Dosarul nr.2a-360/24 (2-21073545-03-2a-11042024)
Prima instanță: Judecătoria Edineț, sediul Dondușeni
judecător Lucia Danilișin

CURTEA DE APEL NORD
D E C I Z I E

30 septembrie 2025 **mun. Bălți**

Colegiul Civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord
în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul: Elena Grumeza,
Judecătorii: Natalia Costaș și Ivan Parii,
Grefier: Olga Topada,

examinând în ședință publică, apelul declarat de avocatul Sergiu Prodan în interesele apelanților Vasile Elpujan, Valentina Elpujan, Evghenia Cotorocea, Anna Prisacari, Vasile Spînu împotriva hotărârii Edineț, sediul Dondușeni din 21 decembrie 2023 emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Andrei Cațăr către Elena Ciobanu, Parascovia Gîscă, Valeriu Mîță, Rodica Corciumari, intervenient accesoriu Vasile Elpujan, Valentina Elpujan, Evghenia Cotorocea, Anna Prisacari, Vasile Spînu privind atribuirea în natură a bunului, recunoașterea actului juridic valabil, recunoașterea dreptului de proprietate,

a constatat:

Pretențiile reclamantului:

1. La 18 mai 2021 reclamantul Andrei Cațăr a formulat cerere de chemare în judecată către Elena Ciobanu, Parascovia Gîscă, Valeriu Mîță, Rodica Corciumari, prin care a solicitat:

- ✓ atribuirea în natură a grajdului de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16 cu numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei grupului din 7 coproprietari după cum urmează: Ciobanu Elena -6804 lei (29,45%), Gîscă Parascovia 5090 lei (22,03 %), Mîță Valeriu 6988 lei (30,25 %), Corciumari Rodica 4219 lei (18,26%);
- ✓ declararea valabilă a actului juridic încheiate între Caţăr Andrei, pe de o parte şi Ciobanu Elena, Gîscă Parascovia, Mîţă Valeriu, Corciumari Rodica pe de altă parte referitor la vînzarea -cumpărarea a grajdului de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16 cu numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei, situat în satul *****;

- ✓ recunoaşterea dreptului de proprietate a clădirii grajd de vaci din piatră de 2 rânduri cu numărul de inventariere 16 cu numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei, situat în satul ***** după Caţăr Andrei.

2. În motivarea acțiunii s-a invocat că, în baza procesului-verbal al şedinţei comisiei de privatizare nr.4 din 24.03.2000 au fost privatizate bunurile AGŢ „Baraboi". Grupului de 538 proprietari ai cotei valorice, reprezentaţi de Guzun Vasilii li s-au distribuit în natură cotele-părţi valorice inclusiv clădiri, mijloace de transport şi alte mijloace fixe în valoare totală de 952 380 lei, inclusiv şi grjd de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16 cu valoarea estimativă de 240000 lei. Astfel, grupul de coproprietari Ciobanu Elena cu cota personală, Gîscă Parascovia cu cota personală şi cota moştenită de la Gîscă Filip, Mîţă Valeriu cu cota moştenită de la Mîtă Elena si Mîta Petru, Corcimari Rodica cu cota moştenită de la Tartan Zinaida şi Tartan Alexandru reprezentaţi de Caţăr Andrei prin procura din 06.05.2021 au dorit să separe în natură cota lor valorică din proprietatea comună.
3. Conform extrasului din lista proprietarilor cotelor - părţi valorice şi structurii patrimoniului primit în natură de la AGŢ "Baraboi", din valoarea totală a bunurilor comune în sumă de 945 525 lei atribuite grupului de 538 coproprietari, grupului din 7 coproprietari reprezentaţi de Caţăr Andrei le revine cota de 41908 lei, inclusiv clădiri şi edificii - 22934 lei, maşini şi utilaje 11118 lei, mijloace de transport - 3697 lei, alte mijloace fixe - 1020 şi animale de lucru- 4201 lei. Astfel grupul reprezentat de Caţăr Andrei solicită să-i fie atribuit în natură grjd de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul da inventariere 16 cu numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei, iar acestea se dezic de cota lor din restul bunurilor proprietate comună în favoarea celorlalţi coproprietari rămaşi.
4. Mai menţionează că, la adunarea generală a grupului de cotaşi reprezentat de Caţăr Andrei s-a decis ca grajdul de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16 cu numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei, să fie vândut lui Caţăr Andrei, iar banii să fie repartizaţi coproprietarilor potrivit cotelor părţi ce le revin. În baza calculului ponderii grupului reprezentat de Caţăr Andrei în grajd de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16 se atribuie fiecărui coproprietar după cum urmează: Ciobanu Elena -6804 lei (29,45%), Gîscă Parascovia 5090 lei (22,03 %), Mîţă Valeriu 6988 lei (30,25 %), Corciumari Rodica 4219 lei (18,26%).
5. Prin hotărârea judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni din 10 iunie 2021 s-a admis cererea de chemare în judecată, s-a atribuit în natură grajd de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16, numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei grupului din 4 coproprietari după cum urmează: Ciobanu Elena-6804 lei (29,45%), Gîsca Parascovia-5090 lei (22,03%), Mîţă Valeriu-6988 lei (30,25%), Corcimari Rodica-4219 lei (18,26%). S-a declarat valabil contractul de vînzare-cumpărare încheiat între Caţăr Andrei şi Ciobanu Elena, Gîscă Parascovia, Mîţă Valeriu, Corcimari Rodica a grajdului de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16, numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei, situat în s. *****. Caţăr Andrei s-a recunoscut proprietarul grajdului de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16, numărul cadastral *****, situat în s. *****.

6. La data de 13 august 2021, Vasile Elpujan, Valentina Elpujan, Evghenia Cotorocea, Anna Prisacari, Vasile Spînu au depus cerere de revizuire a hotărârii judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni din 10 iunie 2021.
7. Prin încheierea judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni din 30 noiembrie 2021 (corectată) s-a admis cererea de revizuire, și s-a casat hotărârea judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni din 10 iunie 2021.

Poziția instanței de fond:

8. Prin hotărârea judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni din 21 decembrie 2023, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Caţăr Andrei. S-a atribuit în natură grajd de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16, numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei grupului din 4 coproprietari după cum urmează: Ciobanu Elena-6804 lei (29,45%), Gîsca Parascovia-5090 lei (22,03%), Mîţă Valeriu-6988 lei (30,25%), Corcimari Rodica-4219 lei (18,26%).S-a declarat valabil contractul de vînzare-cumpărare încheiat între Caţăr Andrei şi Ciobanu Elena, Gîscă Parascovia, Mîţă Valeriu, Corcimari Rodica a grajdului de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16, numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei, situat în s. *****. Caţăr Andrei s-a recunoscut proprietarul grajdului de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16, numărul cadastral *****, situat în s. *****.

Solicitarea apelantului:

9. Invocând netemeinicia hotărârii Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni din 21 decembrie 2023, avocatul Sergiu Prodan în interesele apelanților Vasile Elpujan, Valentina Elpujan, Evghenia Cotorocea, Anna Prisacari, Vasile Spînu la 15 ianuarie 2024 a declarat apel nemotivat în termen, prin care a solicitat casarea integrală a hotărârii instanței de fond cu pronunțarea unei hotărâri prin care pretențiile invocate în acțiunea înaintată să fie respinsă.
10. Prin încheierea Colegiului Civil al Curții de Apel Bălți din 12 aprilie 2024 nu s-a dat curs cererii de apel și s-a acordat termen pentru prezentarea cererii de apel motivate, a bonului taxei de stat și de timbru.
11. La 07 mai 2024 avocatul Sergiu Prodan în interesele apelanților Vasile Elpujan, Valentina Elpujan, Evghenia Cotorocea, Anna Prisacari, Vasile Spînu a depus cerere de apel motivată, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii cu remiterea cauzei la rejudecare, sau emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată, cu încasarea cheltuielilor de judecată din contul intimatului.

Argumentele părților:

12. În motivarea apelului s-a invocat că, prima instanță contrar prevederilor art. 62 alin. (1) si (2) CPC, cunoscând, urmare a adoptarii hotarârilor nr. 2-581/2022 din 27.04.2023, nr. 2-724/2021 din 10.06.2021 și nr. 2p/s-30/2021 din 25.05.2021 și emiterii incheierilor nr. 2rh-9-2021 din 23.09.2021 și nr. 2rh-6-2021 din 30.11.2021, despre faptul ca obiectul litigiului îl constituie drepturile și obligațiile comune ale mai multor persoane (deținători de cote-părți valorice din bunurile, inclusiv imobile, ale fostei AGȚ „Baraboi") și că drepturile acestor persoane decurg din aceleași temeiuri

de fapt și de drept, nu a întreprins măsurile prevazute de lege, privind înștiințarea despre posibilitatea de a interveni în prezentul proces, cel puțin a persoanelor, care au solicitat revendicarea de la „Agro-SZM ” S.R.L., în posesia lor, ca și proprietari, a mai multor bunuri imobile și celor care au depus cereri de revizuire în dosarele examinate de respectivul judecător, prin ce a admis încalcarea normelor de drept procesual, încălcare, care potrivit art. 388 alin. (1) lit. d) în coroborare cu art. 385 lit. d) Codul de procedura civila, fapt ce constituie temei pentru casarea hotarârii, independent de argumentele cererii de apel, cu remiterea cauzei la rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată. Or, prin actul juridic contestat persoanelor care nu au fost antrenați în proces, le-a fost încălcat dreptul la un proces echitabil.

13. Mai reține că, instanța de fond în mod neîntemeiat a respins și cererile privind intervenierea în proces al SRL ”Agro-SZM” și avocatul Sergiu Prodan, chiar dacă ultimii au confirmat interesul direct al acestora în prezentul proces civil, respectiv prin prezentul apel este contestă și încheierea din 18.10.2023.
14. Cu referire la pretinsa deținere, de către intimați, a calității de „coproprietari” asupra bunului imobil - grajd de vaci din piatră de 2 rânduri cu numărul de inventariere 16, numărul cadastral 3411123.701.03, circumstanță pe care este bazată soluția adoptată de catre prima instanță, la materialele cauzei nu se regăsesc înscriuri probatorii, prin care să dovedească sau din care să rezulte că, persoanele fizice Ciobanu Elena, Mita Valeriu, Gîsca Parascovia si Corcimari Rodica, sunt coproprietari/detin dreptul de proprietatea asupra bunului imobil litigant, în speță Extrasul din registrul bunurilor imobile.
15. Totodată, așa numitele „Certificate de proprietate privată”, care la fel au fost reținute și au stat la baza soluției adoptată de către prima instanță, nu constituie în sine acte juridice, prin care se confirmă deținerea, de către intimați, a dreptului de proprietate asupra bunului imobil litigant și acestea nu pot servi drept acte juridice în baza cărora poate fi solicitat organului cadastral, înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestui bun imobil, dat fiind faptul că întocmirea și emiterea respectivelor „Certificate de propiretate privată”, s-a realizat în contradicție cu cadrul legal.
16. Prin Decizia Nr. 5/4 din 15.10.2015, Consiliul sătesc Baraboi, acționând în baza Regulamentului aprobat prin Hotarârea Guvernului nr. 93 din 05.02.2009, a decis instituirea comisiei de transformare a cotelor - părți valorice din proprietatea comună în procente.
17. Comisia de transformare a cotelor - părți valorice din proprietatea comună în procente, instituită prin Decizia Consiliul sătesc Baraboi Nr. 5/4 din 15.10.2015, nu și-a finisat lucrarile de transformare a cotei-părți valorice din proprietate comună în procente, fapt confirmat de către intimați în cererea de chemare în judecată și constatat de către prima instanță în hotărârea contestată cu prezentul apel, iar așa-numitele „Certificate de proprietate privată” au fost eliberate de către Secretarul consiliului local Baraboi, contrar prevederilor legale (pct. 15 din Regulament), nu în baza deciziei Consiliului local privind aprobarea planurilor cadastrale ale terenurilor aferente bunurilor imobile transmise în contul cotelor-parți valorice din patrimoniul fostelor întreprinderi agricole, ci în baza anexelor la procesele-verbale nr. 6 din 07

octombrie 1999 și nr. 4 din 24 martie 2000 ale comisiei de privatizare a bunurilor întreprinderii agricole AGT „Baraboi”, fapt constatat și de către prima instanță în actul judecătoresc contestat cu prezentul apel.

18. Susține că, instanța a ignorat și nu s-a expus nici într-un mod asupra: a) existenței și întinderea drepturilor copârâților Gîsca Parascovia, Mîța Valeriu și Corcimari Rodica asupra bunului imobil în litigiu, care se pretinde că au moștenit cote părți valorice, însă fara a fi prezentate înscrisuri probatorii în acest sens; b) legalitatea și temeinicia convocării și petrecerii așa numitei Adunări generale a grupului de cotași reprezentat de către Cațăr Andrei, precum și legalitatea deciziilor adoptate la acest „forum”, necatând la faptul că în textul actului judecătoresc contestat cu prezentul apel, prima instanță reține și constată că, din grupul de cotași reprezentat de catre Guzun Vasilii fac parte 538 de persoane și că acestui grup de persoane le-au fost distribuite cote-părți valorice în valoare totala de 952 380 lei; c) problemei separării, de către intimați, a cotelor părți valorice în detrimentul sau cel puțin fără o consultare prealabilă a celorlalți deținători de cote-părți valorice.
19. Prin referința din 29 aprilie 2025 intimatul Cațăr Andrei a solicitat casarea hotărârii și încheierii din 30 noiembrie 2021 cu emiterea unei noi decizii prin care cererea de revizuire să fie respinsă ca neîntemeiată cu menținerea hotărârii judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni din 10.06.2021.
20. În cadrul ședinței instanței de apel reprezentantul apelanților Vasile Elpujan, Valentina Elpujan, Evghenia Cotorocea, Anna Prisacari, Vasile Spînu, avocatul Sergiu Prodan a susținut cererea de apel în mod integral cu toate motivele invocate.
21. Intimații Elena Ciobanu, Parascovia Gîscă, Valeriu Mîță, Rodica Corciumari, Andrei Cațăr nu s-au prezentat. Procedura de citare legală a fost respectată. Careva cereri privind fixarea unui nou termen de exmanare a cauzei nu au parvenit.
22. Prin cererea din 09 septembrie 2025 reprezentantul intimatului Andrei Cațăr, avocatul Victoria Mititiuc a solicitat examinarea cererii de apel în lipsa sa (f.d.171, vol. II).
23. În atare circumstanțe, Colegiul Civil în conformitate cu prevederile art. 379 alin.2) CPC, a dispus examinarea cauzei în lipsa celor neprezenți care au fost înștiințați în mod legal despre dat și ora examinării cauzei și care au solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

Aprecierea instanstanței de apel:

24. Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, temeiurile invocate în cererea de apel, examinând înscrisurile, audiind participanții la proces, Colegiul civil consideră necesar să admită apelul din următoarele motive:
25. În conformitate cu art.362 alin.1 CPC, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.
26. Instanţa de apel constată că Judecătoria Edineț, sediul Dondușeni a pronunţat dispozitivul hotărârii la 21 decembrie 2023, iar cererea de apel preliminară a fost declarată la 17 ianuarie 2024, prin urmare în termen legal stipulat la art.362 Cod procedură civilă.

27. În conformitate cu dispozițiile art.385 lit.c) CPC, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanţe, emițând o nouă hotărâre.
28. În temeiul art. 386 alin. (1) lit.d) CPC, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.
29. Conform prevederilor art. 118 alin.1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale, dacă legea nu dispune altfel.
30. În temeiul art.130 CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.
31. Potrivit 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.
32. Actele cauzei certifică faptul, la data de 18 mai 2021 reclamantul Andrei Cațăr a înregistrat la Judecătoria Edineț, sediul Dondușeni o cerere de chemare în judecată către Elena Ciobanu, Parascovia Gîscă, Valeriu Mîță, Rodica Corciumari, intervenient accesoriu Vasile Elpujan, Valentina Elpujan, Evghenia Cotorocea, Anna Prisacari, Vasile Spînu privind atribuirea în natură a bunului, recunoașterea actului juridic valabil, recunoașterea dreptului de proprietate.
33. Prin hotărârea judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni din 10 iunie 2021 s-a admis cererea de chemare în judecată, s-a atribuit în natură grajd de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16, numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei grupului din 4 coproprietari după cum urmează: Ciobanu Elena-6804 lei (29,45%), Gîsca Parascovia-5090 lei (22,03%), Mîță Valeriu-6988 lei (30,25%), Corcimari Rodica-4219 lei (18,26%). S-a declarat valabil contractul de vînzare-cumpărare încheiat între Caţăr Andrei şi Ciobanu Elena, Gîscă Parascovia, Mîţă Valeriu, Corcimari Rodica a grajdului de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16, numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei, situat în s. *****. Caţăr Andrei s-a recunoscut proprietarul grajdului de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16, numărul cadastral *****, situat în s. *****.
34. La data de 13 august 2021, Vasile Elpujan, Valentina Elpujan, Evghenia Cotorocea, Anna Prisacari, Vasile Spînu au depus cerere de revizuire a hotărârii judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni din 10 iunie 2021.
35. Prin încheierea judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni din 30 noiembrie 2021 (corectată) s-a admis cererea de revizuire, și s-a casat hotărârea judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni din 10 iunie 2021.

36. Prin hotărârea judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni din 21 decembrie 2023, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Caţăr Andrei. S-a atribuit în natură grajd de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16, numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei grupului din 4 coproprietari după cum urmează: Ciobanu Elena-6804 lei (29,45%), Gîsca Parascovia-5090 lei (22,03%), Mîţă Valeriu-6988 lei (30,25%), Corcimari Rodica-4219 lei (18,26%).S-a declarat valabil contractul de vînzare-cumpărare încheiat între Caţăr Andrei şi Ciobanu Elena, Gîscă Parascovia, Mîţă Valeriu, Corcimari Rodica a grajdului de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16, numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei, situat în s. *****. Caţăr Andrei s-a recunoscut proprietarul grajdului de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16, numărul cadastral *****, situat în s. *****.
37. Nefiind de acord cu soluția instanței de fond la data de 17 ianuarie 2024 avocatul Sergiu Prodan în interesele apelanților Vasile Elpujan, Valentina Elpujan, Evghenia Cotorocea, Anna Prisacari, Vasile Spînu a înaintat o cerere de apel prealabilă asupra hotărârii Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni din 21 decembrie 2023 solicitând admiterea apelului cu casarea hotărârii contestate cu emiterea unei noi decizii privind respingerea ca fiind neântemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Caţăr Andrei.
38. În conformitate cu dispozițiile art.373 alin.1), 2) CPC, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.
39. Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres, obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
40. Potrivit regulilor unui proces echitabil, reținând-se rolul determinant al concluziilor instanței de apel, ultima are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (Hirro Balani contra Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis vs Grecia nr. 21522/93 din 29.05.1997 §43).
41. La fel, potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivație și o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești și un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate.

42. Instanța de apel menționează că art.6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-și argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent și unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare și dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.
43. Potrivit art.5 alin.1) CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.
44. Iar potrivit art.121 CPC, 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.
45. Astfel, sub aspectul cerințelor înaintate în acțiune Colegiul Civil reține următoarele:
46. Art. 308 Cod civil prevede că, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.
47. Conform art. 1108 alin.1) Cod Civil**,** 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.
48. La caz se reține că, contractele de vînzare-cumpărare reprezintă convenţia dintre două sau mai multe persoane, în scopul de a produce efecte juridice. Contractul este un acord între două sau mai multe persoane cu scopul naşterii unui raport juridic. Încheierea contractelor este guvernată de principiul libertăţii contractuale, deoarece orice contract este creaţia unei voinţe umane. Principiul libertăţii contractuale se exprimă şi prin aceea că o persoană poate încheia orice fel de contract, poate să determine prin voinţa sa clauzele contractuale şi efectele pe care contractul urmează să le producă. De asemenea, părţile pot să modifice sau să stingă obligaţiile exprimate în contract.
49. Sub aspectul dat de se reține că, pentru a fi declarat valabil contractul de vânzare-cumpărare, acesta urmează să întrunească următoarele condiții:

-Capacitatea părților de a contracta;
-Obiectul contractului (condițiile de valabilitate în ce privește tipul de obiect, forma contractului în dependență de obiect);
-Consimțământul liber exprimat al părților;
-Cauza contractului (licită).

50. Alăturat se menționează că contractul de vînzare-cumpărare poate fi încheiat în una dintre urmatoarele forme:

-Verbală;
-Simplă scrisă;
-Scrisă, autentificată notarial – art.323 CC;

-Solemnă;

-Prin intermediul acțiunilor concludente, cât și alte forme permise de legislația în vigoare.

51. Ca urmare a celor menționate mai sus se reține că, forma contractului de vînzare-cumpărare este scrisă, adică autentică sau sub semnătură privată. Aceasta este necesară pentru a dovedi valabilitatea contractului, cît şi este un probatoriu în instanţa de judecată.
52. Astfel în contextul pretenției înaintate privind declararea valabilă a actului juridic încheiat referitor la vânzarea-cumpărarea a grajdului de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16 cu numărul cadastral *****, situat în satul *****, reclamantul a reținut drept act translativ de proprietate: Procesul-verbal al adunării generale a coproprietrilor reprezentați de Cațăr Andrei din 05.05.2021 (f.d. 30-31, vol.I).
53. Din conținutul Procesului-verbal nominalizat rezultă că s-a hotărât:

1) vânzarea lui Cațăr Andrei a clădirii grajd de vaci din piatră de 2 rânduri cu numărul de inventariere 16 cu numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei, iar banii să fie repartizați coproprietarilor potrivit cotelor părți ce le revin;
2) împuternicirea lui Cațăr Andrei de a se adresa în instanța de judecată privind atribuirea în natură a clădirii grajd de vaci din piatră de 2 rânduri cu numărul de inventariere 16 cu numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei, grupului din 7 coproprietari după cum urmează: Ciobanu Elena, Gîscă Parscovia, Mîță Valeriu, Corcimaru Rodica, iar ultimii se dezic de corta sa din restul bunurilor proprietate comună în favoarea celorlalți coproprietari rămași.

54. Astfel, din actul nominalizat, rezultă că Ciobanu Elena, Gîscă Parscovia, Mîță Valeriu, Corcimaru Rodica au vîndut reclamantului cotele patrimoniale valorice, atribuite din patrimoniul întreprinderii agricole AGŢ ”Baraboi” din s. Baraboi, cote, care conțin inclusiv dreptul asupra clădirilor și edificiilor.
55. În acest context Colegiul reține că, potrivit procesului-verbal al şedinţei comisiei de privatizare nr.4 din 24.03.2000 prin care au fost privatizate bunurile AGŢ „Baraboi” s-a hotărât:
    1) Grupului de 538 proprietari ai cotei valorice reprezentaţi de Guzun Vasilii li s-au distribuit în natură cotele-părţi valorice inclusiv clădiri, mijloace de transport şi alte mijloace fixe în valoare totală de 952 380 lei (f.d.24, vol.I), inclusiv şi grajd de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16 cu valoarea estimativă de 240000 lei (f.d.25, vol.I).
56. Potrivit prevederilor art.543 Cod civil, (1**)** Proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titulari. (2) Proprietatea comună poate apărea în temeiul legii sau în baza unui act juridic.
57. Art. 545 Cod civil, Fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părţi ideale din bunul comun. Cotele-părţi sînt prezumate a fi egale pînă la probă contrară. Dacă bunul a fost dobîndit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decît prin înscrisuri.
58. Conform art. 546 Cod civil, (1) Fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părţi în măsura care nu schimbă destinaţia lui şi nu aduce

atingere drepturilor celorlalţi coproprietari. (2) Modul de folosire a bunului comun se stabileşte prin acordul coproprietarilor sau, în caz de divergenţe, prin hotărîre judecătorească în baza unei aprecieri echitabile a intereselor tuturor coproprietarilor.

59. În contextul dispozițiilor legal citate, grupul de coproprietari constituit din: Ciobanu Elena cu cota personală, Gîsca Parascovia cu cota moștenită de la Gîsca Filip, Corcimari Rodica cu cotele moștenite de la Tartan Zinovia și Tartan Alexandru, Mîță Valeriu cu cota moștenită de la Mîță Elena au dorit să separe în natură cota lor valorică din proprietatea comună.
60. Conform extrasului din lista proprietarilor cotelor-părţi valorice şi structurii patrimoniului primit în natură de la AGŢ ”Baraboi”, din valoarea totală a bunurilor comune în sumă de 952 380 lei atribuite grupului de 538 coproprietari, grupului din 7 coproprietari reprezentați de Cațăr Andrei le revine cota de 41 908 lei (f.d.26, vol.I).
61. În baza calculului ponderii grupului reprezentat de Cațăr Andrei în grajdul de vaci de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16 cu numărul cadastral ***** s-a atribuit fiecărui coproprietar după cum urmează: Ciobanu Elena-6804 lei (29,45%), Gîscă Parascovia-5090 lei (22,03%), Mîţă Valeriu-6988 lei (30,25%), Corcimari Rodica-4219 lei (18,26%) (f.d.29, vol.I).
62. Astfel reclamantul invocând faptul că, Ciobanu Elena, Gîscă Parascovia, Mîţă Valeriu și Corcimari Rodica reprezentați de Cațăr Andrei au obținut certificate de proprietate privată ce confirmă dreptul de proprietate asupra cotelor-părţi valorice din patrimoniul fostei întreprinderi agricole și anume dreptul de proprietate asupra clădirii grajd de vaci din piatră de 2 rânduri cu numărul de inventariere 16 cu numărul cadastral *****, a solicitat atribuirea în natură a grajdului de vaci de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16 cu numărul cadastral ***** și declararea valabilă a actului juridic încheiat între părți, procesul-verbal al adunării generale a coproprietrilor reprezentați de Cațăr Andrei din 05.05.2021.
63. Potrivit pct. 136^{11} pct. 3) al Instrucţiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor nr.112 (în vigoare la data constituirii situației juridice), înregistrarea construcţiilor care intră în componenţa cotei-valorice din patrimoniul întreprinderii agricole, atribuit în natură se va efectua în temeiul certificatului de proprietate privată, eliberat de secretarul consiliului local, conform modelului aprobat prin Ordinul Ministerului Economiei nr. 29 din 19 aprilie 2006 (care va conţine inclusiv informaţia referitoare la numerele cadastrale ale construcţiilor în care persoana deţine o cotă-parte şi mărimea cotei-părţi în fiecare din acele construcţii) şi listelor conform anexei nr. 1 şi anexei nr. 4 (modelul cărora este indicat în Hotărîrea Guvernului nr. 93 din 5 februarie 2009), aprobate prin decizia consiliului local. Listele respective se prezintă oficiului cadastral teritorial o singură dată fie de primăria localităţii, fie de prima persoana ce iniţiază înregistrarea (Hotărîrea Guvernului nr. 93 din 5 februarie 2009 “Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la transformarea cotelor-părţi valorice din proprietate comună în fracţie sau procente”).
64. În conformitate cu prevederile pct. 15 al Regulamentului cu privire la transformarea cotelor-părţi valorice din proprietate comună în fracţie sau procente, aprobat prin HG

nr. 93 din 05.02.2009, secretarul Consiliului local, în baza deciziei Consiliului local privind aprobarea planurilor cadastrale ale terenurilor aferente bunurilor imobile transmise în contul cotelor-părţi valorice din patrimoniul fostelor întreprinderi agricole, în caz de necesitate, completează, în modul stabilit, certificatele de proprietate privată ce confirmă dreptul asupra cotelor-părţi valorice din patrimoniul fostei întreprinderi agricole, în corespundere cu art.39 alin.(1) lit.p) din Legea nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administraţia publică locală.

65. Potrivit art. 39 alin. (1) lit. p) al Legii privind administraţia publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, secretarul consiliului local eliberează certificate de proprietate privată ce confirmă dreptul de proprietate asupra cotelor-părţi valorice din patrimoniul fostelor întreprinderi agricole, în baza anexelor la procesul-verbal al comisiei de privatizare a bunurilor întreprinderilor agricole, conform modelului aprobat de Ministerul Economiei.
66. Rezumând cele expuse, Colegiul civil atestă că la momentul întocmirii Procesului-verbal al adunării generale a coproprietarilor reprezentați de Cațăr Andrei din 05.05.2021, (reținut de către reclamant drept act juridic translativ de proprietate asupra grajdului de vaci de 2 rânduri cu numărul de inventariere 16 cu numărul cadastral *****), grupul de coproprietari constituit din Ciobanu Elena, Gîscă Parscovia, Mîță Valeriu, Corcimaru Rodica cu toate că au obținut certificate de proprietate privată în temeiul cărora erau în drept de a solicita înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, nu au făcut uz de acest dreptul și nu au depus la Serviciul Cadastral Teritorial al Agenţiei Servicii Publice o cerere privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil litigios (cotelor patrimoniale valorice, atribuite din patrimoniul întreprinderii agricole AGȚ ”Baraboi” din s. Baraboi).
67. În atare circumstanțe, și în condițiile în care Ciobanu Elena, Gîscă Parscovia, Mîță Valeriu, Corcimaru Rodica la momentul încheierii tranzacției de vânzare-cumpărare a clădirii - grajdului de vaci de 2 rânduri cu numărul de inventariere 16 cu numărul cadastral *****, nu și-au înregistrat dreptul de proprietate asupra imobilului la Agenția Servicii Publice, din ce rezultă că ultimii nu aveau calitatea de proprietar și nu deținеau dreptul de proprietate asupra imobilului nominalizat.
68. Or, potrivit prevederilor art. 510 alin.2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.
69. Potrivit art. 37^1 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile, Dreptul de proprietate şi alte drepturi reale se constituie şi se transmit fără înregistrare în registrul bunurilor imobile în temeiul moştenirii, dizolvării persoanei juridice, care era titular al dreptului înregistrat, accesiunii naturale, vânzării/transmiterii silite, exproprierii pentru cauză de utilitate publică, hotărârii judecătoreşti sau dacă aceste drepturi sunt dobândite prin efectul unui act normativ. Excepţia dată se aplică şi dreptului de proprietate confirmat de titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, eliberat la atribuirea gratuită a terenurilor.

70. Din conținutul normelor citate supra, rezultă cert că în temeiul certificatelor de proprietate privată dreptul de proprietate poate fi obținut doar de la data înregistrării în registrul bunurilor imobile și nu constituie o excepție de la regula generală instituită de art. 510 alin.2) Cod civil.
71. Astfel, Colegiul denotă că actul juridic încheiat între Caţăr Andrei, pe de o parte şi Ciobanu Elena, Gîscă Parascovia, Mîţă Valeriu, Corciumari Rodica pe de altă parte referitor la vînzarea -cumpărarea a grajdului de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16 cu numărul cadastral *****, situat în satul ***** a fost întocmit defectuos, și prin urmare acesta nu produce efecte juridice.
72. Or, în lipsa unei înregistrări valabile a dreptului de proprietate a grupului de coproprietari - Gîscă Parascovia, Mîţă Valeriu, Corciumari Rodica asupra cotelor patrimoniale valorice, atribuite din patrimoniul întreprinderii Agricole, și în lipsa unui act juridic perfect opozabil, actul juridic încheiat între Caţăr Andrei, pe de o parte şi Ciobanu Elena, Gîscă Parascovia, Mîţă Valeriu, Corciumari Rodica pe de altă parte referitor la vînzarea-cumpărarea a grajdului de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16 cu numărul cadastral ***** nu poate fi recunoscut valabil.
73. Prin urmare, este eronată şi contrară prevederilor normelor de drept enunţate mai sus concluzia instanţei de fond de admitere a acțiunii și recunoașterea valabilității tranzacției/contractului de vînzare-cumpărare încheiat între Caţăr Andrei, pe de o parte şi Ciobanu Elena, Gîscă Parascovia, Mîţă Valeriu, Corciumari Rodica pe de altă, a grajdului de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16 cu numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei, situat în satul *****. Or, Ciobanu Elena, Gîscă Parascovia, Mîţă Valeriu, Corciumari Rodica nu dețin calitatea de proprietari a construcției ”vîndute” lui Caţăr Andrei.
74. Potrivit art. 324 alin. (2) Cod civil, Dacă una dintre părţi *a executat total sau parţial actul juridic* pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.
75. Colegiul notează că actul juridic tranzacția de vînzare-cumpărare încheiată între Caţăr Andrei în calitate de cumpărător, pe de o parte şi Ciobanu Elena, Gîscă Parascovia, Mîţă Valeriu, Corciumari Rodica în calitate de vînzători pe de altă parte, nu poate fi declarată valabilă, deoarece vînzătorii nu și-au executat obligația de a transmite dreptul dreptul de proprietate asupra bunului vîndut. Or, în speță vînzătorii construcției nu sînt titularii dreptului de proprietate asupra acestuia.
76. Potrivit art. 358 Cod civil, (1) Nimeni nu poate transmite sau constitui mai multe drepturi decît are el însuşi. (2) Dacă, nici la data încheierii actului juridic de dispoziţie şi nici la data cînd trebuie să se transmită sau să se constituie dreptul de care se dispune prin act, *transmiţătorul nu este titularul acelui drept* şi nici nu are împuterniciri de a dispune, *actul juridic este valabil, dar nu produce efectul juridic de transmitere sau, după caz, de constituire a dreptului în folosul dobînditorului* decît în condiţiile alin.(3) şi (4). (3) Transmiţătorul este obligat să înlăture ineficienţa şi să

asigure efectul juridic al transmiterii sau, după caz, al constituirii dreptului respectiv de către titularul său în folosul dobînditorului (obligaţie de a da). Obligaţia de a da a transmiţătorului se consideră executată prin dobîndirea de către acesta a dreptului, prin ratificarea actului juridic de către titular, precum şi prin orice alt mijloc, direct ori indirect, care transmite ori, după caz, constituie dreptul în folosul dobînditorului. (4) Dacă din lege sau din voinţa părţilor nu rezultă contrariul, dreptul de care s-a dispus se transmite sau se constituie de plin drept în folosul dobînditorului din momentul dobîndirii dreptului de către transmiţător sau, după caz, al ratificării actului juridic de dispoziţie de către titular.

77. Prin urmare, Colegiul conchide că art. 324 alin. (2) Cod civil, nu poate fi aplicat în speță, or, transmiţătorii nu au înlăturat ineficienţa actului juridic a cărui valabilitate se solicită de a fi constatată şi nu au asigurat efectul juridic al transmiterii dreptului de proprietate asupra bunului ”vîndut.”
78. Cu referire la cerința reclamantului privind atribuirea în natură a grajdului de vaci din piatră de 2 rînduri cu numărul de inventariere 16 cu numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei grupului din 7 coproprietari după cum urmează lui: Ciobanu Elena -6804 lei (29,45%), Gîscă Parascovia 5090 lei (22,03 %), Mîță Valeriu 6988 lei (30,25 %), Corciumari Rodica 4219 lei (18,26%), Colegiul o va respinge ca neîntemeiată.
79. Or, potrivit anexelor la certificatele de proprietate privată anexate la materialele cauzei, intimaților Ciobanu Elena, Gîscă Parascovia, Mîţă Valeriu, Corciumari Rodica deja le-a fost atribuit/eliberat în contul cotei sale valorice din patrimoniul întreprinderii agricole AGȚ ”Baraboi”, în natură grajd pentru vaci din piatră de 2 rînduri.
80. Prin urmare, în cazul în care modul de atribuire în natură a grajdului de vaci este deja stabilit, pretenția privind atribuirea în natură a grajdului de vaci din piatră, urmează a fi respinsă ca neîntemaiată.
81. Referitor la pretenția reclamantului privind recunoaşterea dreptului de proprietate a clădirii grajd de vaci din piatră de 2 rânduri cu numărul de inventariere 16 cu numărul cadastral ***** estimat la suma de 23100 lei, situat în satul ***** după Caţăr Andrei, Colegiul civil o va respinge, or, în cazul în care pretențiile reclamantului privind atribuirea în natură a bunului și recunoașterea actului juridic valabil prin prezenta decizie au fost respinse, aceasta este o pretenție subsecventă și respectiv poartă soarta celei principale.
82. În atare circumstanţe, Colegiul judiciar constată că soluţia primei instanţe de admitere a acțiunii înaintate de Andrei Caţăr către Elena Ciobanu, Parascovia Gîscă, Valeriu Mîță, Rodica Corciumari, intervenient accesoriu Vasile Elpujan, Valentina Elpujan, Evghenia Cotorocea, Anna Prisacari, Vasile Spînu privind atribuirea în natură a bunului, recunoașterea actului juridic valabil, recunoașterea dreptului de proprietate, este rezultatul unei interpretări incorecte a normelor de drept, ceia ce a dus la pronunţarea unei hotărâri neîntemeiate.

83. Cu referire la încasarea cheltuielilor judiciare, instanța de apel reține că, potrivit art. 82 Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.
84. În conformitate cu art. 94 alin.(1) şi (3) Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului - proporțional părţii respinse din pretențiile reclamantului. Prevederile alin. (1) şi (2) se aplică şi la repartizarea între părți a cheltuielilor de judecată în instanță de apel, în instanță de recurs şi în cadrul revizuirii.
85. Prin prisma normelor enunțate, dat fiind faptul că cererea de chemare în judecată înaintată de Cațăr Andrei a fost respinsă, Colegiul civil ajunge la concluzia de a încasa de la Cațăr Andrei în beneficiul în beneficiul lui Vasile Elpujan, Valentina Elpujan, Evghenia Cotorocea, Anna Prisacari, Vasile Spînu, în mod solidar, cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat suportare de apelanți la examinarea cauzei în instanța de apel în sumă de 1422, 90 lei (f.d.104, vol.II).
86. Reieşind din cele expuse mai sus, Colegiul civil va casa integral hotărârea judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni din 21 decembrie 2023 și va emite o hotărâre nouă prin care va respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Andrei Cațăr către Elena Ciobanu, Parascovia Gîscă, Valeriu Mîță, Rodica Corciumari, intervenient accesoriu Vasile Elpujan, Valentina Elpujan, Evghenia Cotorocea, Anna Prisacari, Vasile Spînu privind atribuirea în natură a bunului, recunoașterea actului juridic valabil, recunoașterea dreptului de proprietate, ca neîntemeiată.
87. În conformitate cu prevederile art.385 lit. „c” CPC al RM, colegiul civil și de contencios administrativ

Decide:

Admite cererea de apel declarată de avocatul Sergiu Prodan în interesele apelanților Vasile Elpujan, Valentina Elpujan, Evghenia Cotorocea, Anna Prisacari, Vasile Spînu .

Casează integral hotărârea judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni din 21 decembrie 2023 emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Andrei Cațăr către Elena Ciobanu, Parascovia Gîscă, Valeriu Mîță, Rodica Corciumari, intervenient accesoriu Vasile Elpujan, Valentina Elpujan, Evghenia Cotorocea, Anna Prisacari, Vasile Spînu privind atribuirea în natură a bunului, recunoașterea actului juridic valabil, recunoașterea dreptului de proprietate, cu emiterea unei noi hotărâri după cum urmează:

Cererea de chemare în judecată înaintată de Andrei Cațăr către Elena Ciobanu, Parascovia Gîscă, Valeriu Mîță, Rodica Corciumari, intervenient accesoriu Vasile Elpujan, Valentina Elpujan, Evghenia Cotorocea, Anna Prisacari, Vasile Spînu privind atribuirea în natură a bunului, recunoașterea actului juridic valabil, recunoașterea dreptului de proprietate, se respinge ca neîntemeiată.

Încasează de la Andrei Cațăr în beneficiul lui Vasile Elpujan, Valentina

Elpujan, Evghenia Cotorocea, Anna Prisacari, Vasile Spînu, în mod solidar, cheltuielile de judecată în sumă de 1422, 90 lei.

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

Președintele ședinței,
judecător **Elena Grumeza**

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