul că, instanța de fond a respins cererea de chemare în judecată formulată de Ceropita Sevastian, Colegiul civil reține că, solicitarea reclamantului cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată, la fel corect a fost respinsă.

În concluzie, luând în considerare că, prima instanță a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite și elucidate pe deplin, probelor prezentate li s-a dat apreciere completă şi obiectivă sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, Colegiul civil conchide că, cererea de apel formulată de Ceropita Sevastian prin intermediul avocatului Botnari Vitalia, urmează a fi respinsă, cu menținerea fără modificări a hotărârii Judecătoriei Edineț, sediul central din 23 mai 2025.

În conformitate cu art.385 lit.a) CPC, Colegiul civil și de contencios administrativ,

D E C I D E :

Se respinge apelul declarat de Ceropita Sevastian prin intermediul avocatului Odobescu Ghenadie.

Se menține fără modificări hotărârea judecătoriei Edineț, sediul central, din 23 mai 2025, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Ceropita Sevastian către SC „Girosol-Agro” SRL, SRL „Crown”, SRL „Favoris-Grup”, SRL „Eco-Mondial”, intervenienții accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” și executorul judecătoresc Guriţanu Viorica, cu privire la declararea nulității parțială a contractelor de vânzare-cumpărare, radierea înscrierilor efectuate în Registrul Bunurilor Imobile şi compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs, la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni de la comunicare, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecătorul **Elena Grumeza**

Judecătorii **Natalia Costaș**

Ivan Parii