Prima instanță: Judecătoria Orhei sediul Telenești (judecător L.Iarmaliuc)
Dosarul nr.2a-1142/2024 (nr.2- 21185612-03-2a-13092024)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil și de contencios administrativ
D E C I Z I E

2 iunie 2026 **mun. Bălți**

Completul de judecată în componența:
Președintele ședinței, judecător **Elena Grumeza**
Judecătorii **Natalia Costaș, Ivan Parii**
Grefier **Cristina Țurcanu**

examinând în ședință judiciară publică cererea de apel declarată de Rusu Ana,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Rusu Ana (succesor în drepturi și obligații a lui Rusu Andrei) către Spiridon Margareta, Croitor Valentina, Spiridon Ruslan, Porcereanu Natalia, Moga Nina, Berioza Elena (succesor în drepturi și obligații a Mariei Spiridon), intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, notarul Sandu Ina privind recunoașterea valabilității actelor juridice, recunoașterea dreptului de proprietate în privința bunurilor imobile

și cererea de chemare în judecată înaintată de Rusu Ana către Spiridon Margareta, Croitor Valentina, SRL „GM-Fitoline" privind anularea contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, radierea înregistrării dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile,

împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 27 mai 2024,

a constatat:

Pretențiile reclamantului:

La data de 4 iunie 2009, reclamantul Andrei Rusu a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Ruslan Spiridon, Natalia Porcereanu, Valentina Croitor, Margareta Spiridon, Pavel Spiridon, Nina Moga, Maria Spiridon privind declararea valabilității tranzacțiilor de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că, în toamna anului 2008 a procurat de la locuitorii satului Vadul-Leca raionul Telenești terenurile de pământ agricole.

A menționat că, peste câteva zile, persoanele respective fiind parte dintr-o familie, au plecat din Republica Moldova în Federația Rusă.

A mai indicat că, pârâții nu s-au adresat oficiului cadastral pentru a înregistra terenurile, cu toate că, ei achitau impozitele.

Reclamantul a susținut că, proprietarilor de pământ le-a achitat costul terenurilor, însă având în vedere că proprietarii erau plecați peste hotarele țării, nu a putut autentifica contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole.

În acest sens, a afirmat că, și-a onorat obligațiile contractuale și a achitat costul terenurilor procurate, iar proprietarii de pământ i-au transmis în posesie terenurile, motiv pentru care, a solicitat să fie declarate valabile tranzacțiile de vânzare-cumpărare și să fie recunoscut ca proprietar al terenurilor de pământ procurate de la pârâți.

Reclamantul Rusu Andrei a solicitat constatarea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate al terenurilor de pământ cu nr. cadastral *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, situate în satul Vadul-Leca, raionul Telenești.

Prin hotărârea Judecătoriei Telenești din data de 29 iunie 2009, s-au declarat valabile tranzacțiile de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole încheiate între Rusu Ion și Spiridon Rusan, Porcireanu Natalia, Croitor Valentina, Spiridon Margareta, Spiridon Pavel, Moga Nina și Spiridon Maria. S-a recunoscut Rusu Andrei Ion proprietar asupra terenurilor agricole nr. cadastral *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, situate în extravilanul satului Vadul-Leca raionul Telenești.

La data de 17 ianuarie 2020 reclamanta Rusu Ana a depus o cerere de chemare în judecată împotriva pârâților Spiridon Margareta, Croitor Valentina și SRL „GM-Fitoline" privind anularea contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile. **/cauză fiind conexă /**

În motivarea acțiunii civile reclamanta Rusu Ana invocat că, s-a căsătorit cu Rusu Andrei la 5 aprilie 1992, din anul 2008 a plecat peste hotarele Republicii Moldova în Italia, revenea acasă de 2-3 ori pe an, iar soțul ei a rămas acasă cu copiii.

A susținut că, la data de 18 martie 2022 soțul Rusu Andrei a procurat opt terenuri agricole de la persoanele Spiridon Rusan, Porcireanu Natalia, Croitor Valentina, Spiridon Margareta, Spiridon Pavel, Moga Nina și Spiridon Maria și în scopul confirmării procedurii de vânzare-cumpărare, au fost întocmite recipise, prin care aceste opt persoane confirmau faptul primirii sumei de bani în scopul înstrăinării terenurilor agricole și urma ca până la finele anului 2022 părțile contractului să se prezinte la notar în scopul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare. Aceste recipise au fost semnate de ambele părți şi au fost semnate inclusiv şi de primarul comunei Căzănești raionul Telenești Rubanov Vasile.

A mai explicat că, din motivul plecării unor vânzători peste hotarele țării, părțile raportului juridic nu s-au prezentat la notar și nu au perfectat contracte de vânzare-cumpărare autentificate notarial.

Reclamanta a susținut că, din anul 2022, familia ei s-a folosit de aceste opt terenuri agricole, iar aproximativ în anul 2008-2009, pe unele terenuri familia a sădit pădure și cresc copaci de mai mulți ani.

A menționat că, din cauza că nu au fost întocmite la notar contractele de vânzare-cumpărare asupra tenurilor agricole procurate în anul 2022, soțul ei Rusu Andrei în anul 2008-2009 a depus o cerere de chemare în judecată către persoanele de la care a procurat terenurile agricole în anul 2002.

A susținut reclamanta că, prin hotărârea Judecătoriei Telenești din data de 29 iunie 2009, s-a admis acțiunea și au fost declarate valabile tranzacțiile de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole încheiate între Rusu Andrei și Spiridon Rusan, Porcireanu Natalia, Croitor Valentina, Spiridon Margareta, Spiridon Pavel, Moga Nina și Spiridon Maria, s-a dispus recunoașterea lui Rusu Andrei în calitate de proprietar a terenurilor agricole nr. cadastral *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, situate în extravilanul satului Vadul-Leca raionul Telenești. Astfel, Hotărârea judecătorească a devenit irevocabilă nefiind contestată de către pârâți, astfel are puterea lucrului judecat și totodată, din anul 2009 această hotărâre judecătorească nu a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile deținut de Serviciul cadastral Telenești.

A relatat că, la data de 14 iunie 2018 a decedat subit soțul Rusu Andrei, iar în urma decesului a fost deschisă succesiune la notarul Şcolnic Viorica, obținând certificat de moștenitor. S-a adresat la Serviciul cadastral Telenești și a încercat să înregistreze dreptul de proprietate asupra a opt terenuri agricole, în temeiul hotărârii judecătorești, aflând că sunt aplicate pe un teren sechestru pe terenul agricol care anterior a aparținut cet. Moga Nina, precum și faptul că, patru terenuri agricole sunt înstrăinate SRL „MG Fitoline”.

A indicat reclamanta că, au fost înstrăinate terenurile agricole nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha a aparținut anterior lui Spiridon Pavel, terenul nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,3057 ha a aparținut lui Spiridon Margareta Fiodor, terenul nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4011 ha a aparținut Croitor Valentina și terenul nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha ce a aparținut anterior lui Spiridon Margareta.

A relevat faptul că, în privința terenurilor agricole nr.cadastrale *****, *****, *****, *****, care au fost procurate de soțul ei Rusu Andrei, la data de 18 martie 2002 și a obținut dreptul de proprietate în temeiul hotărârii judecătorești, astfel după ce a primit de la notarul Şcolnic Viorica certificatul de moștenitor și-a înregistrat dreptul de proprietate în registrul bunurilor imobile în baza certificatului de moștenitor nr.10981 din

data de 26 decembrie 218 și a certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună nr.10977 din data de 26 decembrie 2018.

A enunțat că, terenul cu destinație agricolă nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,3057 ha, fostul proprietar Spiridon Margarita Fiodor, inițial a deținut dreptul de proprietate în privința terenului în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral ***** din data de 12 aprilie 2000, ulterior în temeiul certificatului de moștenitor legal nr.11931 din data de 26 septembrie 2016, din motive necunoscute și neîntemeiate, a încheiat la data de 31 decembrie 2016 cu SRL „GM Fitoline" contractul de vânzare-cumpărare nr.8672 din data de 31 decembrie 2016, înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 1 februarie 2017.

A relatat că, proprietarului terenului agricol nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha a fost Spiridon Pavel Andrei în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din data de 12 aprilie 2000. După decesul numitului, moștenitorul în drepturi Spiridon Margarita Fiodor a obținut dreptul de proprietate în privința bunului imobil, în temeiul certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună nr.11927 din data de 26 septembrie 2016 și în temeiul certificatului de moștenitor legal nr.11928 din data de 26 septembrie 2016. Cunoscând cu certitudine că acest teren a fost înstrăinat de Spiridon Pavel, la data de 18 martie 2002, lui Rusu Andrei, la data de 31 decembrie 2016 a înstrăinat acest bun imobil către SRL „GM Fitoline" conform contractului de vânzare-cumpărare nr.8672 din data de 31 decembrie 2016, înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 10 februarie 2017.

Referitor la terenul cu destinația agricolă nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, fostul proprietar Spiridon Margarita Fiodor, inițial, a deținut dreptul de proprietate în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral ***** din data de 12 aprilie 2000, iar ulterior în temeiul certificatului de moștenitor legal nr.11931 din data de 26 septembrie 2016, din motive necunoscute și neîntemeiate a încheiat cu SRL „GM Fitoline" contractul de vânzare-cumpărare nr.8672 din data de 31 decembrie 2016, care a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 10 februarie 2017.

În privința terenului agricol nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4011 ha, fostul proprietar Croitoru Valentina, a deținut dreptul de proprietate în privința terenului în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din data de 12 aprilie 2000, din motive necunoscute și neîntemeiate a încheiat la data de 28 decembrie 2016 contractul de vânzare-cumpărare nr.8561, înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 10 februarie 2017.

Consideră că, contractul de vânzare-cumpărare nr.nr.8561 din data de 28 decembrie 2016 încheiate cu Croitoru Valentina Grigore și SRL „GM Fitoline" în privința terenului agricol nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4011 ha și contractul de vânzare-cumpărare

nr.8672 din data de 31 decembrie 2016 încheiate între Spiridon Margareta și SRL „GM Fitoline” în privința terenurilor agricole nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,3057 ha, urmează a fi declarate nule cu anularea înregistrării dreptului de proprietate a SRL „GM Fitoline”.

A precizat că, inițial, foștii proprietari al terenurilor agricole au vândut terenurile agricole lui Rusu Andrei, au primit sumele de bani, echivalentul costului terenurilor agricole, iar ulterior după 14 ani, în anul 2016 le-au înstrăinat societății comerciale pârâte, prin ce a încălcat dreptul de proprietate, fiind privați ilegal de dreptul de proprietate.

A invocat nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare, din motivul caracterului fictiv al actelor juridice, deoarece foștii proprietari Spiridon Pavel, Spiridon Margarita şi Croitor Valentina, înstrăinând terenurile agricole la data de 18 martie 2022, au transmis aceste terenuri în posesia și folosința familiei Rusu Andrei, iar de la momentul respectiv familia Rusu le-a prelucrat, a achitat impozitele funciare și toate taxele necesare pentru aceste bunuri imobile. Astfel, societatea pârâtă nu a intrat în posesia de fapt a terenurilor agricole, după procurarea lor, pe parcursul a trei ani, deoarece terenurile agricole se află în posesia familiei reclamantei.

A mai invocat că, nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare din cauza comportamentului dolosiv al foștilor proprietari, care cunoșteau cu certitudine faptul că aceste patru terenuri agricole au fost înstrăinate de dânșii familiei Rusu încă la data de 18 martie 2002, au primit în acest temei juridic de la Rusu Andrei prețul acestor terenuri agricole, cunoșteau că, la data de 29 iunie 2009 a fost pronunțată hotărâre judecătorească, conform căreia contractele de vânzare-cumpărare au fost recunoscute valabile și în acest temei a fost recunoscut dreptul de proprietate al lui Rusu Andrei în privința a patru terenuri agricole.

A remarcat că, foștii proprietari au ascuns intenționat acest fapt pretinsului cumpărător SRL „GM-Fitoline”, care dacă cunoșteau acest fapt, probabil nu ar fi procurat aceste patru terenuri agricole.

A susținut că, în urma anulării contractelor de vânzare-cumpărare este necesar de a radia din Registrul bunurilor imobile înscrierea cu privire la dreptul de proprietate după SRL „GM-Fitoline” în privința terenurilor agricole nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,3057 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,3057 ha.

Așadar, a menționat că, nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare necesită a fi anulate în temeiul nulității absolute, deoarece contactele contravin legii, în sensul că

aceste patru terenuri agricole au fost înstrăinate de foștii proprietari lui Rusu Andrei, în timpul căsătoriei cu reclamanta Rusu Ana, contractele care au fost recunoscute valabile conform hotărârii Judecătoriei Telenești din data de 29 iunie 2009, prin care s-a recunoscut dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole a lui Rusu Andrei, respectiv și dreptul de coproprietar, deoarece bunurile imobile au fost procurate în timpul căsătoriei. Astfel, prin încheierea acestor două contracte de vânzare-cumpărare a fost încălcată legea, precum și dreptul de coproprietate, și dreptul soțului ei decedat la proprietate în privința a patru terenuri agricole.

A atras atenția că, foștii proprietari au cunoscut cu certitudine faptul că, ei, anterior, au înstrăinat terenurile în anul 2002 soțului ei Rusu Andrei, cunoșteau că a fost pronunțată hotărâre judecătorească la data de 29 iunie 2009, prin care au fost recunoscute valabile contractele de vânzare-cumpărare din anul 2002.

Reclamanta Rusu Ana a solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.8561 din data de 28 decembrie 2016, încheiate de Croitor Valentina Grigore cu SRL „GM-Fitoline" a terenului agricol nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4011 ha, anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.8672 din data de 31 decembrie 2016, încheiat de Spiridon Margarita Fiodor cu societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline" a terenurilor agricole nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,3057 ha, a radia din Registrul bunurilor imobile înscrierea cu privire la dreptul de proprietate a SRL „GM-Fitoline" asupra terenurilor agricole nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4011 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,3057 ha și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din data de 27 mai 2021, a fost respins apelul declarat de către avocatul Vlad Vlaicu, în interesul apelantelor Margareta Spiridon și Valentina Croitor, a fost menținută hotărârea Judecătoriei Telenești din data de 29 iunie 2009, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Rusu Andrei către Spiridon Rusan, Porcireanu Natalia, Croitor Valentina, Spiridon Margareta, Spiridon Pavel, Moga Nina și Spiridon Maria, privind declararea valabilității tranzacțiilor de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate.

Prin încheierea protocolară a Curții de Apel Chișinău din data de 27 mai 2021, s-a dispus efectuarea succesiunii procedurale și înlocuirea lui Rusu Andrei cu succesorul în drepturi Rusu Ana.

Prin decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din data de 8 decembrie 2021, a fost admis recursul declarat de către reprezentantul recurentelor Margareta Spiridon și Valentina

Croitor, avocatul Vlad Vlaicu, a fost casată integral decizia din 27 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 29 iunie 2009 a Judecătoriei Telenești, cu remiterea cauzei la rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată. /f.d.177 -184 vol 1 /

La data 05.09.2022 Judecătoria Telenești a **emis încheierea de conexare** a pretențiilor formulate de Rusu Andrei /înlocuit cu succesorul Rusu Ana/ către Ruslan Spiridon, Natalia Porcereanu, Valentina Croitor, Margareta Spiridon, Pavel Spiridon, Nina Moga, Maria Spiridon privind declararea valabilității tranzacțiilor de vânzare-cumpărare şi recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole cu cererea de chemare în judecată depusă de Rusu Ana împotriva pârâților Spiridon Margareta, Croitor Valentina și SRL „GM-Fitoline" privind anularea contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile. /f.d. 47-50 vol 3/ .

La data de 22 martie 2023, reclamanta Rusu Ana (succesorul în drepturi a lui Rusu Andrei) a depus o cerere de chemare în judecată concretizată împotriva Valentinei Croitor, lui Ruslan Spiridon, Nataliei Porcereanu, Ninei Moga, Elenei Berioza, privind recunoașterea valabilității contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile și recunoașterea dreptului de proprietate asupră bunurilor imobile.

Reclamanta Rusu Ana în cererea de chemare în judecată concretizată a solicitat declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil încheiat între Rusu Andrei și Croitor Valentina Grigore la data de 18 martie 2002, în privința terenului cu destinație agricolă nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4011 ha, contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil și Spiridon Pavel, Spiridon Margarita la data de 18 martie 2002, în privința terenurilor agricole nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,3057 ha, contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil încheiat între Rusu Andrei și Spiridon Ruslan încheiat la data de 18 martie 2002, în privința terenului cu destinație agricolă nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,2007 ha, contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, încheiat între Rusu Andrei și Porcereanu Natalia la data de 18 martie 2002, în privința terenului cu destinație agricolă nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4014 ha, contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil încheiat între Rusu Andrei și Moga Nina la data de 18 martie 2002, în privința terenului cu destinație agricolă nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4014 ha, contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil încheiat între Rusu Andrei și Spiridon Maria la data de 18 martie 2002, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,2989 ha, recunoașterea dreptului de proprietate a lui Rusu Andrei asupra terenurilor cu destinație agricole.

În argumentarea acțiunii civile concretizate a indicat că, potrivit titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren se confirmă că, Spiridon Ruslan Pavel,

Porcireanu Natalia Nicolae, Croitor Valentina Grigore, Spiridon Margareta Fiodor, Spiridon Pavel Andrei, Moga Nina Ivan, Spiridon Maria Alexandru, în baza dispoziției primarului comunei Căzănești raionul Telenești nr.02-10/18 din data de 4 aprilie 2000 au primit și au deținut în proprietate privată terenurile de pământ cu destinație agricolă nr.cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****.

A invocat că, conform recipiselor din data de 18 martie 2002 se confirmă faptul că, reclamantul Rusu Andrei, inițial a cumpărat de la Spiridon Ruslan Pavel, Porcireanu Natalia Nicolae, Croitor Valentina Grigore, Spiridon Margareta Fiodor, Spiridon Pavel Andrei, Moga Nina Ivan, Spiridon Maria Alexandru câte un lot de pământ și le-a achitat costul terenurilor agricole, careva pretenții nu sunt, în aceste recipise se menționează faptul că, perfectarea documentelor se va efectua până la sfârșitul anului 2002.

A atras atenția că, aceste terenuri agricole s-au aflat din anul 2002 în posesia familiei lor, au fost prelucrate, pe unele terenuri s-a sădit livadă, pădure, iar pe altele legume. Din anul 2002 a achitat permanent impozitul funciar pentru folosirea terenurilor agricole.

A menționat că, foștii proprietari al terenurilor agricole, care le-au vândut lui Rusu Andrei la data de 18 martie 2002, au primit sumele de bani, ce constituie prețul terenurilor agricole, respectiv au recunoscut valabilitatea contractelor de vânzare-cumpărare.

A susținut că, pentru a se realiza contractele de vânzare-cumpărare încheiate la data de 18 martie 2002, vânzătorii Spiridon Ruslan Pavel, Porcireanu Natalia Nicolae, Croitor Valentina Grigore, Spiridon Margareta Fiodor, Spiridon Pavel Andrei, Moga Nina Ivan, Spiridon Maria Alexandru au vândut lui Rusu Andrei terenurile agricole nr.cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, fapt confirmat de către primarul primăriei satului Vadul-Leca raionul Telenești.

A explicat că, elementul definitoriu al contractului de vânzare-cumpărare este prețul bunului, care urmează a fi achitat de către cumpărător. Astfel, probele anexate la dosar certifică realizarea de către Rusu Andrei a condiției de valabilitate a contractului de vânzare-cumpărare, fapt reflectat în recipisele eliberate de către vânzătorii indicați supra.

Consideră că, există toate condițiile pentru a declara valabile contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole din data de 18 martie 2002, încheiate între Rusu Andrei cu Spiridon Ruslan, Porcereanu Natalia, Croitor Valentina, Spiridon Margareta, Spiridon Pavel, Moga Nina, Spiridon Maria.

Referitor la alegațiile vânzătorilor Spiridon Margarita și Croitor Valentina, cu privire la pretinsele ilegalități, le consideră neîntemeiate și reprezintă un comportament de eschivare de la recunoașterea valabilității contractelor de vânzare-cumpărare încheiate între vânzători și Rusu Andrei la data de 18 martie 2002.

A relatat că, recipisele din data de 18 martie 2002 reprezintă prin sine un comportament de eschivare de la recunoașterea valabilității contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu Rusu Andrei la data de 18 martie 2002.

A relevat că, Rusu Andrei ca parte a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu pârâții, a fost permanent de bună credință în raporturile cu aceste persoane, iar pârâții în calitate de proprietari al terenurilor agricole și părții a contractului de vânzare-cumpărare, ca act juridic, s-au eschivat de la prezentarea în fața notarului pentru a încheia contractul de vânzare-cumpărare autentificat notarial. A invocat că, partea care a executat total sau parțial actul juridic în cauză poate cere instanței de judecata să-l declare valabil, cu condiția că actul să nu conțină elementele care contravin legii. În acest caz, hotărârea instanței de judecata va înlocui autentificarea notarială a actului juridic.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 27 mai 2024 s-a respins, ca fiind neîntemeiată, cererea de chemare judecată înaintată de Rusu Ana (succesor în drepturi a lui Rusu Andrei) împotriva Margaretei Spiridon, Valentinei Croitor, lui Ruslan Spiridon, Nataliei Porcereanu, Ninei Moga, Elenei Berioza (succesor în drepturi a Mariei Spiridon), privind recunoașterea valabilității contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile și recunoașterea dreptului de proprietate în privința bunurilor imobile.

S-a respins, ca fiind neîntemeiată, cererea de chemare judecată înaintată de Rusu Ana împotriva Margaretei Spiridon, Valentinei Croitor și societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline”, privind anularea contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile și radierea înregistrării dreptului de proprietate din registrul bunurilor imobile.

Măsura de asigurare – sechestru pe bunurile imobile, terenurile cu destinația agricolă nr.cadastral *****, cu suprafața 0,4011 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,3057 ha, situate în extravilanul comunei Căzănești raionul Telenești, aplicată prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din data de 7 august 2020, s-a anulat la intrarea în vigoare a hotărârii judecătorești.

Solicitarea apelantului:

Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 03 iunie 2024 Rusu Ana a contestat hotărârea Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 27 mai 2024 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii cu pronunțarea unei noi decizii de admitere integrală a cererilor de chemare în judecată.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel, apelanta Rusu Ana a reiterat motivele de fapt și de drept, ce au fost invocate în cererile de chemare în judecată, ulterior concretizate.

Suplimentar, apelanta invocă faptul că, hotărârea instanței de fond este eronată și netemeinică, fiind pronunțată cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procesual și prin aprecierea greșită a probelor administrate în cauză.

În acest sens, susține că, soțul său, Rusu Andrei, a dobândit în mod legal, la 18 martie 2002, terenurile agricole litigioase în baza contractelor de vânzare-cumpărare și a recipiselor ce confirmă achitarea integrală a prețului, terenurile fiind ulterior posedate, folosite și administrate de familia acestora, cu achitarea impozitelor și exercitarea tuturor prerogativelor dreptului de proprietate.

După decesul soțului, apelanta arată că, a dobândit drepturile succesorale asupra bunurilor și a continuat demersurile pentru apărarea acestora.

Totodată, apelanta susține că, prin decizia Curții Supreme de Justiție din 08 decembrie 2021, prin care cauza a fost remisă spre rejudecare, au fost încălcate principiul securității raporturilor juridice și dreptul său de proprietate, întrucât a fost desființată o hotărâre judecătorească irevocabilă după mai mulți ani de la pronunțare.

De asemenea, invocă faptul că, foștii proprietari ai terenurilor, cunoscând că acestea au fost înstrăinate încă din anul 2002 și că drepturile soțului său au fost recunoscute prin hotărârea Judecătoriei Telenești din 29 iunie 2009, au încheiat cu rea-credință, în anii 2016, contracte de vânzare-cumpărare cu SRL „GM-Fitoline”, contracte pe care le consideră fictive, simulate și lovite de nulitate absolută, întrucât vânzătorii nu mai aveau dreptul de dispoziție asupra bunurilor.

În opinia apelantei, instanța de fond a ignorat înscrisurile și celelalte probe administrate, nu a ținut cont de posesia îndelungată a terenurilor de către familia sa, de plata prețului și de executarea obligațiilor contractuale, precum și de dispozițiile Codului civil și ale Codului familiei referitoare la validitatea actelor juridice, dreptul de proprietate, bunurile comune ale soților și rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile.

În consecință, solicită admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond și pronunțarea unei noi hotărâri prin care să fie admisă integral acțiunea, să fie declarate valabile contractele de vânzare-cumpărare din 18 martie 2002, să fie constatată nulitatea contractelor încheiate în anul 2016 cu SRL „GM-Fitoline”, să fie radiate înscrierile efectuate în Registrul bunurilor imobile, să fie recunoscut dreptul său de proprietate asupra terenurilor agricole litigioase și să fie încasate de la intimați cheltuielile de judecată.

Poziția părților în ședința instanței de apel:

În ședința instanței de apel, apelanta Rusu Ana și reprezentantul acesteia avocatul Coptu Sergiu au susținut cererea de apel, solicitând admiterea acesteia, casarea hotărârii instanței de fond și pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În susținerea apelului au reiterat argumentele expuse în cererea de apel, invocând că terenurile agricole litigioase au fost procurate în mod legal de către Rusu Andrei în anul 2002, prețul acestora fiind achitat integral, iar familia reclamantei a exercitat o posesie continuă și neîntreruptă asupra bunurilor.

Au declarat că, dreptul de proprietate al autorului reclamantei a fost recunoscut prin hotărârea Judecătoriei Telenești din 29 iunie 2009, iar contractele de vânzare-cumpărare încheiate ulterior, în anul 2016, cu SRL „GM-Fitoline" sunt lovite de nulitate, întrucât au fost încheiate de persoane care nu mai aveau drept de dispoziție asupra bunurilor. Totodată, au arătat că, instanța de fond a apreciat eronat probele administrate și a aplicat greșit normele de drept material și procesual, solicitând admiterea tuturor pretențiilor formulate prin acțiunea introductivă, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Reprezentantul intimaților avocat Vlaicu Vlad, intimații Berioza Elena, Moga Nina, SRL„ GM-Fitoline", Croitor Valentina, Spiridon Margarita, Porcereanu Natalia, Moga Nina, Spiridon Ruslan, Intervenienții accesorii, Agenția Servicii Publice, Notarul Sandu Ina nu s-au prezentat, 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 participanții prezenți 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 pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Rusu Ana, la data de 06 iunie 2024, a depus cerere de apel împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Telenești din 27 mai 2024, astfel Colegiul constată apelul ca fiind declarat în termen.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.a) CPC, instanța 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 privește 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, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

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 instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile 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, pârâtul Spiridon Ruslan în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a deținut cu drept de proprietate terenul agricol nr.cadastral ***** cu suprafața totală de 0,2007 ha (f.d.2, vol.I), Porcireanu Natalia în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a deținut cu drept de proprietate terenul agricol nr.cadastral ***** cu suprafața totală de 0,4014 ha (f.d.3, vol.I), Croitor Valentina în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a deținut cu drept de proprietate terenul agricol nr.cadastral ***** cu suprafața totală de 0,4011ha (f.d.4, vol.I), Spiridon Margareta în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a deținut cu drept de proprietate terenuri agricole nr.cadastral ***** cu suprafața totală de 0,4012 ha şi nr.cadatsral ***** cu suprafața totală de 0,3057 ha (f.d.5, 8 vol.I), Spiridon Pavel în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a deținut cu drept de proprietate terenul agricol nr.cadastral ***** cu suprafața totală de 0,4012 ha (f.d.6, vol.I), Moga Nina în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a deținut cu drept de proprietate terenul agricol nr.cadastral ***** cu suprafața totală de 0,4014 ha (f.d.7, vol.I), Spiridon Maria în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a deținut cu drept de proprietate terenul agricol nr.cadastral ***** cu suprafața totală de 0,2989 ha (f.d.9, vol.I).

Prin recipisele semnate la data de 18 martie 2002, Rusu Andrei Ion a indicat că, a cumpărat o suprafața totală de 1,11 ha de la cet.Spiridon Pavel Andrei, Spiridon Margareta Tudor. În prezența primarului, s-a confirmat că la data de 18 martie 2002, cumpărătorul s-a achitat integral, pretenții nu sunt. Perfectarea documentelor se va efectua până la sfârșitul anului 2002 (f.d.11, 16, vol.I).

În aceeași ordine de idei, potrivit recipiselor neautentificate anexate la materialele cauzei, Rusu Andrei a pretins cumpărarea terenului cu suprafața de 0,4011 ha de la Croitor Valentina (f.d.12, 15 vol.I), recipisa prin care confirmă că a cumpărat o suprafața de 0,4014 ha, 0,2707 ha și 0,15 ha, în total 0,7521 ha pământ arabil de la Spiridon Ruslan (f.d.13, 14 vol.I), recipisa prin care se confirmă că a cumpărat de la Moga Nina o suprafața de pământ de 0,4014 ha pământ arabil (f.d.17, vol.I), recipisa din data de 5 septembrie 2021 prin care se confirmă că a cumpărat de la Spiridon Maria Alexei cota de pământ, livadă, cu suprafața de 0,30 ha la prețul de 1400 lei și 4 m3 de lemn de foc

(f.d.18, vol.I). Acestea au fost semnate în prezența primarului, la data de 18 martie 2002, indicându-se că, cumpărătorul s-a achitat integral, fapt confirmat și de vânzător, pretenții nu sunt, iar perfectarea documentelor se va efectua până la sfârșitul anului 2002.

Reclamantul Rusu Andrei susținând că, pârâții nu s-au prezentat la notar la sfârșitul anului 2002, pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, în formă autentificată, la data de 4 iunie 2009 a depus în instanță de judecată o acțiune civilă privind declararea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate (f.d.1, vol.I).

Prin hotărârea Judecătoriei Telenești din 29 iunie 2009 au fost declarate valabile tranzacțiile de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole încheiate între Rusu Andrei Ion și Spiridon Ruslan, Porcireanu Natalia, Croitor Valentina, Spiridon Margareta, Spiridon Pavel, Moga Nina și Spiridon Maria. S-a recunoscut Rusu Andrei Ion ca proprietar al terenurilor agricole cu nr.cadastrale:*****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** situate în extravilanul satului Vadul Leca rl Telenești (f.d.29, vol.I).

La data de 17 ianuarie 2020 reclamanta Rusu Ana a depus o cerere de chemare în judecată împotriva pârâților Spiridon Margareta, Croitor Valentina și SRL „GM-Fitoline" prin care a revendicat anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.8561 din data de 28 decembrie 2016, încheiate de Croitor Valentina Grigore cu societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline" a terenului agricol nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4011 ha, anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.8672 din data de 31 decembrie 2016, încheiat de Spiridon Margarita Fiodor cu societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline" a terenurilor agricole nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,3057 ha și radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate (f.d.41-47, vol.I).

Prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul Telenești din 7 august 2020 s-a admis cererea de asigurare a acțiunii, depusă în cadrul cererii de chemare în judecată înaintată de Rusu Ana împotriva copârâților Spiridon Margareta, Croitor Valentina și SRL „GM-Fitoline", intervenient accesoriu – Agenția Servicii Publice, cu privire la anularea contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile și radierea înregistrării dreptului de proprietate din registrul bunurilor imobile (f.d.60-61, vol.II).

Prin urmare, se reține că, în Registrul bunurilor imobile proprietar a terenului agricol nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4011 ha, la situația din 28 noiembrie 2000 a fost înregistrată Croitor Valentina, temeiul înscrierii fiind titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren din data de 12.04.2000 (f.d.25, vol.II), proprietarul terenului agricol nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, la situația de 28 noiembrie 2000 a fost înregistrată Spiridon Margareta, temeiul înscrierii fiind titlu de autentificare a dreptului

deținătorului de teren din data de 12.04.2000 (cota parte ½), ulterior la data de 22 decembrie 2016 în baza certificatului de moștenitor legal nr.11931 din data de 26 septembrie 2016 (cota parte ½) (f.d.26, vol.II), proprietarul terenului agricol nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, la situația de 28 noiembrie 2000 a fost înregistrată Spiridon Pavel temeiul înscrierii fiind titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren din data de 12.04.2000 (cota parte ½), ulterior la data de 22 decembrie 2016 în baza certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părţi din proprietatea comună nr.11927 din data de 26 septembrie 2016 și în baza certificatului de moștenitor legal nr.11928 din data de 26 septembrie 2016 (cota parte ½) (f.d.27, vol.II), proprietarul terenului agricol nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,3057 ha, la situația de 28 noiembrie 2000 a fost înregistrată Spiridon Margareta, temeiul înscrierii fiind titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren din data de 12.04.2000 (cota parte ½), ulterior la data de 22 decembrie 2016 în baza certificatului de moștenitor legal nr.11931 din data de 26 septembrie 2016 (cota parte ½) (f.d.29, vol.II).

În aceste circumstanțe, la data de 28 decembrie 2016 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare între Croitor Valentina, în calitate de vânzător, și societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline”, în calitate de cumpărător, autentificat de notarul Ina Sandu, conform căruia vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat bunurile imobile cu bonitatea de 66 grade, amplasate în extravilanul comunei Căzănești raionul Telenești a lotului de teren agricol cu suprafața de 0,0691 ha nr.cadastral *****, ce aparține vânzătorului cu drept de proprietate personală în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral *****, eliberat de primăria comunei Căzănești raionul Telenești la data de 12 aprilie 2000, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 28.11.2000, fapt conform prin extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat de O.C.T. Telenești filiala Î.S. „Cadastru” la 12.12.2016; a lotului de teren agricol cu suprafața de 0,4011 ha nr.cadastral ***** care aparține vânzătorului cu drept de proprietate personală în baza titlului de autentificare a deținătorului de teren nr.cadastral ***** eliberat de primăria comunei Căzănești raionul Telenești la data de 12 aprilie 2000, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 28 noiembrie 2000 cu nr.cadastral *****, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat de O.C.T. Telenești, filiala Î.S. „Cadastru” la data de 12 decembrie 2016 (f.d.79-83, vol.II).

Conform pct.3.1 al Contractului, prețul total al vânzării stabilit și declarat de comun acord între părți este de 4600 lei, care au fost achitați, în numerar, anterior semnării și autentificării prezentului contract. Achitarea între părți a avut loc în lipsa notarului.

Potrivit prevederilor pct.4.1 al Contractului, vânzătorul declară sub proprie răspundere că imobilul, obiect al prezentului contract, este proprietate personală (fiind văduvă din anul 1997, anterior înregistrării dreptului de proprietate), nu există terțe

persoane, care ar pretinde la imobilul înstrăinat, este liber de orice sarcini și datorii, nu este scos din circuitul civil, prin trecere în proprietate publică, fiind, în mod legal și continuu, în proprietatea și posesia sa, de la data dobândirii și până în prezent, nu a fost înstrăinat, nu este sechestrat sau sub interdicție, nu a fost promis de a fi contractat și nu formează obiectul unui litigiu, procura eliberat de proprietar nu a fost anulată și nu există nici o cauză/circumstanță de stingere a mandatului. Totodată vânzătorul garantează contra falsificării actelor prezentate pentru autentificarea prezentului contract.

Prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat la data de 31 decembrie 2016, autentificat de notarul Ina Sandu, între Spiridon Margareta, în calitate de vânzător, și societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline", în calitate de cumpărător, astfel vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat bunurile imobile cu bonitatea solului de 66 grade, amplasate în extravilanul comunei Căzănești raionul Telenești și anume: a) lotul de teren agricol cu suprafața totală de 0,0692 ha, nr.cadastral *****; b) lotul de teren agricol cu suprafața totală de 0,4012 ha nr.cadastral ***** care aparține vânzătorului cu drept de proprietate personală în baza certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei părți din proprietatea comună în devălmășie nr.11927 și în baza certificatului de moștenitor legal nr.1192, înregistrate în Registrul bunurilor imobile ținut de O.C.T. Telenești, filiala Î.S. „Cadastru", la data de 22 decembrie 2016, cu nr.cadastrale ***** și *****, fapt confirm prin extrasele din Registrul bunurilor imobile eliberate de O.C.T. Telenești, filiala Î.S. „Cadastru", la data de 27 decembrie 2016; c) lotul de teren agricol cu suprafața de 0,0692 ha nr.cadastral *****, care aparține vânzătorului cu drept de proprietate personală în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral ***** eliberat de primăria comunei Căzănești raionul Telenești la data de 12 aprilie 2000, înregistrat în Registrul bunurilor imobile ținut de O.C.T. Telenești filiala Î.S. „Cadastru" la data de 28 noiembrie 2000 și în baza certificatului de moștenitor legal nr.11931 eliberat de notarul public Iliescu Ludmila, înregistrat în Registrul bunurilor imobile ținut de O.C.T. Telenești filiala Î.S. „Cadastru" la data de 22 decembrie 2016 cu nr.cadastral *****, fapt confirmat prin extrasele din Registrul bunurilor imobile nr.8901/16/23621 eliberat de O.C.T. Telenești filiala Î.S. „Cadastru" la data de 27 decembrie 2016; d) lotul de teren agricol cu suprafața de 0,3057 ha nr.cadastral *****, care aparține vânzătorului cu drept de proprietate personală, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral ***** eliberat de primăria comunei Căzănești raionul Telenești la data de 12 aprilie 2000, înregistrat în baza certificatului de moștenitor legal nr.11931 eliberat de notarul public Iliescu Ludmila, înregistrat în Registrul bunurilor imobile ținut de O.C.T. Telenești filiala Î.S. „Cadastru" la data de 22 decembrie 2016, fapt confirmat prin extrasele din Registrul bunurilor imobile nr.8901/16/23622 eliberat de O.C.T. Telenești filiala Î.S. „Cadastru" la

data de 27 decembrie 2016; e) lotul de teren agricol cu suprafața totală de 0,4012 h, nr.cadastral *****, care aparține vânzătorului cu drept de proprietate personală în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.cadastral ***** eliberat de primăria comunei Căzănești raionul Telenești la data de 12 aprilie 2000, înregistrat în Registrul bunurilor imobile ținut de O.C.T. Telenești filiala Î.S. „Cadastru" la data de 28 noiembrie 2000 și în baza certificatului de moștenitor legal nr.11931 eliberat de notarul public Iliescu Ludmila, înregistrat în Registrul bunurilor imobile ținut de O.C.T. Telenești filiala Î.S. „Cadastru" la data de 22 decembrie 2016, fapt confirmat prin extrasele din Registrul bunurilor imobile nr.8901/16/23620 eliberat de O.C.T. Telenești filiala Î.S. „Cadastru" la data de 27 decembrie 2016.

Conform prevederilor pct.2.2 al Contractului se stipulează că, „În rezultatul încheierii prezentului contract, din momentul înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile ținut de O.C.T. Telenești filiala Î.S. „Cadastru" apare dreptul de proprietate al cumpărătorului societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline" asupra bunurilor imobile cu nr.cadastrale *****, *****, *****, ***** și ***** (f.d.89-94, vol.II).

Având în vedere că la data de 14 iunie 2018 reclamantul Rusu Andrei a decedat, fapt confirmat prin certificatul de deces DC-IV nr.1620972 (f.d.32, vol.I), prin încheierea protocolară a Curții de Apel Chișinău din data de 27 mai 2021 (f.d.96), s-a dispus efectuarea succesiunii procedurale și înlocuirea lui Rusu Andrei cu succesorul în drepturi Rusu Ana, soția decedatului Rusu Andrei (f.d.31, vol.I).

Prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 27 mai 2021 s-a respins apelul declarat de Spiridon Margareta, Croitor Valentina, reprezentanți prin avocatul Vlaicu Vlad împotriva hotărârii Judecătoriei Telenești din 29 iunie 2009 (f.d.97, vol.I), decizie care prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 08 decembrie 2021 s-a casat cu remiterea cauzei spre rejudecare la Judecătoria Orhei, sediul Telenești în alt complet de judecată (f.d.177-184, vol.I).

Prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul Telenești din data de 5 septembrie 2022, s-a conexat cauza civilă (nr.2-30/2020, nr.e.2-20006542-38-2-17012020) la cererea de chemare în judecată depusă de Rusu Ana (succesorul în drepturi a lui Rusu Andrei) împotriva lui Spiridon Margareta, Croitor Valentina și societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline" cu privire la anularea contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor, radierea înscrisurilor dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată, la cauza civilă inițială (nr.2-1217/2021; nr.e.2-21185612-38-2-17122021), aflată pe rolul Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) la cererea de chemare în judecată înaintată de Rusu Andrei Ion împotriva lui Spiridon Ruslan Pavel, Porcireanu Natalia Nicolae, Croitor Valentina Grigore, Spiridon Margareta Fiodor, Spiridon Pavel

Andrei, Moga Nina Ivan, Spiridon Maria Alexandru, privind valabilitatea tranzacției de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate (f.d.47-50).

La data de 22 martie 2023, reclamanta Rusu Ana (succesorul în drepturi a lui Rusu Andrei) a depus o cerere de chemare în judecată concretizată împotriva Valentinei Croitor, lui Ruslan Spiridon, Nataliei Porcereanu, Ninei Moga, Elenei Berioza, privind recunoașterea valabilității contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile și recunoașterea dreptului de proprietate asupră bunurilor imobile (f.d.92-103, vol.III).

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prin hotărârea Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 27 mai 2024 s-a respins, ca fiind neîntemeiată, cererea de chemare judecată înaintată de Rusu Ana (succesor în drepturi a lui Rusu Andrei) împotriva Margaretei Spiridon, Valentinei Croitor, lui Ruslan Spiridon, Nataliei Porcereanu, Ninei Moga, Elenei Berioza (succesor în drepturi a Mariei Spiridon), privind recunoașterea valabilității contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile și recunoașterea dreptului de proprietate în privința bunurilor imobile. S-a respins, ca fiind neîntemeiată, cererea de chemare judecată înaintată de Rusu Ana împotriva Margaretei Spiridon, Valentinei Croitor și societatea cu răspundere limitată „GM-Fitoline”, privind anularea contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile și radierea înregistrării dreptului de proprietate din registrul bunurilor imobile. Măsura de asigurare – sechestru pe bunurile imobile, terenurile cu destinația agricolă nr.cadastral *****, cu suprafața 0,4011 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,3057 ha, situate în extravilanul comunei Căzănești raionul Telenești, aplicată prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din data de 7 august 2020, s-a anulat la intrarea în vigoare a hotărârii judecătorești (f.d.173-185, vol.III).

În motivarea soluției, instanța de fond a reținut că, reclamantul Rusu Andrei nu a respectat cerința de formă de a tranzacției de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole de către Rusu Andrei și Spiridon Margareta, Spiridon Pavel și Croitoru Valentina, ce a determinat respingerea cerinței de declararea valabilă a tranzacției de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole din data de 18 martie 2002, or, fiind constatat că în Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietari a terenurilor agricole nr.cadastral *****, *****, ***** și ***** figurau Croitoru Valentina și Spiridon Margareta (succesorul legal a lui Pavel Spiridon), totodată, reclamanta Rusu Ana nu a dovedit necesitatea declarării nulității actului juridic de înstrăinare a terenurilor agricole nr.cadastral *****, *****, ***** și *****, pe motivul invocat de reclamant că actul juridic ar fi fost încheiat fictiv și prin dol.

Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 03 iunie 2024 Rusu Ana a contestat hotărârea Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 27 mai 2024 cu

apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii cu pronunțarea unei noi decizii de admitere integrală a cererilor de chemare în judecată (f.d.200-245, vol.III).

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, unul din obiectele prezentei cauze civile este recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare în temeiul recipiselor din 2002, 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.

Potrivit art.753 alin.(1) Cod civil (în vigoare până 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.

Conform art.320 alin.(2), (3), (4) din Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), (2) dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate. (3) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ. (4) Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

Potrivit art.321 alin.(2) din Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Prevederile art.666 alin.(1) şi (2) Cod civil (în vigoare până la 01.03.2019) stipulează că, (1) Contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. (2) Contractului îi sânt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

În temeiul 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 și actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Acțiunea în constatare a nulității 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.

Art.199 Cod civil (în vigoare până la 01.03.2019) declară că, (1) Consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. (2) Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.

Prin urmare, consimțământul trebuie exprimat cu intenția de a produce efecte juridice, această condiție rezultă din însăși esența actului juridic civil, care este o manifestare de voință, îndreptată spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Conform art.208 Cod civil (în vigoare până la 01.03.2019), (1) Actul juridic poate fi încheiat verbal, în scris sau în formă autentică. (2) Forma este o condiţie de valabilitate a actului juridic numai în cazurile expres prevăzute de lege.

Iar, conform art.212 Cod civil (în vigoare până la 01.03.2019), Forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazurile: stabilite de lege; prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică.

Concomitent, legislatorul prin dispozițiile art.213 Cod civil (în vigoare până la 01.03.2019) stipulează că, (1) Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic. (2) Dacă una dintre părți a executat total sau parțial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanța de judecată are dreptul, la cererea părții care a executat total sau parțial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conține elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic. (3) Partea care s-a eschivat neîntemeiat de la autentificarea notarială a actului juridic este obligată să repare celeilalte părți prejudiciul cauzat prin întârzierea autentificării.

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.

Colegiul civil reține că, autentificarea actelor juridice civile se efectuează de către notarii, în conformitate cu Legea nr.1453/2002, cu privire la notariat, prevede cazurile în care actele juridice sunt autentificate de notari, inclusiv contractele de înstrăinare a bunurilor imobile.

Conform dispozițiilor art.35 al Legii nr.1453/2002 cu privire la notariat (în vigoare la data încheierii actului juridic), (1) Notarul îndeplinește următoarele acte notariale: a) autentificarea actelor juridice (testamente, procuri, contracte).

Prevederile art.50 alin.(1) al Legii nr.1453/2002 cu privire la notariat, (în vigoare la data încheierii actului juridic) statuează că, Contractul de înstrăinare şi contractul de gaj al bunurilor supuse înregistrării se autentifică cu condiţia prezentării documentelor care confirmă dreptul de proprietate asupra acestor bunuri, avizului organului fiscal teritorial privind existenţa sau lipsa restanţelor la impozitul pe bunurile imobile, altor plăţi obligatorii la bugetul de stat pentru aceste bunuri, extrasul din registrul gajului despre lipsa gajului acestor bunuri.

Contrar susținerilor apelantei, instanța de fond a stabilit complet și corect circumstanțele de fapt ale cauzei, a administrat și apreciat probele potrivit prevederilor art.130 CPC și a aplicat în mod corect normele de drept material incidente.

Colegiul civil reține că, întreaga construcție juridică a apelului este întemeiată pe pretinsa existență a unor tranzacții de vânzare-cumpărare încheiate la 18 martie 2002 și pe hotărârea Judecătoriei Telenești din 29 iunie 2009 prin care acestea au fost declarate valabile.

Însă hotărârea Judecătoriei Telenești din 29 iunie 2009 a fost desființată prin Decizia CSJ din 8 decembrie 2021, cît și casată integral decizia din 27 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău, cauza fiind remisă pentru rejudecare în instanța de fond.

Astfel, instanța de fond fiind investită cu rejudecarea cauzei, în mod corect a constatat că, recipisele prezentate de reclamantă nu întrunesc condițiile de validitate ale unui contract translativ de proprietate asupra bunurilor imobile, fiind lipsite de forma autentică impusă de lege pentru asemenea acte juridice.

Totodată, din materialul probator administrat nu rezultă că, proprietarii terenurilor s-ar fi eschivat nejustificat de la autentificarea notarială a contractelor, astfel încât să fie incidente dispozițiile legale privind declararea valabilității convenției de către instanță.

Astfel fiind, la data încheierii contractelor autentificate din 28 și 31 decembrie 2016 persoanele care au înstrăinat terenurile Croitoru Valentina și Spiridon Margareta figurau în Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietari, dreptul acestora fiind confirmat prin titlurile de autentificare și, după caz, certificatele de moștenitor.

Or, notarul a autentificat contractele în baza actelor de proprietate existente, valabile și a extraselor din registru, cu respectarea cerințelor Legii cu privire la notariat și ale Codului civil, iar ulterior dreptul de proprietate al cumpărătorului SRL „GM-Fitoline” a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în modul prevăzut de lege.

Colegiul nu poate reține nici criticile apelantei privind caracterul fictiv sau dolosiv al contractelor din anul 2016, deoarece simpla invocare a faptului că foștii proprietari cunoșteau despre pretinsa înstrăinare din anul 2002 nu constituie prin ea însăși dovada existenței dolului sau a caracterului fictiv al actelor juridice contestate.

Iar, potrivit regulilor generale privind sarcina probei, reclamanta avea obligația de a demonstra împrejurările invocate, dar și interesul născut și actual, însă realizarea acestor condiții necesare nu a fost întrunită de reclamantă.

Dimpotrivă, instanța de fond a analizat în mod detaliat declarațiile martorilor, recipisele prezentate și celelalte înscrisuri administrate și a constatat existența unor neconcordanțe privind semnăturile de pe recipise, lipsa dovezilor că toți proprietarii și-au exprimat consimțământul valabil pentru înstrăinarea terenurilor și inexistența unor probe care să confirme că aceștia au refuzat autentificarea notarială a contractelor. Aceste concluzii sunt rezultatul unei aprecieri complete și obiective a probelor și nu au fost răsturnate prin argumentele formulate în apel.

În acest sens, instanța de apel apreciază ca unele juste constatările instanței de fond potrivit cărora, semnătura din recipisă din numele vânzătorilor Spiridon Pavel Andrei, Spiridon Margareta Tudor (f.d.11, vol.I), este efectuată de o altă persoană, identică cu semnătura din recipisa a vânzătorului Spiridon Ruslan (f.d.13, vol.1), semnătura din numele Ninei Moga din recipisa (f.d.17, vol.I) este efectuată de o altă persoană, identică cu semnătura din recipisa a vânzătorului Spiridon Ruslan (f.d.13, vol.I), iar la întocmirea recipisei din numele lui Spiridon Maria, persoanele Costandoi Alexei și Apostol Vasile nu erau prezenți, circumstanțe care se dovedesc prin declarațiile

martorului Dumitraș Ecaterina. Totodată, în cazul proprietarilor Moga Nina, Spiridon Maria, Spiridon Pavel și Spiridon Margareta, nu s-a dovedit existența consimțământului proprietarilor de teren, în calitate de vânzători, cu intenția de a produce efecte juridice îndreptată spre încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole în formă autentică în condițiile Codului civil și Legii nr.1453/2002, cu privire la notariat.

Nu pot fi reținute nici alegațiile reclamantei/apelante precum că, că Rusu Andrei ar fi fost cumpărător de bună-credință, prin faptul că, a achitat vânzătorilor prețul terenurilor agricole, iar din data de 18 martie 2002 a folosit terenurile agricole și a achitat impozitele asupra terenurilor agricole, iar proprietarii terenurilor în calitate de pârâți nu s-au prezentat la notar, pentru a încheia contractele de vânzare-cumpărare în formă autentică. Or, aceste argumente își pierd relevanța în circumstanțele în care Rusu Andrei nu a probat refuzul proprietarilor de a se prezenta la notar pentru autentificarea tranzacției.

Astfel, reclamantul Rusu Andrei nu a nerespectat cerința de formă a tranzacției de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole de către Rusu Andrei și Spiridon Margareta, Spiridon Pavel și Croitoru Valentina, ce determină respingerea cerinței de declararea valabilă a tranzacției de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole din data de 18 martie 2002, fiind constatat că, în Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietari a terenurilor agricole nr.cadastral *****, *****, ***** și ***** figurau Croitoru Valentina și Spiridon Margareta (succesorul legal a lui Pavel Spiridon).

Suplimentar, Colegiul civil acordă relevanță și concluziilor expuse în Ordonanța organului de urmărire penală, din care rezultă că, în cadrul examinării circumstanțelor privind hotărârea Judecătoriei Telenești din 29 iunie 2009 s-a constatat existența unor indicii privind prezentarea unor probe false în procesul civil respectiv.

Deși cauza penală a fost clasată ca urmare a decesului persoanei vizate, organul de urmărire penală a concluzionat că acțiunile acesteia întruneau elementele constitutive ale infracțiunii prevăzute de art.310 Cod penal.

*De asemenea, Colegiul civil reține că, hotărârea judecătorească din anul 2009 nu a produs efectele juridice invocate de apelantă asupra înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, dreptul pretins nefiind înregistrat conform legii. Astfel, hotărârea Judecătoriei Telenești pronunțată la data de 29 iunie 2009, prin care s-au declarat valabile tranzacțiile de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole încheiate între Rusu Ion și Spiridon Rusan, Porcireanu Natalia, Croitor Valentina, Spiridon Margareta, Spiridon Pavel, Moga Nina și Spiridon Maria și s-a recunoscut Rusu Andrei Ion proprietar asupra terenurilor agricole nr. cadastral *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, situate în extravilanul satului Vadul Leca raionul Telenești, nu a fost*

înregistrată în Registrul bunurilor imobile de către reclamantul Rusu Andrei pînă la înaintarea actualei acțiuni în instanță.

Mai mult, această hotărâre a fost ulterior casată de instanța ierarhic superioară, astfel încât nu poate constitui fundamentul anulării contractelor autentificate și al radierii drepturilor dobândite și înregistrate în condițiile legii.

Într-un alt rând, sub prisma pretențiilor formulate de reclamanți, Colegiul civil, avînd drept suport legal prevederile art. 438 și 439 Cod civil *(în vigoare până la 01.03.2019*), conclude că nu sunt întrunite condițiile întru radierea înscrierii cu privire la dreptul de proprietate a SRL „GM-Fitoline" asupra terenurilor agricole nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4011 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,3057 ha, or, în corespundere cu prevederile legale numite : când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere 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.

Drept consecință, Colegiul civil constată lipsa temeiurilor de radiere a înscrierii cu privire la dreptul de proprietate a SRL „GM-Fitoline", fiind cert temeiul legal de intabulare a dreptului de proprietate a acestei părți, care a dobîndit în condiții legale terenurile indicate în litigiu.

Astfel fiind, reieșind din soluția adoptată, instanța de apel va dispune anularea măsurii de asigurare aplicată prin încheierea Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 7 august 2020 - sechestru pe bunurile imobile, terenul cu destinația agricolă nr.cadastral *****, cu suprafața 0,4011 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,3057 ha, situate în extravilanul comunei Căzănești raionul Telenești

Subsecvent, Colegiul civil reține că, la depunerea cererii de apel, partea apelantă și-a expus repetat argumentele invocate în cererile de chemare în judecată, cărora prima instanță le-a dat aprecierea cuvenită, iar în opoziție, apelanta nu a 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 cererile de chemare în judecată formulate de Rusu Ana personal și ca succesor în drepturi al lui Rusu Andrei, Colegiul civil reține că, solicitarea reclamantei 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 Rusu Ana, urmează a fi respinsă, cu menținerea fără modificări a hotărârii Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 27 mai 2024.

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

decide:

Respinge cererea de apel declarată de Rusu Ana.

Menține fără modificări hotărârea Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 27 mai 2024, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Rusu Ana (succesor în drepturi și obligații a lui Rusu Andrei) către Spiridon Margareta, Croitor Valentina, Spiridon Ruslan, Porcereanu Natalia, Moga Nina, Berioza Elena (succesor în drepturi și obligații a Mariei Spiridon), intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, notarul Sandu Ina privind recunoașterea valabilității actelor juridice, recunoașterea dreptului de proprietate în privința bunurilor imobile și cererea de chemare în judecată înaintată de Rusu Ana către Spiridon Margareta, Croitor Valentina, SRL „GM-Fitoline” privind anularea contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, radierea înregistrării dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile.

Se anulează măsura de asigurare aplicată prin încheierea Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 7 august 2020 - sechestru pe bunurile imobile, terenul cu destinația agricolă nr.cadastral *****, cu suprafața 0,4011 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha,

nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,4012 ha, nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,3057 ha, situate în extravilanul comunei Căzănești raionul Telenești.

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

Preşedintele ședinței, judecător **Elena Grumeza**

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