Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Telenești (judecător: Ciobanu Gh.)
dosarul nr.2a-1098/2025

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

09 iulie 2026 mun.Bălți

Instanța compusă din:
Președintele completului Grosu Stanislav
Judecători Țihonschi Alina și Sajin Mariana
Grefier Dolghii Victoria

examinând în ședință publică, cererile de apel declarate de Druța Ion prin intermediul avocatului Albu Vasile și apelul declarat de Matei Ioana prin intermediul avocatului Coșneanu Svetlana împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 27.05.2025,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Matei Ioana împotriva lui Druța Ion, intervenienți accesoriu I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" (Serviciul Cadastral Telenești), notarul Iliescu Ludmila, privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate, și acțiunea reconvențională depusă de Druța Ion împotriva lui Matei Ioana, intervenienți accesoriu I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" (Serviciul Cadastral Telenești), privind recunoașterea nulității parțiale a contractului de vânzare – cumpărare și încasarea cheltuielilor de judecată,

CONSTATĂ:

Pretenţiile reclamantului:

La data de 22 mai 2024, Matei Ioana a înaintat în Judecătoria Orhei (sediul Telenești) o cerere de chemare în judecată împotriva lui Druța Ion, intervenient accesoriu I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" (Serviciul Cadastral Telenești) privind recunoașterea dreptului de proprietate.

În motivarea cererii reclamantul a indicat că, în anul 2003 de la Druța Ion a procurat casa de locuit cu suprafața de 45,6 m.p. și terenul aferent construcției cu suprafața de 0,2166 ha, situat în *****.

A menționat că, casa de locuit era în stare avariată și în anul 2005 a demolat-o, dar terenul aferent îl folosește până în prezent.

A susținut că, contractul de vânzare-cumpărare l-a înregistrat la primărie, dar la Serviciul Cadastral Telenești nu l-a înregistrat.

A invocat că, în iarna anului curent a dorit să construiască pe acest teren și a trebuit să prezinte actele de proprietate, însă a aflat că terenul nu este înregistrat pe numele său. Recunoaște că nu a înregistrat contractul de vânzare-cumpărare din 19.02.2003 la Serviciul Cadastral Telenești, deoarece a crezut că este suficientă înregistrarea la primărie.

Totodată, a notat că s-a adresat la Serviciul Cadastral Telenești cu cerere privind înregistrarea dreptului de proprietate în baza contractului de vânzare-cumpărare, însă a primit refuz din motiv că a expirat termenul de trei luni de la încheierea contractului, conform prevederilor art.240 Cod civil (redacția anului 1962).

Totodată, relevă că este în imposibilitatea perfectării actelor pe numele ei Matei Ioana, deoarece Serviciul Cadastral Telenești refuză perfectarea actelor, dar ea timp de 21 ani se folosește de acest bun imobil. Mai mult, în calitate de cumpărător și-a onorat obligațiile

contractuale privind plata prețului cuvenit asupra bunului, la fel și vânzătorul, și-a onorat obligația privind transmiterea bunului, însă din motive independente n-a înregistrat în termen de trei luni tranzacția de vânzare-cumpărare.

Reclamantă a solicitat să fie recunoașterea ca proprietara terenului cu număr cadastral *****, cu suprafața de 0,2166 ha, situat în intravilanul *****. La fel, a solicitat radierea dreptului de proprietate a lui Druța Ion asupra bunului imobil cu număr cadastral ***** și înscrierea Ioanei Matei în calitatea de proprietar.

La 07 august 2024 pârâtul Druța Ion a înaintat cerere privind excepția de tardivitate și în acest sens a indicat că Matei Ioana urma să intenteze acțiunea civilă în instanța de judecată în interiorul termenului de trei ani prevăzut la art. 267 alin. (1) Cod civil în redacția din 26.12.1964, invocând că la expirarea termenului prescripției extinctive, reclamantul nu mai avea posibilitatea de a obține sprijinul statului în realizarea dreptului său.

Susține că reclamanta Matei Ioana contrar prevederilor art. 240 alin. (1) Cod civil din 26.12.1964, nu a respectat termenul de trei luni de zile de înregistrare a contractului de vânzare-cumpărare la biroul teritorial de inventariere tehnică și în conformitate cu prevederile art. 240 alin. (3) din același Cod civil, nerespectarea prevederilor prezentului articol duce la militate contractului.

La data de 02 decembrie 2024, reclamanta Matei Ioana a depus cerere de concretizare a pretențiilor la cererea de chemare în judecată înaintată, invocând aceleași temeiuri de fapt și de drept, dar suplimentar a solicitat recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare încheiată între Matei Ioana și Druța Ion, conform contractului de vânzare-cumpărare din 19.02.2003, care a fost pusă pe rol prin încheierea protocolară din 03.02.2025.

La data de 20.12.2024, reclamantul Druța Ion a depus cerere reconvențională împotriva Ioanei Matei, intervenienți accesoriu I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" (Serviciul Cadastral Telenești), privind recunoașterea nulității parțiale a contractului de vânzare–cumpărare și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii reconvenționale a indicat că Matei Ioana, în cârdășie cu notarul Ludmila Iliescu prin dol și viclenie au întocmit contractul de vânzare-cumpărare.

A reiterat că, el cu Matei Ioana a avut o înțelegere de vânzare a casei părintești pentru a fi demolată, ca materialele de construcție să fie folosite la un alt obiect și în acest scop au întocmit o procură, care indică acordul la demolare.

Totodată, a susținut că, a convenit cu Matei Ioana ca aceasta să prelucreze terenul aferent casei și să strângă roada, fără a-i efectua careva plăți, însă trebuia să plătească impozitul funciar.

Mai mult, a indicat că, potrivit adeverinței nr.166 din 10.07.2024, eliberat de Primăria *****, terenul cu număr cadastral ***** cu suprafața de 0,2166 ha, situat în intravilanul localității aparține lui Druța Ion.

Actele care au stat la baza întocmirii și autentificării contractului de vânzarecumpărare sunt ilegale, deoarece Druța Ion a obținut dreptul de proprietate asupra bunului în aceeași zi când a încheiat contractul, data de 19.02.2003, invocând că, Druța Ion nu putea avea acceptul celorlalți comoștenitori, nu avea extrasul din Registrul Bunurilor Imobile și certificatul de evaluare.

Susține că reclamanta Matei Ioana recunoaște lipsa dreptului de proprietate asupra bunului lui Druța Ion. Mai mult, consideră că, doar o persoană nechibzuită ar fi dat acordul la înstrăinarea casei și a terenului la un preț derizoriu de 9 000,00 lei, iar notarul a admis o diminuare până la minimum a costului bunurilor, deoarece nu dispunea de nici un act privind evaluarea acestui bun.

Druța Ion a solicitat recunoașterea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare din 19.02.2003 încheiat între Druța Ion și Matei Ioana și autentificat de notarul Iliescu Ludmila, înregistrat cu numărul 273, în partea vânzării terenului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 27.05.2025, cererile au fost respinse ca neîntemeiate.

Solicitarea apelantului:

La data de 27.05.2025, Druța Ion prin intermediul avocatului Albu Vasile a contestat hotărârea primei instanţe, solicitând admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii contestate în latura respingerii cererii reconvenționale cu pronunțarea unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată reconvențională va fi admisă integral.

La data de 17.06.2025, Matei Ioana prin intermediul avocatului Coșneanu Svetlana a contestat hotărârea primei instanţe, solicitând admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii contestate cu pronunțarea unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.

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

După cum a fost indicat mai sus, Druța Ion prin intermediul avocatului Albu Vasile și Matei Ioana prin intermediul avocatului Coșneanu Svetlana au depus cererile de apel la 27.05.2025 și respectiv la 17.06.2025, contestând hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești), dispozitivul căreia a fost pronunțat la 27.05.2025. Astfel, Colegiul atestă și constată că, apelurile au fost declarate în interiorul termenului acordat de lege.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului, apelantul Druța Ion a invocat faptul că la data de 22 mai 2024, Ioana Matei a depus acțiune în contradictoriu cu Druța Ion, cu participarea în calitate de intervenient accesoriu a Serviciului Cadastral Teritorial Telenești, solicitând recunoașterea dreptului său de proprietate asupra casei de locuit și terenului aferent, situate în satul Inești, raionul Telenești, cu numărul cadastral *****.

Apelantul susține că bunurile menționate aparțin cu drept de proprietate lui Druța Ion, iar acest drept de proprietate îi aparține și în prezent, nefiind anulat prin modificări în registrul organului cadastral împuternicit cu dreptul de operare a registrului de publicitate. Totodată, acesta relevă că dreptul de proprietate al lui Druța Ion nu a fost anulat printr-o hotărâre judecătorească și nici într-un alt mod prevăzut de lege.

Potrivit apelantului, în calitate de temei al solicitării sale, Ioana Matei invocă dobândirea bunurilor în baza unui pretins contract de vânzare-cumpărare, care, potrivit susținerilor acesteia, ar fi fost încheiat între ea și Druța Ion la data de 19 februarie 2003, înregistrat sub nr. 273 și autentificat de notarul Ludmila Iliescu în orașul Telenești.

Apelantul menționează că intimata a invocat faptul că, la data de 26 martie 2024, s-a adresat la I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, SCT Telenești, cu cererea de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, însă cererea sa a fost respinsă în mod legal, pe motivul neînregistrării în registrul bunurilor imobile în termenul de trei luni prevăzut de art. 240 din Codul civil al Republicii Moldova, în redacția veche, aplicabilă la acel moment.

Apelantul susține că, din textul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, rezultă notificarea notarului potrivit căreia contractul urma să fie înregistrat la Filiala Telenești a OCT

Orhei și la Primăria comunei Inești în termen de trei luni, conform art. 240 din Codul civil în redacția veche.

În esență, apelantul afirmă că intimata Ioana Matei a fost de acord cu decizia registratorului SCT Telenești al I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Rodica Lungu, prin care a fost respinsă cererea acesteia de înregistrare a bunurilor imobile și a dreptului asupra lor, întrucât, deși a primit recomandări cu privire la modalitatea de contestare a refuzului, nu s-a folosit de acest drept și nu a contestat refuzul nici la registratorul din cadrul I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” și nici în instanța de contencios administrativ competentă.

Apelantul reiterează că Druța Ion și Matei Ioana au avut o înțelegere verbală privind vânzarea casei părintești, în scopul demolării acesteia și utilizării materialelor de construcție la un alt obiect aparținând ginerelui său. În acest scop, potrivit apelantului, Ioana Matei a solicitat întocmirea unei procuri prin care să aibă permisiunea de a demola construcția.

Acesta declară că procura respectivă a fost semnată în afara biroului notarial, „în drum”, și nicidecum în biroul unui notar. Totodată, apelantul susține că Ioana Matei nu a solicitat și nu a prezentat o autorizație de demolare, procedând astfel la demolarea și însușirea materialelor de construcție rezultate din beci și dintr-o bucătărie capitală de vară, în pofida faptului că Matei i-ar fi achitat doar pentru materialele rezultate din demolarea casei.

Apelantul mai susține că instanța de fond, fără a avea un temei legal, a dispus în mod repetat amânarea ședințelor de judecată, lăsând fără examinare cererea privind excepția de tardivitate și oferind, prin aceasta, reclamantei posibilitatea de a modifica în mod esențial temeiul și pretențiile formulate în cererea de chemare în judecată.

Totodată, acesta relevă că partea pârâtă a solicitat restituirea cererii de chemare în judecată pe motivul neachitării taxei de stat și a taxei de timbru, însă instanța a acordat din nou termen pentru remedierea situației și a amânat examinarea cauzei.

Apelantul susține că instanța de judecată a examinat în mod devolutiv, arbitrar și părtinitor cererea lui Druța Ion privind aplicarea excepției de tardivitate și, în mod neîntemeiat, a respins-o, favorizând astfel partea Ioanei Matei. Potrivit acestuia, prin această conduită, instanța i-ar fi oferit reclamantei posibilitatea de a depune o cerere de repunere în termenul legal de prescripție, însă partea respectivă nu a realizat acest demers.

Apelantul consideră că cea mai eficientă modalitate de apărare a drepturilor și intereselor legitime într-o societate democratică o constituie forma judiciară. În opinia sa, titularul oricărui drept subiectiv civil trebuie să aibă posibilitatea de a solicita concursul forței coercitive a statului în scopul restabilirii situației juridice încălcate.

Totodată, acesta susține că, pentru a beneficia de protecția judiciară a dreptului său, titularul trebuie să sesizeze instanța de judecată în interiorul termenului de prescripție extinctivă. La expirarea acestui termen, reclamantul nu mai poate obține sprijinul statului în realizarea dreptului său.

Apelantul relevă că, ținând cont de faptul că întregul proces civil este guvernat de principiul disponibilității, împlinirea termenului de prescripție trebuie să fie invocată de partea din proces pentru a obține respingerea acțiunii.

Acesta susține că posibilitatea persoanei fizice sau juridice de a obține apărare pe calea acțiunii civile reprezintă dreptul subiectiv la apărare pe calea acțiunii civile, denumit dreptul la acțiune. Potrivit apelantului, dreptul la acțiune, apărut în cadrul raportului juridic civil, reprezintă

dreptul de a solicita instanței de judecată emiterea unei hotărâri prin care să fie admisă acțiunea sau, respectiv, dreptul la admiterea acțiunii.

În acest context, apelantul susține că prescripția extinctivă reprezintă termenul la expirarea căruia, în cazul în care acțiunea nu a fost înaintată, se stinge dreptul civil apărut în urma delictului civil la admiterea acțiunii, respectiv dreptul la apărare pe calea acțiunii civile – dreptul la acțiune.

Prin urmare, apelantul consideră că, în condițiile în care termenul de prescripție extinctivă era împlinit, instanța urma să dea curs excepției de tardivitate invocate de partea pârâtă și să respingă acțiunea reclamantei ca fiind înaintată peste termenul legal.

În final, apelantul susține că partea oponentă lui Druța Ion, inclusiv intervenienții, în calitate de membri ai diasporei și ai comunității teleneștene, ar fi aplicat în mod sistematic atacuri la persoana acestuia.

Potrivit apelantului, aceste persoane ar fi afirmat că Druța Ion, întrucât a fost colaborator al organelor de interne în funcția de șofer, nu ar cunoaște ce reprezintă un contract de vânzare-cumpărare, ASP, notarul, semnătura sau alte asemenea noțiuni.

Apelantul consideră că asemenea afirmații constituie atacuri la persoană și nu au relevanță pentru soluționarea juridică a litigiului. Acesta susține că împrejurarea că a activat anterior în calitate de șofer în cadrul organelor de interne nu poate constitui un argument pentru negarea capacității sale de a înțelege natura și efectele unui contract de vânzare-cumpărare ori ale unui act notarial sau cadastral.

În ansamblu, apelantul susține că dreptul său de proprietate asupra bunului imobil este înregistrat în registrul bunurilor imobile și nu a fost anulat prin modificări efectuate de organul cadastral competent, printr-o hotărâre judecătorească sau printr-un alt act juridic prevăzut de lege.

Acesta mai consideră că pretinsul contract de vânzare-cumpărare invocat de Ioana Matei nu a produs efectul juridic al transmiterii și înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întrucât intimata nu a realizat în termenul legal formalitățile de înregistrare, iar cererea sa adresată organului cadastral la 26 martie 2024 a fost respinsă.

Apelantul invocă, de asemenea, faptul că intimata nu a contestat în termenul corespunzător refuzul registratorului și nu s-a adresat instanței de contencios administrativ competente pentru verificarea legalității acestuia, deși susține că a fost informată cu privire la modalitatea de contestare a refuzului.

În ceea ce privește pretinsa dobândire a dreptului de proprietate prin uzucapiune, apelantul consideră că dispozițiile legale invocate de intimată nu sunt aplicabile situației de fapt din cauză, în special în lipsa îndeplinirii condiției privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Apelantul susține că simpla posesie a bunului imobil pe parcursul perioadei prevăzute de lege nu este suficientă pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra unui imobil supus înregistrării de stat, dacă această posesie nu este urmată de înregistrarea dreptului în modul prevăzut de lege.

În consecință, apelantul consideră că instanța de fond a acordat o interpretare și o aplicare eronată dispozițiilor legale privind dobândirea dreptului de proprietate, inclusiv celor referitoare la uzucapiune, și nu a ținut cont de situația juridică existentă în registrul bunurilor imobile.

Totodată, apelantul consideră că instanța a examinat în mod necorespunzător excepția de tardivitate invocată de acesta, în condițiile în care reclamanta nu ar fi întreprins în termen acțiunile necesare pentru valorificarea pretinsului său drept și nu ar fi solicitat repunerea în termen în condițiile legii.

În opinia apelantului, toate aceste circumstanțe demonstrează că acțiunea formulată de Ioana Matei este neîntemeiată, iar dreptul de proprietate al lui Druța Ion asupra bunului imobil nu a încetat și nu a fost transferat în mod legal către reclamantă.

Prin urmare, apelantul solicită instanței de apel să țină cont de argumentele invocate, să constate netemeinicia și nelegalitatea concluziilor primei instanțe, să admită apelul și să dispună soluționarea cauzei cu respectarea dreptului de proprietate înregistrat al lui Druța Ion, a efectelor juridice ale refuzului organului cadastral, a normelor privind dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune și a dispozițiilor referitoare la prescripția extinctivă.

În motivarea apelului, apelanta Matei Ioana a invocat despre faptul că în anul 2003, a procurat de la Druța Ion casa de locuit cu suprafața de 45,6 m.p. și terenul aferent pentru construcție cu suprafața de 0,2166 ha, amplasate în satul Inești, raionul Telenești.

Aceasta menționează că a procurat bunurile în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul Iliescu Ludmila, fapt care, în opinia sa, demonstrează că și-a onorat obligațiile în calitate de cumpărător, iar tranzacția dintre părți a fost încheiată și autentificată în conformitate cu prevederile legale.

Apelanta relevă că este locuitoare a *****, și că a transmis vânzătorului Druța Ion suma de 9000 lei, după care a intrat în posesia bunurilor imobile. Aceasta susține că, pe parcursul a 21 de ani, s-a folosit de terenul respectiv, iar casa de locuit a fost demolată întrucât se afla într-o stare avariată.

Mai mult, apelanta susține că, pe întreaga perioadă, a achitat impozitele aferente bunurilor, a prelucrat terenul și a cules roadele acestuia, circumstanțe care, în opinia sa, demonstrează caracterul de bună-credință al posesiei exercitate.

În acest context, apelanta consideră că neînregistrarea contractului de vânzare-cumpărare în Registrul bunurilor imobile nu justifică menținerea dreptului de proprietate al lui Druța Ion asupra bunurilor litigioase, întrucât tranzacția de vânzare-cumpărare a avut loc, iar contractul a fost autentificat în conformitate cu prevederile legale.

Apelanta susține că modificările intervenite în legislația civilă în anul 2003 au abrogat cerința obligatorie privind înregistrarea, în termen de trei luni, a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil. Din aceste considerente, aceasta apreciază că pretențiile sale sunt legale și întemeiate.

Potrivit apelantei, aceasta este, de facto, proprietara bunurilor imobile, întrucât a îndeplinit toate cerințele legale, a autentificat contractul de vânzare-cumpărare, iar în prezent continuă să achite impozitele aferente și să prelucreze terenul.

Apelanta mai susține că Druța Ion, până la momentul depunerii cererii de chemare în judecată, nu s-a interesat de terenul respectiv și nu a exercitat în fapt atributele dreptului de proprietate asupra acestuia.

În opinia apelantei, dreptul său asupra bunurilor imobile este atestat prin contractul de vânzare-cumpărare și prin adeverința eliberată de Primăria Inești. Prin urmare, aceasta consideră că soluția primei instanțe contravine actelor existente la materialele cauzei.

Apelanta susține că, prin hotărârea instanței de judecată, după o perioadă de 21 de ani, a rămas atât fără bunul imobil pentru care a achitat prețul, cât și fără suma de bani achitată pentru procurarea acestuia.

Totodată, apelanta menționează că, în cadrul ședinței de judecată, Druța Ion a confirmat că îi aparține semnătura aplicată pe contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 273 din 19 februarie 2003 de notarul Iliescu Ludmila.

În continuare, apelanta relevă că raportul juridic dintre părțile litigioase a luat naștere în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 19 februarie 2003. Din acest considerent, aceasta susține că urmează a fi aplicate prevederile legii materiale în vigoare la data încheierii contractului, și anume prevederile Codului civil în redacția din 26 decembrie 1964.

Apelanta consideră că existența contractului de vânzare-cumpărare autentificat notarial, achitarea prețului convenit, transmiterea bunurilor în posesia sa și exercitarea posesiei asupra terenului pe o perioadă de aproximativ 21 de ani demonstrează caracterul real și efectiv al tranzacției încheiate între părți.

Aceasta susține că faptul că Druța Ion a recunoscut în cadrul ședinței de judecată că semnătura de pe contract îi aparține confirmă participarea sa la încheierea actului juridic și existența raportului contractual dintre părți.

Apelanta relevă că, ulterior încheierii contractului, a intrat în posesia bunurilor și a exercitat în mod continuu posesia asupra terenului, comportându-se ca un proprietar. În acest sens, aceasta indică achitarea impozitelor, prelucrarea terenului și culegerea roadelor obținute de pe acesta.

Totodată, apelanta susține că demolarea casei de locuit nu infirmă dobândirea și posesia bunurilor, întrucât construcția se afla într-o stare avariată, iar demolarea acesteia a fost determinată de starea tehnică a imobilului.

Apelanta consideră că trebuie acordată relevanță conduitei părților pe parcursul perioadei ulterioare încheierii contractului. În acest sens, aceasta susține că, timp de aproximativ 21 de ani, Druța Ion nu a întreprins acțiuni concrete pentru a-și valorifica pretinsul drept asupra bunurilor, nu a solicitat restituirea acestora și nu a contestat încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

În opinia apelantei, comportamentul ulterior al părților confirmă faptul că aceasta a exercitat posesia bunurilor în baza convingerii legitime că le-a dobândit în proprietate, iar Druța Ion nu s-a comportat, pe parcursul acestei perioade, ca o persoană care pretinde exercitarea efectivă a dreptului de proprietate asupra bunurilor.

Apelanta mai susține că achitarea prețului de 9000 lei constituie un element esențial al raportului juridic dintre părți și confirmă executarea de către aceasta a obligației principale asumate prin contractul de vânzare-cumpărare.

Aceasta consideră că nu poate fi ignorată situația în care a achitat prețul convenit, a primit bunurile în posesie, le-a utilizat timp de peste două decenii, a achitat impozitele și a suportat cheltuielile aferente bunurilor, pentru ca, după expirarea unei perioade atât de îndelungate, să fie lipsită de acestea din cauza neînregistrării dreptului în Registrul bunurilor imobile.

În opinia apelantei, o asemenea soluție conduce la o situație vădit inechitabilă, întrucât aceasta rămâne atât fără bunul pentru care a achitat prețul, cât și fără posibilitatea de a recupera suma achitată, în timp ce Druța Ion beneficiază în continuare de recunoașterea dreptului asupra unui bun pe care, potrivit susținerilor sale, nu l-a posedat și utilizat efectiv timp de aproximativ 21 de ani.

Apelanta insistă asupra faptului că raportul juridic dintre părți a luat naștere la data de 19 februarie 2003, odată cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 273 de notarul Iliescu Ludmila.

Din acest considerent, aceasta susține că legalitatea contractului și efectele juridice ale acestuia urmează a fi apreciate prin prisma dispozițiilor legale în vigoare la momentul încheierii actului juridic.

În acest sens, apelanta consideră aplicabile prevederile Codului civil în redacția din 26 decembrie 1964, apreciind că instanța urma să determine în mod corect cadrul normativ aplicabil raportului juridic dintre părți.

Apelanta susține că modificările intervenite în legislația civilă în anul 2003 au înlăturat cerința privind înregistrarea în termen de trei luni a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, motiv pentru care consideră că neîndeplinirea acestei formalități nu poate servi, în speță, drept temei pentru negarea efectelor juridice ale tranzacției încheiate între părți.

Potrivit apelantei, contractul de vânzare-cumpărare a fost autentificat de notar, ceea ce confirmă faptul că, la momentul încheierii acestuia, au fost respectate cerințele legale aplicabile autentificării actului.

Aceasta consideră că actul juridic nu a fost declarat nul și nici nu a fost desființat în modul prevăzut de lege, iar Druța Ion însuși a confirmat în ședința de judecată că semnătura de pe contract îi aparține.

În consecință, apelanta susține că existența și valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare trebuie analizate distinct de problema înregistrării dreptului în Registrul bunurilor imobile, iar lipsa înregistrării nu poate fi confundată cu lipsa actului juridic care a stat la baza dobândirii bunurilor.

Apelanta invocă buna sa credință atât la momentul dobândirii bunurilor, cât și pe întreaga perioadă ulterioară.

Aceasta susține că a avut convingerea legitimă că a dobândit bunurile în proprietate în baza unui contract de vânzare-cumpărare autentificat de notar, a achitat prețul convenit, a primit bunurile și a exercitat asupra acestora posesia și folosința în mod public și neîntrerupt.

În opinia apelantei, nu există circumstanțe care să demonstreze că ar fi cunoscut existența vreunui impediment juridic care să împiedice dobândirea bunurilor sau că ar fi acționat cu rea-credință.

Dimpotrivă, faptul că aceasta a achitat impozitele, a prelucrat terenul și a exercitat în mod deschis posesia asupra acestuia pe parcursul unei perioade îndelungate demonstrează, în opinia sa, că s-a comportat ca un adevărat proprietar.

Apelanta mai susține că, pe întreaga perioadă de aproximativ 21 de ani, Druța Ion nu a contestat posesia sa și nu a întreprins acțiuni pentru restituirea bunurilor. Din această perspectivă, aceasta consideră că posesia exercitată trebuie apreciată prin prisma duratei, caracterului public și a conduitei părților.

Apelanta mai susține că dreptul său asupra bunurilor litigioase este confirmat prin actele existente la materialele cauzei, în special prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 273 din 19 februarie 2003 și prin adeverința eliberată de Primăria Inești.

Aceasta consideră că actele respective, coroborate cu circumstanțele referitoare la plata prețului, preluarea bunurilor, posesia și folosința terenului, achitarea impozitelor și prelucrarea terenului, formează un ansamblu probator care confirmă susținerile sale.

În opinia apelantei, soluția primei instanțe nu corespunde materialului probator administrat și nu reflectă situația de fapt rezultată din actele dosarului.

Aceasta consideră că instanța de fond a acordat o importanță excesivă lipsei înregistrării dreptului în Registrul bunurilor imobile, fără a ține cont de existența contractului autentificat, de executarea obligațiilor contractuale de către aceasta și de exercitarea posesiei timp de aproximativ 21 de ani.

Prin urmare, apelanta susține că instanța urma să examineze în ansamblu raportul juridic dintre părți și să țină cont nu doar de situația formală existentă în Registrul bunurilor imobile, ci și de actele juridice încheiate între părți și de conduita acestora pe parcursul perioadei ulterioare.

În concluzie, apelanta Matei Ioana consideră că a dobândit bunurile litigioase în baza contractului de vânzare-cumpărare din 19 februarie 2003, a achitat prețul, a intrat în posesia bunurilor și le-a folosit în mod continuu timp de aproximativ 21 de ani, exercitând o posesie de bună-credință.

Aceasta susține că, în aceste condiții, soluția primei instanțe prin care a fost lipsită de bunurile pe care le-a procurat și pentru care a achitat prețul nu corespunde circumstanțelor reale ale cauzei și actelor administrate.

În acest sens, apelanta solicită instanței de apel să țină cont de contractul de vânzare-cumpărare autentificat, de confirmarea de către Druța Ion a semnăturii aplicate pe contract, de achitarea prețului, de posesia exercitată asupra bunurilor pe parcursul a 21 de ani, de achitarea impozitelor și de prelucrarea terenului, precum și de normele legale aplicabile la data încheierii contractului.

În viziunea apelantei, aceste circumstanțe justifică admiterea apelului și reformarea soluției primei instanțe, cu recunoașterea dreptului său asupra bunurilor imobile litigioase.

În cadrul ședințelor de examinarea fondului cauzei în instanța de apel, reprezentantul apelantei Matei Ioana, avocatul Coșneanu Svetlana a pledat pentru casarea parțială a hotărârii contestate cu pronunțarea unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.

Mai mult, a explicat instanței că casa existentă pe teren a fost demolată, iar terenul este folosit de doamna Matei Ioana. Aceasta achită impozitele aferente terenului încă din anul 2003 și până în prezent.

Din cele relatate de Matei Ioana, rezultă că aceasta s-a bazat pe contractul încheiat cu privire la teren și, în temeiul acestuia, s-a adresat Primăriei, unde a fost luată la evidență în calitate de persoană obligată la achitarea impozitelor. Întrucât a considerat că înregistrarea la evidența fiscală și achitarea impozitelor confirmă dreptul său asupra terenului, nu a întreprins alte acțiuni pentru verificarea situației juridice a acestuia.

Ulterior, atunci când copiii doamnei Matei Ioana au intenționat să construiască pe teren o casă de locuit, s-a constatat că terenul figurează înregistrat pe numele lui Druță Ion. Astfel, deși doamna Matei Ioana folosește efectiv terenul din anul 2003 și achită în mod constant impozitele aferente acestuia, situația din evidențele oficiale indică drept titular al terenului o altă persoană.

Reprezentantul apelantei a menționat că, pe parcursul întregii perioade, Matei Ioana a exercitat în mod deschis și neîntrerupt folosința asupra terenului, fără ca această folosință să fie contestată sau împiedicată de alte persoane. Din anul 2003 și până în prezent, terenul s-a aflat în fapt la dispoziția acesteia, fiind utilizat în mod continuu.

Totodată, faptul că Matei Ioana a achitat în mod constant impozitele aferente terenului demonstrează că aceasta s-a considerat îndreptățită să folosească terenul și a acționat în baza

convingerii că deține un drept legitim asupra acestuia. Plata impozitelor a fost efectuată în mod public, prin intermediul autorității administrației publice locale, care a luat-o la evidență în acest scop.

Reprezentantul apelantei a subliniat că Matei Ioana nu a cunoscut faptul că terenul figurează înregistrat pe numele lui Druță Ion și nu a avut intenția de a folosi în mod nelegitim bunul unei alte persoane. Dimpotrivă, aceasta a pornit de la premisa că situația juridică a terenului corespunde contractului în baza căruia îl deținea și îl folosea în fapt. Faptul că ulterior s-a constatat existența unei neconcordanțe între situația de fapt și datele din evidențele oficiale nu poate fi imputat acesteia, în condițiile în care ea s-a bazat pe documentele pe care le deținea și pe evidența ținută de autoritatea publică.

În aceste condiții, reprezentantul apelantei consideră că trebuie avută în vedere întreaga conduită a Ioanei Matei pe perioada de timp în care aceasta a exercitat posesia și folosința terenului. Este relevant faptul că folosința terenului a fost una îndelungată, publică și neîntreruptă, iar impozitele au fost achitate în mod constant începând cu anul 2003.

Prin urmare, susține reprezentantul apelantei, împrejurările de fapt demonstrează că Matei Ioana s-a comportat în raport cu terenul ca o persoană care deține un drept asupra acestuia, fiind convinsă că situația sa juridică este una legală. Aceasta și-a exercitat folosința asupra terenului pe parcursul unei perioade îndelungate, a achitat obligațiile fiscale aferente și nu a ascuns faptul că utilizează terenul.

Reprezentantul apelantei mai arată că problema privind înscrierea terenului pe numele lui Druță Ion a fost constatată abia ulterior, în momentul în care copiii Matei Ioana au intenționat să construiască o casă de locuit. Până la acel moment, aceasta nu a avut motive să pună la îndoială situația juridică pe care o considera confirmată prin contract și prin faptul că autoritatea publică o ținea la evidență în calitate de persoană obligată la achitarea impozitului.

În consecință, reprezentantul apelantei solicită instanței să aprecieze circumstanțele cauzei în ansamblul lor, ținând cont atât de existența contractului pe care s-a bazat Matei Ioana, cât și de faptul că aceasta folosește terenul din anul 2003, achită în mod constant impozitele aferente și a exercitat posesia asupra acestuia în mod public și neîntrerupt.

În opinia apelantei, toate aceste împrejurări sunt relevante pentru aprecierea situației de fapt și a conduitei Matei Ioana, precum și pentru stabilirea împrejurărilor în care a fost exercitată posesia terenului și a motivului pentru care aceasta a considerat, pe parcursul unei perioade atât de îndelungate, că deține un drept legitim asupra bunului.

În cadrul ședințelor de examinarea fondului cauzei în instanța de apel, Matei Ioana a pledat pentru casarea parțială a hotărârii contestate cu pronunțarea unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.

Totodată, a declarat faptul că Druță Ion este originar din sat, însă în prezent locuiește în municipiul *****. Potrivit susținerilor acesteia, Druță Ion cunoaște faptul că ea folosește și prelucrează terenul în litigiu, însă, pe parcursul tuturor acestor ani, nu a formulat față de ea careva pretenții cu privire la teren sau la modul în care acesta este folosit.

Apelanta a precizat că, în anul 2003, nu a existat nicio înțelegere cu Druță Ion potrivit căreia aceasta urma să demoleze casa existentă pe teren și să-și ia doar materialele de construcție. Dimpotrivă, susține că intenția și înțelegerea dintre părți au vizat procurarea atât a casei, cât și a terenului aferent.

În ceea ce privește plata, apelanta a explicat că banii pentru bunul procurat i-a transmis personal domnului Druță Ion, la domiciliul său. Astfel, aceasta susține că și-a executat obligația

de plată în temeiul înțelegerii existente între părți și că plata a fost efectuată direct către persoana de la care a procurat imobilul.

Apelanta a mai menționat că, după procurarea imobilului, a mers la notar, întrucât a considerat că prin contractul încheiat a procurat atât casa, cât și terenul pe care aceasta era amplasată. Aceasta insistă asupra faptului că obiectul înțelegerii dintre părți nu a fost doar casa, ci atât construcția, cât și terenul aferent acesteia.

Potrivit explicațiilor apelantei, casa a fost demolată în anul 2002, imediat după procurarea acesteia, întrucât intenționa să utilizeze terenul pentru o nouă construcție. În prezent, casa nu mai există, iar nici temelia acesteia nu s-a păstrat. În aceste condiții, apelanta consideră că obiectul principal al dreptului său îl constituie terenul, pe care îl folosește până în prezent.

Apelanta a declarat că locuiește la acel loc din momentul încheierii contractului și până în prezent, exercitând în mod continuu folosința asupra terenului. În toată această perioadă, Druță Ion a cunoscut situația de fapt și faptul că terenul este folosit de către ea, însă nu i-a solicitat eliberarea terenului și nu a formulat pretenții cu privire la folosința acestuia.

De asemenea, apelanta a subliniat că terenul are destinație pentru construcții, motiv pentru care intenția sa și a familiei sale a fost de a-l utiliza în acest scop. În prezent, întrucât construcția care exista la momentul procurării a fost demolată și nu mai există, apelanta solicită recunoașterea dreptului său de proprietate asupra terenului.

În acest context, Matei Ioana solicită instanței să recunoască valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare încheiat între părți și să dispună înregistrarea dreptului său de proprietate asupra terenului în Registrul bunurilor imobile, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare.

Apelanta insistă asupra faptului că, la momentul încheierii înțelegerii, a procurat atât casa, cât și terenul aferent acesteia, a achitat banii convenți direct domnului Druță Ion și, ulterior, a exercitat în mod continuu posesia și folosința asupra terenului. Din anul procurării și până în prezent, aceasta s-a comportat ca persoană îndreptățită asupra imobilului, fără ca Druță Ion să manifeste, pe parcursul acestei perioade, vreo opoziție sau să formuleze pretenții față de ea.

Prin urmare, apelanta consideră că situația de fapt, conduita părților, achitarea prețului, folosirea neîntreruptă a terenului și faptul că Druță Ion a cunoscut această situație, fără a formula pretenții pe parcursul anilor, confirmă existența unei înțelegeri privind transmiterea către ea a imobilului. Întrucât casa a fost demolată și în prezent nu mai există, apelanta solicită recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului și înregistrarea acestui drept în Registrul bunurilor imobile în temeiul contractului de vânzare-cumpărare.

Intimatul Druța Ion, intervenienți accesoriu I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” (Serviciul Cadastral Telenești), notarul Iliescu Ludmila, fiind înștiințați legal despre examinarea cauzei civile în ordine de apel, la ședințele de judecată nu s-au prezentat, nu au anunțat motivele imposibilității prezenței sale.

Reprezentantul intimatului Druța Ion, la data de 13.05.2026, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Nord, a depus o cerere prin care a informat instanța despre rezilierea contractului de asistență juridică cu primul.

În conformitate cu dispozițiile art. 379 alin. (2) Cod Procedură Civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului. În circumstanțele descrise, Colegiul a stabilit oportun examinarea cauzei civile în lipsa părților neprezente la proces.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces, a materialelor din dosar, Colegiul civil consideră că apelul lui Druță ion urmeaă a fi respins, iar apelului lui Matei Iona urmează a fi admis și hotărârea casată parțial cu emiterea unei noi hotărâri din următoarele considerente.

Conform art.385 lit. c) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărârea primei instanţe, emiţând o nouă hotărâre.

Conform art.386 alin. 1 Cod de procedură civilă, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă:

a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin;

b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente;

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

Conform art. 373 Cod de procedura civilă, (1) instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participantii la proces. (3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanta de apel se pronunța în fond, numai în temeiul celor invocate în prima instanța. (5) Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel. (6) Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situație mai dificilă decât aceea din hotărârea atacată cu apel, cu excepția cazurilor când consimte și când hotărârea este atacată și de alţi participanti la proces.

Prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instante, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar invocate de părți și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

În cadrul examinării cauzei, Colegiul Civil a constatat că la data de 22 mai 2024, Matei Ioana a înaintat în Judecătoria Orhei (sediul Telenești) o cerere de chemare în judecată împotriva lui Druța Ion, intervenient accesoriu I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” (Serviciul Cadastral Telenești) privind recunoașterea dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii depuse, reclamanta a indicat că în anul 2003 de la Druța Ion a procurat casa de locuit cu suprafața de 45,6 m.p. și terenul aferent construcției cu suprafața de 0,2166 ha, situat în *****.

A menționat că, casa de locuit era în stare avariată și în anul 2005 a demolat-o, dar terenul aferent îl folosește până în prezent.

A susținut că, contractul de vânzare-cumpărare l-a înregistrat la primărie, dar la Serviciul Cadastral Telenești nu l-a înregistrat.

A invocat că, în iarna anului curent a dorit să construiască pe acest teren și a trebuit să prezinte actele de proprietate, însă a aflat că terenul nu este înregistrat pe numele său.

Recunoaște că nu a înregistrat contractul de vânzare-cumpărare din 19.02.2003 la Serviciul Cadastral Telenești, deoarece a crezut că este suficientă înregistrarea la primărie.

A notat că s-a adresat la Serviciul Cadastral Telenești cu cerere privind înregistrarea dreptului de proprietate în baza contractului de vânzare-cumpărare, însă a primit refuz din motiv că a expirat termenul de trei luni de la încheierea contractului, conform prevederilor art.240 Cod civil (redacția anului 1962).

A indicat că, este în imposibilitatea perfectării actelor pe numele ei Matei Ioana, deoarece Serviciul Cadastral Telenești refuză perfectarea actelor, dar ea timp de 21 ani se folosește de acest bun imobil. Mai mult, în calitate de cumpărător și-a onorat obligațiile contractuale privind plata prețului cuvenit asupra bunului, la fel și vânzătorul, și-a onorat obligația privind transmiterea bunului, însă din motive independente n-a înregistrat în termen de trei luni tranzacția de vânzare-cumpărare.

A solicitat reclamantă să fie recunoscută proprietara terenului cu număr cadastral *****, cu suprafața de 0,2166 ha, situat în intravilanul *****. La fel, a solicitat radierea dreptului de proprietate a lui Druța Ion asupra bunului imobil cu număr cadastral ***** și înscrierea Ioanei Matei în calitatea de proprietar.

La 07 august 2024 pârâtul Druța Ion a înaintat cerere privind excepția de tardivitate și în acest sens a indicat că Matei Ioana urma să intenteze acțiunea civilă în instanța de judecată în interiorul termenului de trei ani prevăzut la art. 267 alin. (1) Cod civil în redacția din 26.12.1964, invocând că la expirarea termenului prescripției extinctive, reclamantul nu mai avea posibilitatea de a obține sprijinul statului în realizarea dreptului său (f.d. 28-29).

De asemenea, susține că reclamanta Matei Ioana contrar prevederilor art. 240 alin. (1) Cod civil din 26.12.1964, nu a respectat termenul de trei luni de zile de înregistrare a contractului de vânzare-cumpărare la biroul teritorial de inventariere tehnică și în conformitate cu prevederile art. 240 alin. (3) din același Cod civil, nerespectarea prevederilor prezentului articol duce la militate contractului.

La data de 20.12.2024 reclamantul Druța Ion a depus cerere reconvențională împotriva Ioanei Matei, *intervenienți accesoriu I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" (Serviciul Cadastral Telenești),* privind recunoașterea nulității parțiale a contractului de vânzare–cumpărare și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 82-86).

În motivarea cererii reconvenționale a indicat că Matei Ioana, în cârdășie cu notarul Ludmila Iliescu prin dol și viclenie au întocmit contractul de vânzare-cumpărare.

A reiterat că, el cu Matei Ioana a avut o înțelegere de vânzare a casei părintești pentru a fi demolată, ca materialele de construcție să fie folosite la un alt obiect și în acest scop au întocmit o procură, care indică acordul la demolare.

A susținut că, a convenit cu Matei Ioana ca aceasta să prelucreze terenul aferent casei și să strângă roada, fără a-i efectua careva plăți, însă trebuia să plătească impozitul funciar.

A indicat că, conform adeverinței nr.166 din 10.07.2024, eliberat de Primăria *****, terenul cu număr cadastral ***** cu suprafața de 0,2166 ha, situat în intravilanul localității aparține lui Druța Ion.

A invocat că, actele care au stat la baza întocmirii și autentificării contractului de vânzare-cumpărare sunt ilegale, deoarece Druța Ion a obținut dreptul de proprietate asupra bunului în aceeași zi când a încheiat contractul, data de 19.02.2003, invocând că, Druța Ion nu putea avea

acceptul celorlalți comoștenitori, nu avea extrasul din Registrul Bunurilor Imobile și certificatul de evaluare.

A solicitat Druța Ion să fie recunoscută nulitatea parțială a contractului de vânzare-cumpărare din 19.02.2003 încheiat între Druța Ion și Matei Ioana și autentificat de notarul Iliescu Ludmila, înregistrat cu numărul 273, în partea vânzării terenului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea judecătoriei Orhei sediu Telenești din 27.05.2025 s-a hotărît:

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Matei Ioana împotriva lui Druța Ion, intervenienți accesoriu I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" (Serviciul Cadastral Telenești), notarul Iliescu Ludmila, privind recunoașterea dreptului de proprietate.

Se respinge ca neîntemeiată, acțiunea reconvențională depusă de Druța Ion împotriva lui Matei Ioana, intervenienți accesoriu I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" (Serviciul Cadastral Telenești), privind recunoașterea nulității parțiale a contractului de vânzare –cumpărare din 19.02.2003 încheiat între Druța Ion și Matei Ioana și autentificat de notarul Iliescu Ludmila, înregistrat cu numărul 273, în partea vânzării terenului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Colegiul Civil reține că, concluziile instanței de fond raportate la speța în cauză denotă un caracter eronat, fiind emise în contrariu cu legea pertinentă ce guvernează cu raportul juridic dedus judecății, iar concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei.

Totodată normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, fapt ce constituie temei de casare.

Cu referire la apelul declarat de Matei Ioana, Colegiul civil concluzionează că acesta este întemeiat și urmează a fi admis, deoarece concluziile instanței de fond privind respingerea acțiunii nu sunt conforme cu circumstanțele de fapt constatate și cu normele de drept material aplicabile raportului juridic litigios.

În esență, instanța de fond a reținut corect că raportul juridic între părțile litigioase a luat naștere în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 19.02.2003, respectiv urmează a fi aplicate prevederile legii materiale în vigoare la data încheierii contractului, adică, Codului civil în redacția din 26.12.1964.

Potrivit art. 4 din Codul civil (în redacția din 26.12.1964), Drepturile şi obligaţiile civile iau naştere din temeiurile, prevăzute de legislaţia URSS şi a RSS Moldoveneşti, precum şi din actele cetăţenilor şi organizaţiilor, care, deşi nu sînt prevăzute de lege, generează, în virtutea principiilor generale şi sensului legislaţiei civile, drepturi şi obligaţii civile.

În conformitate cu aceasta, drepturile şi obligaţiile civile iau naştere: 1) din convenţiile prevăzute de lege, precum şi din convenţiile, care, deşi neprevăzute de lege, nu sînt contrare ei; 2) din acte administrative, inclusiv cele de planificare – pentru organizaţiile de stat, cooperatiste şi alte organizaţii obşteşti; 3) ca urmare a unor descoperiri, invenţii, propuneri de raţionalizare, a creării de opere ştiinţifice, literare şi de artă; 4) ca urmare a cauzării de daune unei alte persoane, precum şi ca urmare a dobândirii sau reţinerii unor bunuri, fără just temei, în paguba unei alte persoane; 5) ca urmare a unor acte ale cetăţenilor şi organizaţiilor; 6) ca urmare a unor evenimente, de care legea leagă survenirea unor efecte juridice civile.

Conform art. 6 Codul civil (în redacția din 26.12.1964), Apărarea drepturilor civile se înfăptuieşte, potrivit regulilor stabilite de instanţa judecătorească competentă sau arbitrii aleşi: prin recunoaşterea acestor drepturi; prin restabilirea situaţiei existente înainte de încălcarea

dreptului şi prin curmarea actelor care încalcă un drept; prin obligarea persoanei respective de a executa obligaţia în natură; prin încetarea sau modificarea raportului juridic; prin obligarea persoanei, care a încălcat un drept, de a plăti daunele cauzate, iar în cazurile prevăzute de lege sau contract – clauza penală (amenda, penalităţile de întârziere), precum şi prin alte mijloace prevăzute de lege. Apărarea drepturilor civile, în cazurile şi în formele stabilite de legislaţia Uniunii RSS şi RSS Moldoveneşti, se înfăptuieşte, de asemenea de organizaţiile sindicale şi de alte organizaţii obşteşti. În cazurile special prevăzute de lege apărarea drepturilor civile se înfăptuieşte pe cale administrativă. Până la intentarea acţiunii, ce izvorăşte din raporturile dintre organizaţii, urmează să fie prezentată în mod obligator pretenţia. Excepţia la această regulă se stabileşte prin legislaţia Uniunii RSS.

Conform prevederilor art. 43 Cod civil (în redacția din 26.12.1964), aplicabil la data producerii faptului juridic, convenția (act juridic civil) este definit ca fiind actul săvârșit de cetățeni sau organizații în scopul de a naște, modifica sau stinge drepturi sau obligații civile.

În corespundere cu prevederile art.46 alin.(2)-(3) Cod Civil (în redacția anului 1964), trebuie să fie încheiate în scris (2) convențiile dintre cetățeni pe o sumă mai mare de o sută de ruble, cu excepția convențiilor arătate în art. 45 din prezentul Cod, și a altor convenții, arătate în legislația Uniunii RSS sau a RSS Moldovenești; (3) alte convenții între cetățeni cu privire la care legea cere respectarea formei scrise. Convențiile în scris trebuie să fie semnate de persoanele care le încheie.

Conform prevederilor art.49 Cod Civil (în redacția din 26.12.1964), prevede că, autentificarea notarială a convențiilor este obligatorie numai în cazurile prevăzute de lege. Nerespectarea în aceste cazuri a formei notariale atrage nulitatea convenției, cu efectele prevăzute de partea a doua a art. 50 din prezentul Cod.

În acord cu dispozițiile prevăzute la art.50 Cod Civil (în redacția din 26.12.1964), este nulă convenția care nu corespunde prevederilor legii, inclusiv convenția care lezează drepturile personale sau patrimoniale ale minorilor.

Totodată instanța reține că, în acord cu dispoziția art.159 Cod Civil (în redacția din 26.12.1964), contractul se consideră încheiat, când părțile au căzut de acord, în forma cerută pentru cazurile respective, cu privire la toate punctele esențiale ale lui.

În temeiul art.238 Cod Civil (în redacția din 26.12.1964 (în vigoare la data producerii faptului juridic), în baza contractului de vânzare-cumpărare, vânzătorul se obligă să remită cumpărătorului proprietatea unui bun, iar cumpărătorul se obligă să primească bunul și sa plătească pentru el o anumită suma de bani.

În corespundere cu art.239 Cod Civil (în redacția din 26.12.1964), casa de locuit (sau o porțiune din ea), care este proprietate personală a cetățeanului sau a soților ce locuiesc împreună și a copiilor lor minori, poate fi obiectul unui contract de vânzare-cumpărare cu respectarea prevederilor art.103 din prezentul Cod, precum și cu condiția, că în numele vânzătorului, al soțului lui și al copiilor lor minori să nu se vândă mai mult de o singură casă (sau o porțiune din ea) în curs de trei ani, cu excepția cazului vânzării, prevăzut de art. 105 din prezentul Cod. Dacă casa de locuit, ce se află în proprietatea personală a cetăţeanului, urmează să fie demolată în legătură cu retragerea lotului de pământ pentru nevoi de stat sau obşteşti, atunci din ziua în care a fost adoptată hotărârea Sovietului Miniştrilor al RSS Moldoveneşti cu privire la retragerea lotului

de pământ şi la demolarea casei această casă, în legătură cu încetarea dreptului cetăţeanului la folosirea pământului, poate fi vândută sau înstrăinată în alt mod numai în vederea demolării.

Instanța de judecată notează că, potrivit prevederilor statuate la art.240 Cod Civil (în redacția din 26.12.1964), contractul de vânzare-cumpărare a unei case de locuit (a unei părți de casă) trebuie să fie autentificat pe cale notarială și înregistrat în decurs de trei luni la biroul teritorial de inventariere tehnică. Contractul de vânzare-cumpărare a locuinței în proprietate privată, încheiat conform legislației privatizării fondului de locuințe, se autentifică notarial, se înregistrează la biroul teritorial de inventariere tehnică și servește drept titlu de proprietate. Nerespectarea prevederilor prezentului articol duce la nulitatea contractului.

De asemenea, prin prisma art.4 alin. (2) și (3) lit. a) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra lor. La bunurile imobile ce se înregistrează în registrul bunurilor imobile se raportă: a) terenurile; b) clădirile şi construcţiile legate solid de pământ; c) apartamentele şi alte încăperi izolate.

Astfel, instanța reține că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare autentificat la 19.02.2003 de notarul Iliescu Ludmila sub numărul 273 (f.d. 5), Druța Ion numit în continuare vânzător și Matei Ioana, numit în continuare cumpărător, au încheiat prezentul contract privind următoarele:

*1.„Vînzătorul” a vîndut iar „Cumpărătorul” a cumpărat casa de locuit lit.„A” cu suprafaţa totală 45,6 (patruzeci şi cinci întregi şi şase) m.p., suprafaţa locativă 35,2 (treizeci şi cinci întregi şi doi) m.p. şi lotul aferent casei cu suprafaţa de 0,2166 ha, bonitatea de 57 grade, situată în comuna *****.*

2.Casa de locuit şi lotul aferent aparţin „Vînzătorului” în baza Certificatului de moştenitor legal cu nr.286 din 19.02.2003, eliberat de notarul or.Teleneşti, Ludmila Iliescu.

*3.În proprietatea „Cumpărătorului” trece casa de locuit descrisă mai sus şi lotul aferent casei cu suprafaţa de 0,2166 ha, situată în comuna *****.*

4.Preţul vânzării stabilit de părțile contractante constituie 9000 (nouă mii) lei, care au fost achitaţi „Vînzătorului” de către „Cumpărător” deplin, astăzi, data autentificării prezentului contract.

*5. „Vînzătorul”, garantează pe „Cumpărător că casa de locuit şi terenul aferent nominalizate mai sus n-au fost vîndute anticipat, sechestrate, gajate, nu formează obiectul unui litigiu, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile cu nr.430, nr.cadastral ***** din 19.02.2003, eliberat de Filiala Telenești a Oficiului Cadastral Teritorial Orhei.*

6.Cheltuielile pentru autentificarea prezentului contract le achită „Cumpărătorul”.

7.„Vînzătorul” şi „Cumpărătorul” au luat cunoștință de conținutul art.238,240,242 al Codului Civil al R.Moldova şi art.49 al legii R.Moldova „Cu privire la notariat”.

Prin urmare, contractul de vânzare- cumpărare din 19.02.2003 autentificat de notarul Iliescu Ludmila sub numărul 273, încheiat între vânzătorul Druța Ion și cumpărătorul Matei Ioana, este contract ce nu contravine normelor imperative, or, art. 240 Cod Civil (în redacția din 26.12.1964), stipulează expres că, prin contractul de vânzare- cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietatea celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

Din conținutul contractului de vânzare cumpărare rezultă cu certitudine că vânzătorul Druța Ion a vândut casa de locuit lit.„A” cu suprafaţa totală 45,6 (patruzeci şi cinci întregi şi şase) m.p.,

suprafaţa locativă 35,2 (treizeci şi cinci întregi şi doi) m.p. şi lotul aferent casei cu suprafaţa de 0,2166 ha situate în ***** cumpărătorului Matei Ioana, la prețul de 9000 lei, bunurile au fost transmise cumpărătorului, iar banii au fost primiți de către Druța Ion.

De asemenea, potrivit prevederilor art.4 alin.(2) din Legea nr. 1543 din 25.02.199 „Cadastrului bunurilor imobile, stipulează expres că obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, dreptul de proprietate asupra lor, alte drepturi patrimoniale.

Totodată, potrivit art. 37 lit. f) din Legea cu privire la notariat nr. 1453 din 08 noiembrie 2002 (în vigoare la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 19.02.2003), persoanele cu funcţie de răspundere abilitate ale autorităţilor administraţiei publice locale îndeplinesc următoarele acte notariale: autentificarea contractelor de înstrăinare (vânzare-cumpărare, donaţie, schimb) a bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor cu destinaţie agricolă.

Conform art. 51 alin. (1) din din Legea cu privire la notariat nr. 1453 din 08 noiembrie 2002, 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.

Astfel, instanța menționează că, Legea cere forma autentică pentru unele acte juridice. Obligativitatea formei autentice poate fi prevăzută atît prin lege cît şi prin acordul părţilor.

În acest sens, instanța atestă că, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare autentificat la 19.02.2003 de notarul Iliescu Ludmila sub numărul 273, s-a respectat întocmai forma stabilită pentru contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil, adică forma autentică a actului juridic, care este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile reieșind din prevederile menționate supra ale Codului civil în redacția din 26.12.1964 în vigoare la data apariției raportului juridic.

La caz este cert faptul că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare Druța Ion Nicolae, cu titlu de vânzător, a vândut către cumpărătorul Matei Ioana casa de locuit lit.„A” cu suprafața totală de 45,6 m.p. suprafața locativă 35,2 m.p. și lotul aferent casei cu suprafața de 0,2166 ha.

În pct.4 al contractului de vânzare-cumpărare părțile au stipulat expres că, prețul vânzării stabilit de părțile contractante constituie 9000 (nouă) mii lei, care au fost achitați vânzătorului de către cumpărător deplin, astăzi, data autentificării prezentului contract.

De asemenea, instanța atestă că conform adeverinței Primăriei satului Inești nr.106 din 02.04.2024, s-a indicat că impozitele pe bunul imobil au fost achitate de Matei Ioana (f.d. 7-8).

Reieșind din circumstanţele şi faptele constate în procesul examinării cauzei conchide că părţile actului juridic au executat condiţiile esenţiale ale contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile litigioase şi, şi-au asumat consecinţele actului încheiat.

Prin urmare, deși instanța de fond a constatat în mod corect că părțile au executat integral obligațiile asumate prin contractul de vânzare-cumpărare din 19.02.2003, în mod neîntemeiat a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Matei Ioana, or aceasta, în calitate de dobânditor al bunului imobil, este lipsită de posibilitatea exercitării depline a atributelor dreptului de proprietate, ca urmare a refuzului I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” din 26.03.2024 de a înregistra dreptul său de proprietate în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, motivat

de neînregistrarea contractului în termenul de trei luni prevăzut de art. 240 alin. (2) din Codul civil în redacția în vigoare la data autentificării acestuia.

Or, potrivit art.6 Cod civil, apărarea drepturilor civile se realizează inclusiv prin recunoașterea dreptului și restabilirea situației conforme dreptului.

Colegiul reține că simpla constatare a faptului neînregistrării contractului de vânzare-cumpărare în termenul prevăzut de art. 240 din Codul civil în redacția anterioară nu este suficientă, prin ea însăși, pentru a concluziona asupra nulității actului juridic, fiind necesară examinarea regimului juridic concret aplicabil la data încheierii contractului, a naturii cerinței de înregistrare, precum și a efectelor juridice produse de modificările legislative intervenite în perioada respectivă.

Totodată, colegiul reține că neînregistrarea contractului în termenul prevăzut de art. 240 din Codul civil nu poate servi drept temei pentru lipsirea actului juridic în condițiile în care s-a constatat legalitatea încheierii contractului, inexistența oricărei cauze de nulitate și executarea integrală a obligațiilor asumate de părți.

Or, aplicarea formală a sancțiunii prevăzute de art.240 alin.(3) Cod civil nu poate prevala asupra situației juridice efectiv create prin executarea integrală a contractului și lipsa oricărei contestări a acestuia timp de peste două decenii.

În aceste condiții, odată ce instanța de fond a exclus orice cauză de nulitate și a constatat executarea integrală a contractului de către ambele părți, nu mai exista niciun impediment juridic pentru valorificarea efectelor acestuia. Respingerea acțiunii reclamantei, în pofida propriilor constatări, denotă o contradicție între considerentele și dispozitivul hotărârii, ceea ce justifică casarea acesteia în temeiul art.386 alin.(1) lit.c) și d) CPC.

Având în vedere că reclamanta a dobândit bunurile imobile în temeiul unui contract de vânzare-cumpărare valabil și executat integral de părți, iar lipsa înregistrării dreptului împiedică exercitarea deplină a atributelor dreptului de proprietate – posesia, folosința și dispoziția –, Colegiul concluzionează că se impune admiterea cererii privind recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare.

Ca efect al admiterii cererii privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, urmează a fi admisă și cererea privind rectificarea înregistrărilor din Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate al lui Druța Ion și înscrierea dreptului de proprietate al Ioanei Matei asupra bunurilor în litigiu.

Colegiul constată că în prezent, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, se atestă că, bunul imobil cu număr cadastral ***** situat în *****, aparține cu drept de proprietate lui Druța Ion *****(f.d. 70).

Existența unei neconcordanțe dintre situația juridică reală și cea înscrisă în Registrul bunurilor imobile constituie cauza de fond prevăzută de art. 438 Cod civil și justifică rectificarea Registrului bunurilor imobile, întrucât situația juridică reală nu mai corespunde înscrierii existente..

Potrivit art. 438 Cod Civil RM, „(1) Când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia”, (2) „Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru”, (3) „Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o

hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond”, (4) acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității ori a ineficienței actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărârii judecătorești sau cerere de contestare a hotărârii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare”.

Conform art. 439 alin. (1), lit. a) Cod Civil RM, „Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator”.

Potrivit art. 439 alin. (4) Cod Civil RM, „Când dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu în registru urmează a fi rectificat, titularul lui este obligat să predea persoanei îndreptățite, odată cu consimţământul dat, în forma cerută de lege, pentru efectuarea rectificării, și înscrisurile necesare, iar în caz contrar, persoana interesată va putea solicita instanței să dispună rectificarea în registru. În acest din urmă caz, hotărârea instanței de judecată va suplini consimţământul la înregistrare sau înregistrare provizorie al părții care are obligația de a preda înscrisurile necesare rectificării”.

În speță, hotărârea prezentei instanțe constituie acțiunea de fond în sensul art.438 alin.(4) Cod civil și reprezintă temei suficient pentru rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile."

Ținând seama de cele constatate, precum și de faptul că înscrierea existentă în Registrul bunurilor imobile nu mai corespunde situației juridice reale, Colegiul apreciază necesară dispunerea rectificării Registrului bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate al lui Druța Ion și înscrierea dreptului de proprietate al Ioanei Matei asupra bunurilor imobile litigioase.

Totodată, colegiul reține că, deși în contractul de vânzare-cumpărare autentificat la 19 februarie 2003 este indicată suprafața casei de locuit de 45,6 m², conform extrasului din Registrul bunurilor imobile din 28 noiembrie 2024, suprafața bunului imobil este indicată ca fiind de 57,3 m².

În aceste condiții, la stabilirea obiectului înscrierii în Registrul bunurilor imobile urmează a fi avută în vedere situația cadastrală actuală a bunului, astfel cum aceasta rezultă din datele registrului, fără ca această diferență de suprafață să afecteze, prin ea însăși, valabilitatea actului juridic încheiat între părți.

Cu referire la apelul declarat de Druța Ion, Colegiul Civil constată că acesta este neîntemeiat și urmează a fi respins, întrucât concluzia instanței de fond privind respingerea acțiunii reconvenționale referitoare la nulitatea contractului de vânzare-cumpărare este legală și întemeiată, motivele invocate în apel nefiind de natură să infirme această concluzie.

Colegiul constată că argumentele invocate de apelantul Druța Ion nu sunt de natură să răstoarne concluziile instanței de fond referitoare la lipsa temeiurilor de nulitate a contractului de vânzare-cumpărare din 19.02.2003, acestea reprezentând, în esență, o reiterare a susținerilor formulate în prima instanță, care au fost supuse unei analize complete și au primit o dezlegare juridică corectă.

Susținerea apelantului Druța Ion potrivit căreia intenția reală a părților ar fi vizat exclusiv transmiterea casei în scopul demolării acesteia, iar nu înstrăinarea terenului, nu poate prevala asupra conținutului contractului de vânzare-cumpărare autentificat notarial, în condițiile în care acesta reprezintă actul juridic în care este exteriorizată voința părților și în care sunt determinate bunurile ce au constituit obiectul înstrăinării.

Or, o pretinsă înțelegere verbală contrară conținutului unui act autentic nu poate fi reținută în mod abstract, în lipsa unor probe concludente care să demonstreze că voința reală a părților a fost diferită de cea consemnată în contract.

În acest context, recunoașterea de către Druța Ion a faptului că semnătura aplicată pe contractul de vânzare-cumpărare nr. 273 din 19 februarie 2003 îi aparține constituie un element probator relevant, care confirmă participarea sa la încheierea actului juridic și trebuie apreciată în coroborare cu autentificarea notarială a contractului, transmiterea posesiei asupra bunului și conduita ulterioară a părților.

Nici argumentul referitor la pretinsul caracter derizoriu al prețului de 9 000 lei nu poate constitui, în lipsa altor probe pertinente, un temei autonom pentru nulitatea contractului, întrucât simpla apreciere subiectivă a uneia dintre părți asupra valorii economice a bunului nu demonstrează, prin ea însăși, existența dolului, a vicleniei sau a unei alte cauze de nulitate.

Cu referire la invocarea de către apelant a neîntrunirii condițiilor uzucapiunii, colegiul relevă că pretenția reclamantei nu este întemeiată, cu titlu principal, pe dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, ci pe contractul de vânzare-cumpărare din 19 februarie 2003.

Prin urmare, condițiile specifice dobândirii dreptului prin uzucapiune nu constituie temeiul juridic al soluției adoptate, iar argumentele apelantului referitoare la neîntrunirea condițiilor uzucapiunii nu pot determina, prin ele însele, respingerea acțiunii.

În particular, Colegiul reține că apelantul nu a prezentat argumente sau probe noi care să infirme constatările instanței de fond privind lipsa viciilor de consimțământ, executarea integrală a contractului și inexistența motivelor de nulitate parțială a acestuia, limitându-se la reluarea susținerilor privind pretinsa înțelegere verbală referitoare doar la materialele de construcție, pretinsul dol și efectele neînregistrării contractului, aspecte care au fost corect analizate și înlăturate de prima instanță.

Colegiul apreciază relevant faptul că Druța Ion a manifestat o pasivitate deplină timp de peste 20 de ani de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, fără a contesta actul juridic, fără a solicita constatarea nulității acestuia și fără a exercita vreun atribut al dreptului de proprietate asupra bunurilor litigioase, invocarea acestor pretenții intervenind abia după demersurile reclamantei de înregistrare a dreptului său de proprietate, o asemenea conduită confirmând executarea și acceptarea efectelor actului juridic încheiat.

La fel colegiul reține că, deși în cadrul primei instanțe Druța Ion a invocat excepția de tardivitate, iar instanța de fond s-a pronunțat asupra acesteia, prin cererea de apel apelantul nu formulează o critică distinctă cu privire la soluția adoptată asupra excepției de tardivitate și nu solicită casarea sau modificarea unei eventuale încheieri prin care aceasta a fost soluționată.

În aceste condiții, argumentele referitoare la împlinirea termenului de prescripție, expuse în apel prin reiterarea poziției procesuale susținute în fața primei instanțe, urmează a fi examinate numai în măsura în care acestea constituie critici împotriva legalității și temeiniciei hotărârii apelate, iar nu ca o contestare distinctă a încheierii prin care a fost soluționată excepția de tardivitate.

În context Colegiul reține că aplicarea termenului general de prescripție nu poate fi desprinsă de natura juridică a pretenției deduse judecății și de momentul la care s-a produs pretinsa încălcare a dreptului.

Or, în speță, reclamanta nu solicită repararea unei încălcări produse la o dată determinată, ci invocă existența și efectele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare din 19 februarie 2003 și solicită recunoașterea dreptului pretins dobândit în temeiul acestuia.

În aceste condiții, termenul de prescripție nu poate fi calculat în mod automat de la data încheierii contractului, fără a se stabili în prealabil natura dreptului pretins, conținutul obligației a cărei executare este solicitată și momentul în care reclamanta a cunoscut sau trebuia să cunoască existența impedimentului juridic la exercitarea dreptului său.

În aceste condiții, Colegiul consideră că soluția instanței de fond privind respingerea excepției de prescripție extinctivă este legală și întemeiată, întrucât argumentele invocate de apelant nu sunt de natură să justifice calcularea termenului de prescripție în modul pretins de acesta și, respectiv, să conducă la stingerea dreptului reclamantei de a-și valorifica pretențiile deduse judecății.

La fel, faptul că reclamanta nu a contestat separat refuzul organului cadastral nu exclude posibilitatea acesteia de a-și valorifica în cadrul litigiului civil dreptul pretins asupra bunului, atât timp cât obiectul prezentei cauze îl constituie raportul juridic civil dintre părți și efectele contractului de vânzare-cumpărare, iar nu verificarea abstractă a legalității actului administrativ emis de organul cadastral.

În consecință, argumentele apelantului Druța Ion, privite în ansamblul lor, nu sunt de natură să răstoarne concluzia privind existența și valabilitatea raportului contractual dintre părți, întrucât acestea se întemeiază în principal pe neînregistrarea contractului, pe pretinsa înțelegere diferită de cea consemnată în actul autentic și pe circumstanțe care, analizate separat sau cumulativ, nu demonstrează existența unui temei legal de nulitate a contractului.

În conformitate cu art.385 lit. c) CPC, Colegiul civil

D E C I D E :

Cererea de apel depusă de Druța Ion prin intermediul avocatului Albu Vasile, se respinge.

Admite apelul declarat de Matei Ioana prin intermediul avocatului Coșneanu Svetlana.

Se casează parțial hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 27.05.2025, în latura respingerii cererii de chemare în judecată înaintată de Matei Ioana împotriva lui Druța Ion, intervenienți accesoriu I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” (Serviciul Cadastral Telenești), notarul Iliescu Ludmila, cu emiterea în latura casată a unei hotărâri noi după cum urmează:

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de Matei Ioana împotriva lui Druța Ion, intervenienți accesoriu I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” (Serviciul Cadastral Telenești), notarul Iliescu Ludmila, privind recunoașterea valabilitățiii contractului de vînzare cumpărare și rectificarea înregistrărilor în registrul bunurilor imobile.

Se recunoaște valabilitatea tranzacției de vânzare-cumpărare încheiată între Matei Ioana și Druța Ion, conform contractului de vânzare-cumpărare din 19.02.2003, prin care Matei Ioana a procurat bunul imobil cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,2166 ha și a casa de locuit cu număr cadastral *****.01 cu suprafața de 57,3 m.p. situat în *****.

Se dispune radierea dreptului de proprietate a lui Druța Ion asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral ***** și nr. cadastral *****.01 cu înscrierea Ioanei Matei în calitate de proprietar a bunurilor imobile enunțate.

În rest hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 27.05.2025 se menține.

Decizia este definitivă dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicare prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele completului,

judecător Grosu Stanislav

Judecătorii: Țihonschi Alina Sajin Mariana