Prima instanță: Judecătoria Edineț sediul Dondușeni (judecător L.Țurcan)
Dosarul nr.2a- 1579/2025 (nr. 2-23017706-03-2a-04122024)

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

16 septembrie 2025 **mun. Bălți**

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

examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de Rusu Vasile,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Dabija Tamara către Rusu Vasile, intervenient principal Dabija Dorin, intervenient accesoriu Primăria com. Telești r-nul Dondușeni privind acceptarea succesiunii, recunoașterea dreptului de proprietate și

cererea reconvențională înaintată de Rusu Vasile către Dabija Tamara, Dabija Dorin, intervenient accesoriu Primăria com.Telești r-nul Dondușeni, Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Dondușeni privind acceptarea succesiunii, recunoașterea dreptului de proprietate, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare,

împotriva hotărârii Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din 17 iulie 2024,

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

La 31.01.2023 Dabija Tamara, fiind reprezentată de avocatul Dulgher Dumitru, a înaintat în instanță cerere de chemare în judecată împotriva lui Rusu Vasile, intervenient accesoriu Primăria *****, intervenient principal Dabija Dorin privind acceptarea succesiunii și recunoașterea dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii reclamanta Dabija Tamara a menționat că la ***** ***** (tatăl ei biologic) a decedat, iar după decesul lui au rămas în proprietatea sa personală bunuri imobile sub formă de teren cu S-0,0622 ha nr. cadastral *****, teren cu S-0,2564 ha nr. cadastral *****, teren cu S-0,0436 ha nr. cadastral *****, teren cu S-1,1473 ha nr. cadastral *****, amplasate în extravilanul *****.

La ***** a decedat *****, mama ei biologică, în proprietatea acesteia rămânând bunuri mobile sub formă de patru terenuri agricole cu număr cadastral ***** aflate în extravilanul *****, o casă de locuit, bucătărie de vară și 0,30 ha teren în intravilanul *****

Menționează că moștenitori de clasa I a bunurilor menționate este dânsa și fratele său Rusu Vasile, dom. *****.

După decesul atât a tatălui, cât și a mamei dânsa a intrat în posesia averii succesorale a tatălui decedat, cât și a mamei, însă prin înțelegere cu fratele său Rusu Vasile a lăsat bunurile date în administrarea fratelui său, care trăiește tot în *****. Concomitent s-au înțeles cu fratele să împartă moștenirea părinților astfel, încât bunurile imobile sub formă de teren cu S-0,0622 ha nr. cadastral *****, teren cu S-0,2564 ha nr. cadastral *****, teren cu S-0,0436 ha nr. cadastral *****, teren cu S-1,1473 ha nr. cadastral *****, amplasate în extravilanul ***** i-au revenit ei, iar bunurile sub formă de patru terenuri agricole cu numărul cadastral ***** aflate în extravilanul *****: o casă de locuit, bucătărie de vară și 0,30 ha pământ în intravilanul *****, prin înțelegere au rămas fratelui Rusu Vasile.

În anul 2019 relațiile cu fratele Rusu Vasile s-au înrăutățit, au apărut conflicte de la bunurile imobile menționate, ultimul susținând că toate bunurile părinților îi aparțin doar lui și copiilor lui, iar dânsa nu are dreptul să pretindă la nimic, refuzând categoric împărțirea bunurilor succesorale cum a fost stabilit între ei anterior.

Deși, faptic, a intrat în posesia bunurilor succesorale a tatălui său decedat, adresându-se la notar, a întâmpinat refuz de depunere a declarației de acceptare a succesiunii, pe motivul omiterii procedurii și termenului de acceptare a succesiunii prevăzut la art.1440 alin.(l) și art.1517 Cod Civil al RM (până la 01.03.2019). Imposibilitatea eliberării ei a certificatului de moștenitor este bazată pe prevederile imperative ale art.58 lit. b) a Legii cu privire la notariat.

Datorită omiterii termenului, dar și nerespectării procedurii succesorale stabilite de lege, dânsa nu dispune de posibilitatea valorificării dreptului său la succesiune. Or, nici notarul nu dispune de posibilitatea legală să-i elibereze certificatul de moștenitor legal. Adresarea în instanța de judecată este unica posibilitate de a dobândi dreptul de proprietate asupra bunurilor părinților decedați, generând apariția unui drept real pentru ea.

Solicită Dabija Tamara constatarea acceptării succesiunii tatălui decedat ***** a bunurilor imobile indicate, sub formă de teren nr. cadastral ***** cu S-0,0622 ha, nr. cadastral ***** cu S-0,2564 ha, nr. cadastral ***** cu S-0,0436 ha, nr. cadastral ***** cu S-1,1473 ha, amplasate în extravilanul *****, recunoașterea după Dabija Tamara a dreptului de proprietate asupra bunurilor sus menționate.

În ședința din 27.03.2023 Rusu Vasile a depus cerere reconvențională împotriva lui Dabija Tamara, intervenienți accesorii Primăria *****, Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Dondușeni privind acceptarea succesiunii, recunoașterea dreptului de proprietate și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea cererii reconvenționale Rusu Vasile a invocat că potrivit titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren tatălui său ***** i-au aparținut terenurile agricole: număr cadastral ***** cu suprafața 1,1473 ha, număr cadastral ***** suprafața 0,0436 ha, numărul cadastral ***** suprafața 0,2564 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0622 ha, iar mamei sale ***** i-au aparținut terenurile agricole cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0437 ha, terenul agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,0636 ha, terenul agricol numărul cadastral ***** suprafața 1,1381 ha, terenul agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,2581 ha, toate terenurile fiind amplasate în *****.

De asemenea părinții săi au mai avut o gospodărie în *****, compusă din teren pentru construcții cu suprafața de 0,30 ha, casă de locuit și bucătărie de vară, cu contul personal 32, care a aparținut acestora în baza titlului provizoriu de autentificare a dreptului de proprietate, eliberat în baza deciziei Primăriei nr. 2 din 31.03.1993 eliberat la 21.11.1993 sub nr.54 și în baza Extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor nr. l din 20.09.2022.

Menționează că la ***** tatăl ***** a decedat. Iar la ***** a decedat mama *****. După decesul acestora dânsul a acceptat moștenirea părinților prin intrarea în posesie a averii lor, folosindu-se de bunurile imobile date până în prezent. Confirmare servesc certificatele Primăriei comunei Telești precum că a achitat el și feciorul său impozitele la terenurile agricole respective.

Totodată, Rusu Vasile comunică că el are o soră - Dabija Tamara, căreia părinții i-au construit o casă în *****, unde aceasta locuiește până în prezent. Ea după decesul părinților nu s-a folosit de bunurile imobile a părinților.

Indică că în anul 2020, ducând instanța în eroare, sora s-a adresat în instanța de judecată, declarând că este unica moștenitoare a părinților, pentru a constata faptul acceptării succesiunii părinților și recunoașterea dreptului de proprietate a terenului agricol cu numărul cadastral ***** suprafața 1,1473 ha, a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,0436 ha, a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,2564 ha și a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,0622 ha, fără ca să fie atras în procesul dat.

În baza hotărârii Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni nr. 2p/s-53/2020 din 08.10.2020, Dabija Tamara a înstrăinat terenurile respective prin contractul de vânzare-cumpărarea nr.1-338 din 04.12.2020 nepotului - Dabija Dorin.

Deși el cu feciorul său au folosit și folosesc aceste terenuri ca deplin proprietar până în prezent, în primăvara anului 2022 a pregătit documentele pentru subvenționare în agricultură și la data de 05.04.2022 când s-a adresat la Serviciul Cadastral Dondușeni a aflat că aceste terenurile agricole ale tatălui ***** prin hotărârea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni nr.2p/s-53/2020, 2-20115771-28-2p/s-21092020-1 din 08.10.2020 au fost trecute în proprietatea lui Dabija Tamara care este sora lui, iar ulterior, în baza contractului de vânzare- cumpărare nr.1-338 din 04.12.2020 au fost trecute în proprietatea lui Dabija Dorin, care este nepotul lui de la sora soției.

Considerând hotărârea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni nr.2 p/s-53/2020 2-20115771-28-2p/s 21092020-1 din 08.10.2020 ilegală și pasibilă casării, din motiv că nu a participat în procesul civil respectiv, dar au fost lezate drepturile de posesie și de moștenitor, în baza art. 446-450 Cod procedură Civilă a depus cerere de revizuire, ca ulterior la 26.05.2022 să fie casată hotărârea din 08.10.2020, iar la data de 21.12.2022 prin încheierea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni nr. 2p-s-53/2020 cererea lui Dabija Tamara referitor la acceptarea succesiunii a fost scoasă de pe rol în legătură cu existența unui litigiu de drept.

Luând în considerare faptul, că la baza contractului de vânzare-cumpărare nr.1338 din 04.12.2020 a stat hotărârea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni nr. 2 p/s- 53/2020 din 08.10.2020 (document ce atesta dreptul de proprietate a vânzătorului) care a fost anulată, solicită instanței constatarea nulității actului juridic respectiv.

Menționează că cumpărătorului Dabija Dorin îi era cunoscut faptul, că aceste terenuri sunt folosite de el și feciorul său, iar sora sa Dabija Tamara nu le-a folosit niciodată, din motiv că Dabija Dorin este nepotul lui de la sora soției, mai mul ca atât *****, Dabija Victor care este primar în *****, cunoaște bine cine folosește aceste terenuri și cine plătește impozitele respective. Nu este clară nici buna credință a cumpărătorului în situația dată, care a procurat terenurile în litigiu în anul 2020, dar nu le-a cerut în natură ca deplin proprietar nici până în prezent.

Susține că după ce a înmormîntat părinții cu propriile surse financiare, fără aportul surorii Dabija Tamara, gospodăria părinților a îngrijit-o, a renovat-o prin reparații capitale, fapt care poate fi confirmat de vecinii săi, inclusiv *****

Solicită Rusu Vasile:

- constatarea faptului acceptării succesiunii tatălui *****, decedat la *****, de către Rusu Vasile, IDNP ***** prin intrarea în posesie a terenului agricol cu numărul cadastral ***** suprafața 1,1473 ha, a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,0436 ha, a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,2564 ha și a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,0622 ha, situate în *****, care au aparținut tatălui ***** în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren;

- constatarea faptului acceptării succesiunii mamei *****, decedată la *****, de către Rusu Vasile, IDNP ***** prin intrarea în posesie a terenului agricol cu numărul cadastral ***** cu suprafața 0,0437 ha, a terenului agricol cu numărul cadastral ***** cu suprafața 0,0636 ha, a terenului agricol cu numărul cadastral ***** cu suprafața 1,1381 ha, a terenului agricol cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,2561 ha, situate în *****, care au aparținut mamei ***** în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren;

- constatarea faptului acceptării succesiunii părinților ***** și ***** prin intrarea în posesie a gospodăriei compuse din teren pentru construcții cu suprafața de 0,30 ha, casă de locuit și bucătărie de vară cu contul personal 32 care a aparținut acestora în baza titlului provizoriu de autentificare a dreptului de proprietate, eliberat în baza deciziei primăriei nr.2 din 31.03.1993 eliberat la 21.11.1993 sub nr. 54 și în baza Extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor nr. 1 din 20.09.2022,

- recunoașterea dreptului de proprietate a terenurilor agricole cu numărul cadastral ***** suprafața 1,1473 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0436 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,2564 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0622 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0437 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0636 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 1,1381 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,2581 ha și a gospodăriei compuse din teren pentru construcții cu suprafața de 0,30 ha, casă de locuit și bucătărie de vară cu contul personal 32 situate în ***** după Rusu Vasile, IDNP *****,

- constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.1-338 din 04.12.2020 încheiat între Dabija Tamara și Dabija Dorin,

- efectuarea rectificării prin radiere din Registrul Bunurilor imobile a lui Dabija Dorin ca proprietar la terenurile agricole: cu numărul cadastral ***** suprafața 1,1473 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0436 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,2564 ha și cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0622 ha.

Intervenientul principal Dabija Dorin la ședința din 27.03.2023 a înaintat cerere prin care a solicitat:

- admiterea cererii de chemare în judecată înaintată de Dabija Tamara de acceptare a succesiunii tatălui său decedat *****;

- recunoașterea lui Dorin Dabija în calitate de cumpărător de bună credință și a dreptului de proprietate asupra următoarelor bunuri imobile: Teren agricol cu S-0,2564 ha cu nr. cadastral ***** din extravilanul *****; Teren agricol cu S-0,0436 ha cu nr. cadastral ***** din extravilanul *****; Teren agricol cu S-0,0622 ha cu nr. cadastral ***** din extravilanul *****; Teren agricol cu S-l,1473 ha cu nr. cadastral ***** din extravilanul *****.

În motivarea cererii depuse intervenientul Dabija Dorin a menționat că la 17.09.2020 (numărul de intrare 3045, dosarul civil 2p/s-53/2020) reclamanta Dabija Tamara s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune de constatare a faptului juridic privind acceptarea succesiunii tatălui său decedat ***** și recunoașterea dreptului de proprietate.

Conform hotărârii instanței de fond din 08.10.2020 s-a admis cererea înaintată de Dabija Tamara împotriva Primăriei ***** cu privire la constatarea faptului acceptării succesiunii de către Dabija Tamara după decesul lui ***** a bunurilor imobile: Teren agricol cu S-0,2564 ha cu nr. cadastral ***** din extravilanul comunei Teleșeuca r- nul Dondușeni, teren agricol cu S-0,0436 ha cu nr. cadastral ***** din extravilanul *****, teren agricol cu S-0,0622 ha cu nr cadastral ***** din extravilanul *****, teren agricol cu S-l,1473 ha cu nr. cadastral ***** din extravilanul ***** și recunoașterea dreptului de proprietate după Dabija Tamara.

Astfel, la 04.12.2020 Dabija Dorin a procurat de la Dabija Tamara bunurile imobile sus menționate, după cum urmează: în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.1-337 din 04.12.2020 terenul agricol cu S-0,2564 ha cu nr. cadastral ***** din extravilanul *****, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.1-334 din 04.12.2020 terenul agricol cu S-0,0436 ha cu nr. cadastral ***** din extravilanul *****, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.1-336 din 04.12.2020 terenul agricol cu S-0,0622 ha cu nr. cadastral ***** din extravilanul *****, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.1-338 din 04.12.2020 terenul agricol cu S-l,1473 ha cu nr. cadastral ***** din extravilanul *****.

Contractele în cauză au fost autentificate în modul prevăzut de lege la notarul Radu Marian cu sediul în or.Soroca str.Alexandru cel Bun nr. 50/2. La momentul încheierii contractului a fost asigurat de către vânzător că imobilele înstrăinate sunt libere de orice vicii de natură juridică și nu formează obiectul unui litigiu așa cum reieșea din extrasele din Registrul Bunurilor Imobile eliberat de către ASP Dondușeni la 03.12.2020 și prezentate notarului.

La moment, când a achiziționat bunurile date, în Registrul bunurilor imobile Dabija Tamara era indicată în calitate de proprietar al terenurilor arabile în litigiu. Reieșind din informația din Registrul Bunurilor Imobile, deci dobânditorul imobilului, care a achiziționat bunul de la proprietar o persoană îndreptățită de a dispune de acest bun și a acționat cu bună credință.

La 08.12.2020 imobilele menționate au fost înregistrate la Agenția Servicii Publice în Registrul Bunurilor Imobiliare pe numele lui Dabija Dorin.

La 26.05.2022 prin încheierea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni a fost admisă cererea de revizuire depusă de către Rusu Vasile fiind casată hotărârea Judecătoriei

Edineț sediul Dondușeni din 08.10.2020 în cauza civilă la cererea depusă de Dabija Tamara împotriva Primăriei s.Teleșeuca r-nul Dondușeni cu privire la constatarea faptului care are valoare juridică și dispunerea rejudecării cauzei.

Prin încheierea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni 21.12.2022, cererea lui Dabija Tamara a fost scoasă de pe rol, deoarece la examinarea în procedură specială s-a constatat un litigiu de drept, fapt pentru care cauza urmează a fi examinată în procedură de acțiune civilă.

La 03.02.2023 Dabija Tamara din nou s-a adresat cu cerere de acceptare a succesiunii și recunoaștere a dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole sus menționate.

Conform comentariului adnotat al Codului Civil al RM, posesia de bună - credință este considerată ca o stăpânire de calitate superioară. Buna credință este un element subiectiv, și constă in convingerea posesorului că titlul pe baza căruia posedă bunul, ale cărui fructe le culege, este un titlu perfect valabil, nefiind afectat de vreun viciu. Legiuitorul definind posesia de bună-credință a spus că aceasta va opera în cazurile în care a) persoana posedă bunul legitim și b) posesorul se poate considera îndreptățit să posede in urma unei examinări diligente, necesare in raporturile civile. Posesia de bună credință este mai mult decât o posesie, este o proprietate al cărei titlu este lovit de nulitate necunoscută de posesor. Posesorul care a încheiat un contract de vânzare-cumpărare, a procedat in mod just, (de aicea și denumirea actului - just titlu), folosind această cale pentru a dobândi dreptul de proprietate cum a fost în cazul lui Dabija Dorin. Anume în acest sens titlul său, adică a posesorului, este just, deși actul poate fi nul dintr-o cauză determinată.

La 28 mai 2024 Rusu Vasile a înaintat cerere privind majorarea pretenţiilor la cererea reconvențională înaintată anterior, prin care solicită:

- admiterea cererii reconvenționale;

- constatarea faptului acceptării succesiunii tatălui *****, decedat la *****, de către Rusu Vasile, IDNP ***** prin intrarea în posesia terenului agricol cu numărul cadastral ***** suprafața 1,1473 ha, a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,0436 ha, a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,2564 ha și a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,0622 ha, situate în *****, care au aparținut tatălui în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren;

- constatarea faptului acceptării succesiunii a mamei *****, decedată la *****, de către Rusu Vasile, IDNP ***** prin intrarea în posesia terenului agricol cu numărul cadastral ***** suprafața 1,1381 ha, a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,2561 ha, a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0.0636 ha, a

terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,0437 ha situate în ***** care au aparținut mamei în baza titlurilor de autentificare a dreptului detinătorului de teren;

- recunoașterea dreptului de proprietate a terenurilor agricole cu numărul cadastral ***** suprafața 1,1473 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0436 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,2564 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0622 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0437 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0636 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 1,1381 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,2581 ha și a gospodăriei compuse din teren pentru construcții cu suprafața de 0,30 ha, casă de locuit și bucătărie de vară cu contul personal 32 situate în ***** după Rusu Vasile, IDNP *****,

- constatarea nulității contractelor de vânzare - cumpărare nr.1-338 din 04.12.2020, nr.1-334 din 04.12.2020, nr.1-336 din 04.12.2020 și nr.1-337 din 04.12.2020, încheiat între Dabija Tamara și Dabija Dorin,

- efectuarea rectificării prin radiere din Registrul Bunurilor Imobile a lui Dabija Dorin ca proprietar la terenurile agricole cu numerele cadastrale: ***** suprafața de 1,1473 ha , ***** cu suprafața de 0,0436 ha, ***** cu suprafața de 0,0622 ha, ***** cu suprafața de 0,2564 ha.

Poziția instanței:

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din 17 iulie 2024 acțiunea civilă s-a admis integral. S-a constatat faptul acceptării succesiunii de către Dabija Tamara după decesul tatălui ***** decedat la ***** a bunurilor imobile: teren cu S-0,0622 ha, cod cadastral *****, teren cu S-0,2564 ha cod cadastral *****, teren cu S-0,0436 ha cod cadastral *****, teren cu S–1,1473 cod cadastral *****, amplasate în extravilanul *****

S-a recunoscut Dabija Tamara IDNP *****, proprietar al bunurilor indicate.

S-a admis parțial cererea reconvențională înaintată de Rusu Vasile împotriva lui Dabija Tamara, Dabija Dorin, intervenient Primăria com. Telețeuca r-nul Dondușeni, Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Dondușeni privind acceptarea succesiunii, recunoașterea dreptului de proprietate și declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare.

S-a constatat faptul acceptării succesiunii de către Rusu Vasile, IDNP *****, după decesul mamei ***** decedată la *****, prin intrarea în posesie a terenului agricol cu suprafața 0,0437 ha cod cadastral *****, a terenului agricol suprafața 0,0636 ha cod cadastral *****, a terenului agricol suprafața 1,1381 ha cod cadastral *****, a terenului agricol cu suprafața 0,2561 ha cod cadastral *****, situate în ***** care au aparținut lui ***** în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

S-a constatat faptul acceptării succesiunii de către Rusu Vasile IDNP *****, după decesul părinților ***** decedat la ***** și ***** decedată la *****, prin intrarea în posesie a gospodăriei compuse din teren pentru construcții cu suprafața de 0,30 ha, casă de locuit și bucătărie de vară cu contul personal 32, care a aparținut lui ***** și ***** în baza titlului provizoriu de autentificare a dreptului de proprietate, eliberat în baza deciziei primăriei nr.2 din 31.03.1993 eliberat la 21.11.1993 sub nr. 54 și în baza Extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor nr. 1 din 20.09.2022.

S-a recunoscut Rusu Vasile IDNP ***** proprietar al bunurilor indicate.

În rest, acțiunea reconvențională înaintată de Rusu Vasile s-a respins ca fiind neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

La 29.07.2024 Rusu Vasile a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din 17 iulie 2024, solicitând casarea hotărârii, cu adoptarea unei noi hotărâri potrivit căreia acțiunea civilă înaintată de Dabija Tamara să fie respinsă, iar acțiunea reconvențională să fie admisă integral.

Argumentele părților:

<u>În motivarea apelului</u> s-a invocat că hotărîrea o consideră nefondată şi lipsită de careva temeiuri de fapt şi de drept, instanţa de fond nu a elucidat şi constatat pe deplin circumstanţele importante pentru soluţionarea pricinii (art.386 alin.(l) lit.a) CPC), iar concluziile primei instanţe sînt în contradicţie cu circumstanţele pricinii (art.386 alin.(l) lit.c) CPC), la fel invocă şi aplicarea eronată a normei de drept material (art. 386 alin.(l) lit.d) CPC), prin interpretarea eronată a legii (art.387 lit.c) CPC).

Menţionează că instanţa de fond prin admiterea cererii de chemare în judecată înaintată de Dabija Tamara şi anume a constatării faptului acceptării moştenirii de către aceasta după decesul tatălui său, ***** a bunurilor imobile teren cu S-0,0622 ha, cod cadastral *****, teren cu S-0,2564 ha cod cadastral *****, teren cu S-0,0436 ha cod cadastral *****, teren cu S-l, 1473 cod cadastral *****, totodată recunoscând-o proprietară a acestor bunuri, a aplicat eronat norma de drept material.

Reieşind din probele prezentate de Dabija Tamara, ***** mai dispunea de o gospodărie comună cu *****, compusă din teren pentru construcţii cu suprafaţa de 0,30 ha , casă de locuit şi bucătărie de vară cu contul personal 32 situat în *****, însă aceasta nu a solicitat constatarea faptului acceptării succesiunii asupra acestor bunuri, iar instanţa prin recunoaşterea dreptului de proprietate doar la o parte din averea defunctului a încălcat prevederile art. 1432 alin.(2) Cod Civil (pînă la modernizare).

Deşi instanţa de judecată a admis capătul de cerere înaintat de Dabija Tamara privind constatarea faptului acceptării succesiunii de către aceasta după decesul tatălui ***** şi anume asupra bunurilor imobile: teren cu S-0,0622 ha, cod cadastral *****,

teren cu S-0,2564 ha cod cadastral *****, teren cu S-0,0436 ha cod cadastral *****, teren cu S-1,1473 cod cadastral *****, această concluzie nu a fost bazată şi probată prin nici o dovadă.

Dabija Tamara nu a dovedit faptul, că a întrat în posesia măcar a vreo unui bun din masa succesorală a tatălui său, aceasta locuind în *****, nefolosindu-se de trenurile agricole nici a tatălui, nici a mamei sale.

Ba mai mult, la materialele cauzei se regăsesc probe care confirmă faptul, că după decesul lui ***** în gospodăria acestuia a locuit soţia până în anul 2014- data decesului, împreună cu fiul său Rusu Vasile care locuieşte până în prezent. Iar de terenurile care aparţineau lui ***** din anul 2001 şi cele ce au aparţinut lui ***** din 2014 se foloseşte fiul Rusu Vasile. Aceste circumstanţe au fost confirmate şi de primarul comunei Teleşeuca în şedinţa de judecată prin declaraţia că impozitele erau achitate de Rusu Vasile şi fiul său *****, aceştea folosindu-se de terenurile agricole respective până în anul 2023 (până la iniţierea procesului dat) primul locuind pînă în prezent în gospodăria părinţilor. Astfel concluziile instanţei de fond vin în contradicţie cu circumstanţele pricinii care sunt dovedite prin probele pertinente şi concludente.

De asemenea nu a fost probată şi constatarea instanţei despre faptul, că după decesul părinţilor Dabija Tamara a avut o înţelegere verbală cu fratele său Rusu Vasile prin care cele 4 terenuri agricole, ce au aparţinut lui *****, să-i rămînă lui Dabija Tamara, iar cele 4 terenuri agricole ce au aparţinut lui ***** şi gospodăria părinţilor lor să rămână lui Rusu Vasile, prin urmare instanţa considerând că ambii au acceptat masa succesorală, întrînd în fapt în posesia patrimoniului succesoral. Acest fapt a fost negat de Rusu Vasile, iar acţiunile reclamantei Dabija Tamara legate de administrarea şi utilizarea bunurilor succesorale după decesul părinţilor nu au fost confirmate prin nici o probă.

Instanța de judecată a recunoscut dreptul de proprietate după Dabija Tamara a terenurilor agricole ce au aprţinut tatălui acesteia *****, iar după Rusu Vasile terenurile agricole a mamei ***** şi gospodăria părinţilor, adică a partajat averea succesorală a defuncţilor ***** şi *****, care de fapt ca pretenţie nici nu a fost înaintată de părţile în proces nici în cererea de chemare în judecată şi nici în cererea reconvenţională sau cea de majorare a pretenţiilor la cererea reconvenţională.

Instanţa de judecată eronat a partajat averea succesorală fără a constata faptul acceptării moştenirii lui ***** de către Rusu Vasile şi fără a constata faptul acceptării moştenirii lui ***** de către Dabija Tamara.

Consideră neîntemeiată hotărârea instanţei de fond în partea respingerii cererii reconvenţionale referitor la constatarea nulităţii contractelor de vînzare - cumpărare nr.1-338 din 04.12.2020, nr.1-334 din 04.12.2020, nr.1-336 din 04.12.2020 şi nr.1-337 din 04.12.2020, încheiate între Dabija Tamara şi Dabija Dorin şi efectuarea rectificării prin

radierea din Registrul Bunurilor Imobile a lui Dabija Dorin ca proprietar la terenurile agricole cu numerele cadastrale *****, *****, ***** şi *****.

Instanţa de judecată prin hotărârea emisă nu s-a expus la motivele invocate de el referitor la nulitatea contractelor de vânzare- cumpărare indicate. Instanţa de judecată nu a luat în consideraţie faptul, că Dabija Tamara în anul 2019 a mai demarat un proces civil, prin care a solicitat instanţei de judecată constatarea faptului acceptării succesiunii tatălui *****, ascunzând faptul, că mai este un moştenitor şi anume în baza acestei hotărâri a Judecătoriei Edineţ sediul Donduşeni nr.2p/s-53/2020 din 08.10.2020, Dabija Tamara a înstrăinat terenurile care au aparţinut lui ***** nepotului Dabija Dorin.

Luând în consideraţie că la baza contractelor de vânzare-cumpărare din 04.12.2020 a servit hotărârea Judecătoriei Edineţ sediul Donduşeni nr.2 p/s-53/2020 din 08.10.2020 (document ce atesta dreptul de proprietate a vînzătorului) care a fost anulată, în temeiul art.330, 331, 339 s-a solicitat instanţei constatarea nulităţii actelor juridice respective.

În referința la apel reprezentantul intimatei Dabija Tamara, avocatul Dulgher Dumitru a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii. A reiterat argumentele acțiunii civile, indicând că în ședința de judecată s-a constatat că nici Dabija Tamara și nici Rusu Vasile nu a depus la notarul de la locul deschiderii succesiunii o declarație de acceptare a succesiunii.

Instanța corect a admis capătul de cerere înaintat de Dabija Tamara privind constatarea faptului acceptării succesiunii de către Dabija Tamara după decesul tatălui ***** a bunurilor imobile: S-0,0622 ha nr.cadastral *****, teren cu S-0,2564 ha nr.cadastral *****, teren cu S-0,0436 ha nr.cadastral *****, teren cu S-l,1473 ha nr.cadastral *****, amplasate în extravilanul *****.

Conform certificatului eliberat de Primăria ***** (f.d.95), terenurile agricole cu nr. cadastrale *****, care aparțin decedatei *****, timp îndelungat și până la moment au fost folosite și prelucrate fără contract de arendă de către cet. *****, (care nu este moștenitorul decedaților Rusu Vasile și *****). Gospodăria compusă din teren pentru construcții cu suprafața de 0,30 ha, casa de locuit și bucătăria de vară cu contul personal nr. 32 situate în ***** sunt folosite de fiul decedatei Rusu Vasile.

Consideră că instanța corect și întemeiat a admis capătul cererii reconvenționale înaintată de Rusu Vasile privind constatarea faptului acceptării succesiunii, de către Rusu Vasile a patru terenuri agricole cu numărul cadastral ***** aflate în extravilanul *****, o casă de locuit, bucătărie de vară cu contul personal 32 și 0, 30 ha pământ în intravilanul *****

De asemenea, corect s-a expus instanța când a respins capătul din cererea reconvențională înaintată de Rusu Vasile privind constatarea faptului acceptării succesiunii după decesul tatălui ***** a terenurilor agricole cu numărul cadastral *****

suprafața 1,1473 ha, a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,0436 ha, a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,2564 ha și a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,0622 ha situate în *****.

Consideră întemeiate și legale concluziile instanței prin care au fost respinse capetele de cerere reconvențională înaintată de pârât privitor la constatarea nulității contractelor de vânzare – cumpărare.

Declarațiile părților în ședința de judecată:

În ședința de judecată avocatul Mititiuc Victoria în interesele apelantului Rusu Vasile a susținut apelul, solicitând admiterea lui pe motivele invocate, casarea hotărârii primei instanțe.

Reprezentantul intimatei Dabija Tamara, avocatul Dulgher Dumitru a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii.

Intervenientul principal Dabija Dorin a solicitat respingerea apelului, cu menținerea hotărârii contestate.

Intervenientul accesoriu Primarul *****, Dabija Victor a explicat că terenurile din litigiu au fost mereu folosite de *****, fiul lui Rusu Vasile.

În ședința de judecată nu s-a prezentat reprezentantul intervenientului accesoriu Serviciului Cadastral teritorial Dondușeni, fiind legal citat.

Articolul 379 alin.2 Cod de procedură civilă prevede că (2) 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 consecință, completul de judecată consideră posibilă examinarea apelului în lipsa părții neprezente.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil și de contencios administrativ consideră necesar de a respinge apelul declarat, din următoarele considerente:

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

Instanța de apel constată că dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la 17.07.2024, iar apelul a fost declarat la 29.07.2024, prin urmare, apelul este declarat în termenul legal stipulat la art.362 Codul de procedură civilă.

Potrivit prevederilor art.385 lit.a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

Probatoriul cauzei denotă faptul că părțile în litigiu Dabija (Russu până la căsătorie) Tamara și Rusu Vasile, potrivit copiei certificatelor de naștere, sunt frați, având pe părinți pe *****, a.n.***** și *****, a.n.***** /f.d.13,14,71 vol.1/. Potrivit copiei certificatelor de deces, la ***** a decedat *****, iar la ***** a decedat ***** /f.d.69, 70 vol.1/.

Conform extraselor din Registrul bunurilor imobile, până la deces, ***** avea înregistrate în proprietate următoarele bunuri imobile- terenuri agricole, amplasate în extravilanul *****: nr.cadastral ***** cu S- 0.0622 ha, nr. cadastral ***** cu S-0,2564 ha, nr. cadastral ***** cu S-0,0436 ha, nr. cadastral ***** cu S- 1,1473 ha/f.d.82-89 vol.1/.

Tot din extrasele din Registrul bunurilor imobile se atestă că ***** i-au aparținut cu drept de proprietate următoarele terenuri agricole: nr. cadastral ***** cu S- 0,0437 ha, nr.cadastral ***** cu S-0,0636 ha, nr cadastral ***** cu S-1,1381 ha, nr. cadastral ***** cu S- 0,2581 ha /f.d.9093 vol.1/.

Soților ***** și *****, potrivit extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor din Primăria *****, înscrierea nr.1 pag.32, contul personal 32, le-a aparținut casa de locuit și bucătărie de vară, amplasate pe terenul cu suprafața de 0,30 ha /f.d.27 vol.1/.

S-a stabilit că după decesul lui ***** și *****, potențialii succesori în termenul stabilit de lege nu s-au adresat la biroul notarial cu cerere privind acceptarea succesiunii.

Potrivit adeverinței eliberate de Primăria s. Telești r-nul Dondușeni se confirmă faptul că terenurile agricole cu nr. cadastrale *****, care au aparținut decedatei *****, timp îndelungat și pînă la moment sunt folosite și prelucrate fără contract de arendă de către cet. *****, dânsul achita și impozitele; iar gospodăria compusă din teren pentru construcții cu suprafața de 0,30 ha, casa de locuit și bucătăria de vară cu contul personal nr. 32 situate în ***** sunt folosite de fiul decedatei Rusu Vasile/f.d.95 vol.1/.

La 17.09.2020 Dabija Tamara s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune de constatare a faptului juridic privind acceptarea succesiunii după decesul tatălui ***** și recunoașterea dreptului de proprietate, indicând în calitate de persoană interesată Primăria *****.

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni nr.2p/s-53/2020 din 08.10.2020 s-a admis cererea înaintată de Dabija Tamara; s-a constatat faptul acceptării succesiunii de către Dabija Tamara după decesul lui ***** a bunurilor imobile: teren agricol cu S-0,2564 ha cu nr. cadastral *****, teren agricol cu S-0,0436 ha cu nr. cadastral *****, teren agricol cu S-0,0622 ha cu nr cadastral *****, teren agricol cu S-l,1473 ha cu nr. cadastral *****, din extravilanul ***** și recunoașterea dreptului de proprietate după Dabija Tamara.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile la 02.12.2020 Dabija Tamara a înregistrat în registrul de stat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile, care au aparținut anterior tatălui ei *****/f.d.82-89 vol.1/.

Iar la 04.12.2020 Dabija Tamara a înstrăinat aceste 4 terenuri agricole lui Dabija Dorin, încheind la biroului notarului Radu Marian din or.Soroca contractele de vânzare-cumpărare, după cum urmează:

- nr. 1-334 din 04.12.2020 pentru terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu S-0,0436 ha;

- nr.1-336 din 04.12.2020 pentru terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu S-0,0622 ha;

- nr.1-337 din 04.12.2020 pentru terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu S-0,2564 ha;

- nr.1-338 din 04.12.2020 pentru terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu S-l,1473 ha/f.d.230-233 vol.1/.

Ulterior, cumpărătorul Dabija Dorin la 08.12.2020 a înregistrat în Registrul de stat al bunurilor imobile dreptul său de proprietate asupra terenurilor procurate de la Dabija Tamara /f.d.82-89 vol.1/.

La 08.04.2022 Rusu Vasile a depus cerere de revizuire a hotărârii Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni nr.2p/s-53/2020 din 08.10.2020/f.d.96-97 vol./.

Prin încheierea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din 26.05.2022 cererea de revizuire depusă de Rusu Vasile s-a admis, s-a casat hotărârea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din 08.10.2020 și dispusă rejudecarea cauzei /f.d.111-113 vol.1/.

Prin încheierea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din 21.12.2022 cererea depusă de Dabija Tamara în procedură specială privind constatarea faptului juridic de acceptare a succesiunii și recunoașterea dreptului de proprietate s-a scos de pe rol, fiind constatată existența unui litigiu de drept, ce ține de competența instanțelor judecătorești /f.d.114-119 vol.1/.

La 31.01.2023 (potrivit plicului poștal), Dabija Tamara s-a adresat în instanța de judecată cu prezenta cerere de chemare în judecată către Rusu Vasile, intervenient accesoriu Primăria comunei Teleșeuca r-nul Dondușeni, intervenient principal Dabija Dorin, solicitând:

- constatarea acceptării succesiunii tatălui decedat ***** a bunurilor imobile indicate, sub formă de teren cu S-0,0622 ha nr. cadastral *****, teren cu S-0,2564 ha nr. cadastral *****, teren cu S-0,0436 ha nr. cadastral *****, teren cu S-1,1473 ha nr. cadastral *****, amplasate în extravilanul *****, recunoașterea după Dabija Tamara a dreptului de proprietate asupra bunurilor sus menționate.

La 27.03.2023 Rusu Vasile a depus cerere reconvențională împotriva lui Dabija Tamara, intervenienți – Primăria comunei Telești r-nul Dondușeni, Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Dondușeni, prin care a solicitat:

- constatarea faptului acceptării succesiunii tatălui *****, decedat la *****, de către Rusu Vasile prin intrarea în posesie a terenurilor agricole cu număr cadastral ***** și suprafața 1,1473 ha, număr cadastral ***** și suprafața 0,0436 ha, număr cadastral ***** și suprafața 0,2564 ha, număr cadastral ***** și suprafața 0,0622 ha, situate în *****;

- constatarea faptului acceptării succesiunii mamei *****, decedată la *****, de către Rusu Vasile prin intrarea în posesie a terenurilor agricole cu număr cadastral ***** cu suprafața 0,0437 ha, număr cadastral ***** cu suprafața 0,0636 ha, număr cadastral ***** cu suprafața 1,1381 ha, număr cadastral ***** cu suprafața de 0,2561 ha, situate în *****;

- constatarea faptului acceptării succesiunii părinților ***** și ***** prin intrarea în posesie a gospodăriei compuse din teren pentru construcții cu suprafața de 0,30 ha, casă de locuit și bucătărie de vară cu contul personal 32 care a aparținut acestora în baza titlului provizoriu de autentificare a dreptului de proprietate, eliberat în baza deciziei primăriei nr.2 din 31.03.1993 eliberat la 21.11.1993 sub nr. 54 și în baza Extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor nr. 1 din 20.09.2022,

- recunoașterea dreptului de proprietate a terenurilor agricole cu numărul cadastral ***** suprafața 1,1473 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0436 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,2564 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0622 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0437 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0636 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 1,1381 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,2581 ha și a gospodăriei compuse din teren pentru construcții cu suprafața de 0,30 ha, casă de locuit și bucătărie de vară cu contul personal 32 situate în ***** după Rusu Vasile, IDNP *****,

- constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.1-338 din 04.12.2020 încheiat între Dabija Tamara și Dabija Dorin,

- efectuarea rectificării prin radiere din Registrul Bunurilor imobile a lui Dabija Dorin ca proprietar la terenurile agricole: cu numărul cadastral ***** suprafața 1,1473 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0436 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,2564 ha și cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0622 ha /f.d.60-119 vol.1/.

La 27.03.2023 intervenientul principal Dabija Dorin a înaintat cerere prin care a solicitat:

- admiterea cererii de chemare în judecată înaintată de Dabija Tamara de acceptare a succesiunii tatălui său decedat *****;

- recunoașterea lui Dorin Dabija în calitate de cumpărător de bună credință și a dreptului de proprietate asupra următoarelor bunuri imobile: teren agricol cu S-0,2564 ha cu nr. cadastral *****; teren agricol cu S-0,0436 ha cu nr. cadastral *****; teren agricol cu S-0,0622 ha cu nr. cadastral *****, teren agricol cu S-l,1473 ha cu nr. cadastral ***** din extravilanul *****/f.d.50-59 vol.1/.

La 28.05.2024 Rusu Vasile a înaintat cerere privind majorarea pretențiilor, prin care a solicitat:

- admiterea cererii reconvenționale;

- constatarea faptului acceptării succesiunii tatălui *****, decedat la *****, de către Rusu Vasile, IDNP ***** prin intrarea în posesia terenului agricol cu numărul cadastral ***** suprafața 1,1473 ha, a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,0436 ha, a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,2564 ha și a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,0622 ha, situate în *****, care au aparținut tatălui în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren;

- constatarea faptului acceptării succesiunii mamei *****, decedată la *****, de către Rusu Vasile prin intrarea în posesia terenului agricol cu numărul cadastral ***** suprafața 1,1381 ha, a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,2561 ha, a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0.0636 ha, a terenului agricol numărul cadastral ***** suprafața 0,0437 ha situate în ***** care au aparținut mamei în baza titlurilor de autentificare a dreptului detinătorului de teren;

- recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole cu numărul cadastral ***** suprafața 1,1473 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0436 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,2564 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0622 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0437 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,0636 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 1,1381 ha, cu numărul cadastral ***** suprafața 0,2581 ha și a gospodăriei compuse din teren pentru construcții cu suprafața de 0,30 ha, casă de locuit și bucătărie de vară cu contul personal 32, situate în ***** după Rusu Vasile, IDNP *****,

- constatarea nulității contractelor de vânzare - cumpărare nr.1-338 din 04.12.2020, nr.1-334 din 04.12.2020, nr.1-336 din 04.12.2020 și nr.1-337 din 04.12.2020, încheiat între Dabija Tamara și Dabija Dorin,

- efectuarea rectificării prin radiere din Registrul Bunurilor Imobile a lui Dabija Dorin ca proprietar la terenurile agricole cu numerele cadastrale: ***** suprafața de 1,1473 ha , ***** cu suprafața de 0,0436 ha, ***** cu suprafața de 0,0622 ha, ***** cu suprafața de 0,2564 ha./f.d.225-233 vol.1/.

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din 17.07.2024 acțiunea civilă înaintată de Dabija Tamara s-a admis integral. S-a constatat faptul acceptării succesiunii

de către Dabija Tamara după decesul tatălui *****, decedat la ***** a bunurilor imobile: teren cu S-0,0622 ha, cod cadastral *****, teren cu S-0,2564 ha cod cadastral *****, teren cu S-0,0436 ha cod cadastral *****, teren cu S–1,1473 cod cadastral *****, amplasate în extravilanul ***** S-a recunoscut Dabija Tamara IDNP *****, proprietar al bunurilor indicate.

S-a admis parțial cererea reconvențională înaintată de Rusu Vasile. S-a constatat faptul acceptării succesiunii de către Rusu Vasile, IDNP *****, după decesul mamei ***** decedată la *****, prin intrarea în posesie a terenului agricol cu suprafața 0,0437 ha cod cadastral *****, a terenului agricol suprafața 0,0636 ha cod cadastral *****, a terenului agricol suprafața 1,1381 ha cod cadastral *****, a terenului agricol cu suprafața 0,2561 ha cod cadastral *****, situate în ***** care au aparținut lui ***** în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

S-a constatat faptul acceptării succesiunii de către Rusu Vasile IDNP *****, după decesul părinților ***** decedat la ***** și ***** decedată la *****, prin intrarea în posesie a gospodăriei compuse din teren pentru construcții cu suprafața de 0,30 ha, casă de locuit și bucătărie de vară cu contul personal 32, care a aparținut lui ***** și ***** în baza titlului provizoriu de autentificare a dreptului de proprietate, eliberat în baza deciziei primăriei nr.2 din 31.03.1993 eliberat la 21.11.1993 sub nr. 54 și în baza Extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor nr. 1 din 20.09.2022.

S-a recunoscut Rusu Vasile IDNP ***** proprietar al bunurilor indicate. În rest, acțiunea reconvențională înaintată de Rusu Vasile s-a respins ca fiind neîntemeiată/f.d.15, 27-33 vol.2/.

La 29.07.2024 Rusu Vasile a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din 17 iulie 2024, solicitând casarea hotărârii, cu adoptarea unei noi hotărâri potrivit căreia acțiunea civilă înaintată de Dabija Tamara să fie respinsă, iar acțiunea reconvențională să fie admisă integral /f.d.23-24, 41-49 vol.2/.

În conformitate cu dispozițiile art.373 alin.1,2 Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Iar alin.6 din art.373 Cod de procedură civilă statuiază că apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situație mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel,

cu excepția cazurilor cînd consimte și cînd hotărîrea este atacată și de alți participanți la proces.

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.

Potrivit art.5 alin.1 Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Conform art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Potrivit art.121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

În conformitate cu art.130 din Codul de procedură civilă, 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.

În speță, obiectul juridic litigios constituie constatarea faptului acceptării succesiunii, recunoașterea dreptului de proprietate, constatarea nulității actelor juridice, efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile.

Analizând hotărârea contestată cu apel, completul de judecată al Curții de Apel Nord apreciază că concluziile primei instanțe sunt neîntemeiate, însă reieșind din dispozițiile art.373 alin.6 Cod de procedură civilă, care prevede că apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situație mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, dat fiind că alți participanți n-au contestat instanța de apel, pentru a nu înrăutăți situația apelantului, conchide de a menține hotărârea primei instanțe.

Această concluzie rezultă din următoarele constatări, bazate pe normele legale relevante, în vigoare la momentul apariției faptului juridic.

Referitor la cerința formulată atât de Dabija Tamara, cât și de fratele său Rusu Vasile privind constatarea faptului acceptării succesiunii rămase după decesul tatălui lor-*****, decedat la *****, constituită din 4 terenuri agricole amplasate în *****, cu

numere cadastrale *****, *****, *****, *****, instanța de apel menționează că la momentul decesului lui ***** erau în vigoare normele Codului civil din 26.12.1964.

Conform art.561 Cod civil în vigoare din 26.12.1964, abrogat la 12.06.2003, succesiunea se înfăptuieşte în virtutea legii (succesiune legală) şi prin testament (succesiune testamentară).

Potrivit art.562, 563 Cod civil în vigoare din 26.12.1964, abrogat la 12.06.2003, data deschiderii succesiunii este ziua morţii celui ce a lăsat moştenirea, iar în caz de declarare a morţii lui – ziua arătată în partea a treia a articolului 21 din prezentul Cod. Locul unde se deschide succesiunea este ultimul domiciliu permanent al defunctului (articolul 17 din prezentul Cod), iar dacă acest domiciliu nu este cunoscut – locul de aflare a bunurilor sau a părţii lor principale.

Articolul 564, 566 Cod civil în vigoare din 26.12.1964, abrogat la 12.06.2003, prevede că pot fi moştenitori: în cazul succesiunii legale – cetăţenii care se află în viaţă în momentul morţii celui ce a lăsat moştenirea, precum şi copiii celui ce a lăsat moştenirea, care s-au născut după moartea lui. În caz de succesiune legală se consideră moştenitori în părţi egale: de prima clasă – copiii (inclusiv copiii înfiaţi), soţul şi părinţii (înfietorii) defunctului, precum şi copilul defunctului, care s-a născut după moartea acestuia.

Dispozițiile art.581 Cod civil în vigoare din 26.12.1964, abrogat la 12.06.2003, statuiază că pentru a dobîndi succesiunea moştenitorul trebuie s-o accepte. O succesiune nu poate fi acceptată sub condiţie sau cu rezerve. Se consideră, că moştenitorul a acceptat succesiunea, dacă el a întrat de fapt în posesia sau administrarea bunurilor succesorale sau dacă a depus la organul notarial al locului deschiderii succesiunii o declaraţie de acceptare a ei. Actele arătate în prezentul articol trebuie să fie săvîrşite în curs de şase luni din ziua deschiderii succesiunii.

Potrivit art.591, 592 Cod civil în vigoare din 26.12.1964, abrogat la 12.06.2003, moştenitorii chemaţi la succesiune pot cere biroului notarial al locului deschiderii succesiunii să le elibereze un certificat privind dreptul la succesiune. Certificatul privind dreptul la succesiune se eliberează moştenitorilor după trecerea a şase luni din ziua deschiderii succesiunii.

În conformitate cu dispozițiile art.61 alin.1; art.62 alin.1 din Legea cu privire la notariat nr.1153 din 11.04.97 (abrogată la 21.02.2003), certificatul de moştenitor se eliberează moştenitorilor în baza unei cereri scrise adresate notarului de la locul de deschidere a succesiunii, în termenul prevăzut de legislaţia civilă în vigoare. La eliberarea certificatului de moştenitor legal sau testamentar, notarul verifică faptul decesului celui care a lăsat moştenirea, data şi locul deschiderii succesiunii, raporturile de rudenie sau existenţa testamentului, masa bunurilor succesorale. Dovezile respective trebuie să fie prezentate de moştenitori.

Instanța de apel constată faptul că Dabija Tamara și Rusu Vasile, în calitate succesori legali ai tatălui lor *****, în termen de 6 luni de la decesul acestuia și deschiderea succesiunii, nu s-au adresat la notar pentru obținerea certificatului de moștenitor legal și înregistrarea dreptului asupra bunurilor succesorale.

Completul de judecată reține că Dabija Tamara și Rusu Vasile n-au prezentat probe că după decesul tatălui lor, au administrat bunurile imobile terenurile agricole cu numere cadastrale *****, *****, *****, *****. În instanța de apel reprezentantul intervenientului accesoriu Primăria com.Telești a afirmat că din anul 2001 până în anul 2014 terenurile au fost date în arendă la SRL"Vasilus", unde administrator era Rusu Vasile, că din anul 2007 terenurile au fost folosite de o altă întreprindere - SRL"Bucuriasatur", din anul 2014 aceste terenuri sunt folosite de *****- fiul lui Rusu Vasile.

Respectiv, faptul că ambele părți în proces au administrat aceste bunuri nu s-a confirmat, astfel pretenția privind constatarea faptului acceptării succesiunii rămase după decesul tatălui lor - *****, decedat la *****, constituită din 4 terenuri agricole amplasate în *****, cu numere cadastrale *****, *****, *****, ***** este neîntemeiată.

Referitor la pretenția privind constatarea de către Rusu Vasile a faptului acceptării succesiunii rămase după decesul mamei *****, decedată la *****, prin intrarea în posesia terenurilor agricole cu numere cadastrale *****, *****, ***** *****, situate în *****, instanța menționează că la momentul decesului *****, erau în vigoare dispozițiile Codului civil din 12.06.2003, care la capitolul succesiune reglementează următoarele.

Potrivit art.1432 alin.1,3 Cod civil, moştenirea este transmiterea patrimoniului unei persoane fizice decedate (cel ce a lăsat moştenirea) către succesorii săi. Moştenirea are loc conform testamentului (succesiune testamentară) şi în temeiul legii (succesiune legală).

Conform ar.1433 alin.1 lit.b) Cod civil, pot fi moştenitori, în cazul succesiunii: legale, persoanele care se aflau în viaţă la momentul decesului celui ce a lăsat moştenirea, precum şi copiii celui ce a lăsat moştenirea concepuţi în timpul vieţii lui şi născuţi vii după decesul acestuia.

Articolul 1440, 1443 Cod civil prevede că succesiunea se deschide în urma decesului persoanei fizice sau declarării morţii ei de către instanţa de judecată. Momentul deschiderii succesiunii se consideră cel al decesului persoanei care a lăsat moştenirea sau data rămînerii definitive a hotărîrii judecătoreşti privind declararea morţii lui. Locul deschiderii succesiunii este ultimul domiciliu al celui care a lăsat moştenirea, iar dacă locul nu este cunoscut, locul unde se află bunurile succesorale. Dacă bunurile succesorale se află în diferite locuri, cel al deschiderii succesiunii va fi considerat locul unde se află

partea cea mai valoroasă a bunurilor imobile. Dacă nu există bunuri imobile, se consideră locul unde se află partea principală ca valoare a bunurilor mobile.

Potrivit art.1516 alin.2-4; 1517 Cod civil, succesiunea este acceptată de succesor indiferent de faptul dacă este testamentar sau succesor legal. Succesiunea se consideră acceptată cînd moştenitorul depune la notarul de la locul deschiderii succesiunii o declaraţie de acceptare a succesiunii sau intră în posesiunea patrimoniului succesoral. Dacă succesorul a intrat în posesiunea unei părţi din patrimoniu, se consideră că a acceptat întregul patrimoniu, oriunde s-ar afla şi din ce ar consta. Termenul de acceptare a succesiunii este de 6 luni de la data deschiderii ei.

Prin intrarea în posesiune de fapt se înţelege: administrarea, asigurarea, exercitarea folosinţei asupra bunurilor succesorale, perceperea chiriei de la locatarii care locuiesc în casa defunctului, achitarea cheltuielilor comunale aferente imobilului din masa succesorală, plata impozitelor şi alte acte ce demonstrează intenţia moştenitorului de a accepta moştenirea.

Conform art.1556, 1557 alin.1 Cod civil, persoanele recunoscute ca moştenitori pot cere notarului de la locul deschiderii succesiunii eliberarea certificatului de moştenitor. Certificatul de moştenitor se eliberează după 6 luni din ziua deschiderii succesiunii, în orice timp.

Rusu Vasile n-a prezentat dovezi pertinente că în termen de 6 luni după decesul mamei sale *****, ar fi administrat terenurile agricole cu numere cadastrale *****, *****, ***** *****, situate în *****. Totodată, potrivit adeverinței eliberate de Primăria ***** aceste terenuri până la moment sunt prelucrate de ***** și tot dânsul achită impozitele/f.d.95 vol.1/.

Este neîntemeiată și pretenția din acțiunea reconvențională privind constatarea faptului acceptării de către Rusu Vasile a succesiunii rămase după decesul mamei lui *****, constituită din gospodăria compusă din teren pentru construcții cu suprafața de 0,30 ha, casă de locuit și bucătărie de vară cu contul personal 32, situate în *****.

Tot Primăria com.Teleșeuca prin adeverința anexată la materialele cauzei confirmă faptul că aceste bunuri sunt folosite de fiul decedatei -Rusu Vasile.

Articolul 465 alin.1 Cod civil stipulează că (1) Dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie, se transmit, se grevează cu alte drepturi reale numai prin înregistrare în registrul bunurilor imobile, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condiţiile legii.

Potrivit art.4 alin.3 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 (3) Sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile: b) clădirile şi alte construcţii principale cu caracter definitiv, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părţi componente ale acestora.

Dat fiind că terenul pentru construcții cu suprafața de 0,30 ha, casă de locuit și bucătăria de vară cu contul personal 32, situate în *****, nu au fost înregistrate în Registrul stat al bunurilor imobile, instanța de judecată nu are temei legal de a constata faptul acceptării succesiunii în privința unor bunuri care nu sunt înregistrate în mod corespunzător în registrul de stat.

Conform art.509 alin.2 Cod civil , în vigoare până la 01.03.2019, (2) Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobîndirii cu bună-credinţă.

Dat fiind neîntemeiate pretențiile din acțiunea inițială și cea reconvențională privind constatarea faptului acceptării succesiunii, nu se admite nici pretenția privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile terenurile agricole cu numere cadastrale *****, *****, ***** *****, *****, *****, *****, ***** și a gospodăriei compuse din teren pentru construcții cu suprafața de 0,30 ha, casă de locuit și bucătărie de vară cu contul personal 32, situate în *****.

Ce ține de pretenția înaintată de Rusu Vasile privind constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare nr.1-338 din 04.12.2020, nr.1-334 din 04.12.2020, nr.1-336 din 04.12.2020 și nr.1-337 din 04.12.2020, încheiate între Dabija Tamara și Dabija Dorin, autentificate de notarul Radu Marian, potrivit cărora au fost înstrăinate terenurile cu numere cadastrale *****, *****, *****, *****, instanța menționează că prin hotărârea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni nr.2p/s-53/2020 din 08.10.2020 s-a constatat faptul acceptării succesiunii de către Dabija Tamara după decesul lui ***** a bunurilor imobile: teren agricol cu S-0,2564 ha cu nr. cadastral *****, teren agricol cu S-0,0436 ha cu nr. cadastral *****, teren agricol cu S-0,0622 ha cu nr cadastral *****, teren agricol cu S-l,1473 ha cu nr. cadastral *****, din extravilanul ***** și recunoașterea dreptului de proprietate după Dabija Tamara.

Drept temei de nulitate a contractelor de vânzare-cumpărare Rusu Vasile a invocat dispozițiile art.330, 331, 339 Cod civil, pe motiv că acestea ar fi fost încheiate în baza unei erori esențiale, existând o falsă reprezentare referitor la calitățile substanțiale ale obiectului actului juridic și referitor la cealaltă parte a actului juridic sau terțul beneficiar.

În continuare, instanța de apel menționează că întrucât actele juridice contestate au fost încheiate la 04.12.2020, verificarea legalității acestora va fi efectuată de instanță prin prisma dispozițiilor Codului civil în vigoare din 01.03.2019.

Potrivit art.1108 alin.1 Cod civil, (1) Prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.

Conform art.308 Cod civil în vigoare din 01.03.2019, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Potrivit art.327 alin.2 Cod civil, în vigoare din 01.03.2019, (2) Actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes particular (nulitate relativă).

Potrivit art.330 alin.1 Cod civil, în vigoare din 01.03.2019, (1) Nulitatea relativă a actului juridic poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părţii ocrotite pe calea acţiunii oblice. Instanţa de judecată nu poate să o invoce din oficiu.

Articolul 339 alin.1,2 Cod civil, în vigoare din 01.03.2019, prevede că

(1) Actul juridic încheiat în baza unei erori esenţiale poate fi declarat nul de instanţa de judecată dacă cealaltă parte sau terţul destinatar al actului juridic unilateral ştia sau, după caz, trebuia să ştie despre această eroare.

(2) Eroarea este esenţială dacă la încheierea actului juridic a existat o falsă reprezentare referitoare la:

a) natura actului juridic;

b) calităţile substanţiale ale obiectului actului juridic;

c) cealaltă parte a actului juridic sau terţul beneficiar al actului juridic, în cazul în care identitatea sau calităţile acestora sînt hotărîtoare pentru încheierea actului juridic.

Instanţa de apel notează că nulitatea este sancţiunea care se aplică în cazul, în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condiţiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condiţiilor de valabilitate a actului juridic.

Actul juridic încheiat în baza erorii este lovit de nulitate relativă. Pentru ca eroarea să constiutie temei de anulare a actului juridic civil este necesar ca ea să fie considerabilă, în sensul că elementul asupra căruia reprezentarea este falsă să fie determinant pentru încheierea actului, astfel încît, dacă ar fi fost cunoscută realitatea, actul nu s-ar fi încheiat.

Pentru ca eroarea să fie considerabilă este necesar ca reprezentarea falsă să se refere la următoarele elemente: natura actului juridic, calităţile substanţiale ale obiectului actului juridic, părţile actului juridic.

Rusu Vasile a invocat că a existat o reprezentare falsă a calităţilor substanţiale ale obiectului actului juridic și în privința părților actelor juridice.

Eroarea care se referă la calităţile substanţiale ale obiectului actului juridic ţine de acele calităţi al obiectului care se referă la însăşi esenţa lui şi fără de care el nu ar fi ceea ce este. La aceste calităţi se atribuie atît însuşirile materiale ale obiectului, cît şi alte elemente ca: autenticitatea, apartenenenţa, vechimea, aptitudinea de a servi destinaţiei

avute în vedere etc. Eroarea asupra părţilor cu care s-a încheiat actul juridic produce efecte numai în cazul în care identitatea acestora este motivul determinant al încheierii actului juridic.

Completul de judecată al instanței de apel denotă că argumentele apelantului în vederea admiterii pretenției privind declararea nulității actelor juridice sunt neîntemeiate, or, bunurile imobile înstrăinate de Dabija Tamara lui Dabija Dorin îi aparţinea dânsei, la acel moment, cu drept de proprietate, în temeiul hotărârii Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni nr.2p/s-53/2020 din 08.10.2020, fiind înregistrat la 02.12.2020 în registrul de stat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu numere cadastrale *****, *****, *****, *****.

Faptul că ulterior, prin încheierea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din 26.05.2022 cererea de revizuire depusă de Rusu Vasile s-a admis, s-a casat hotărârea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni nr.2p/s-53/2020 din 08.10.2020 și dispusă rejudecarea cauzei, iar prin încheierea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din 21.12.2022 cererea depusă de Dabija Tamara în procedură specială privind constatarea faptului juridic de acceptare a succesiunii și recunoașterea dreptului de proprietate s-a scos de pe rol, fiind constatată existența unui litigiu de drept, ce ține de competența instanțelor judecătorești, nu constituie temei de declararea a nulității actelor juridice. Or, la momentul înstrăinării bunurilor imobile Dabija Tamara a acționat legal, în nume de proprietar, astfel că potrivit art.500 alin.1 Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.

Referitor la cererea intervenientului principal Dabija Dorin privind recunoașterea în calitate de cumpărător de bună credință la încheierea actelor juridice contestate în speță: contractele de vânzare-cumpărare nr.1-338 din 04.12.2020, nr.1-334 din 04.12.2020, nr.1-336 din 04.12.2020 și nr.1-337 din 04.12.2020, încheiate între Dabija Tamara și Dabija Dorin, autentificate de notarul Radu Marian, potrivit cărora au fost înstrăinate terenurile cu numere cadastrale *****, *****, *****, *****, instanța notează că potrivit art.510 alin.1,2 Cod civil, (1) Dreptul de proprietate este transmis dobînditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. (2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

Conform art.523 alin.1 Cod civil, (1) Dobînditorul de bună-credinţă dobîndeşte dreptul înregistrat în folosul său, în temeiul unui act juridic, în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art.420, şi în cazul în care cel care a dispus de drept nu era adevăratul său titular, nu avea împuterniciri de a dispune de drept sau actul juridic de dispoziţie este ineficient pe alt temei. Buna-credinţă trebuie să subziste pînă în momentul depunerii cererii de înregistrare a dreptului.

Articolul 11 Cod civil, în vigoare din 01.03.2019 statuiază că (1) Buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic.

(2) În special, este contrar bunei-credinţe ca o parte să acţioneze în contradicţie cu declaraţiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declaraţii sau acel comportament.

Potrivit Codului civil adnotat, dreptul civil are ca scop să protejeze buna-credință și pentru aceasta folosește multiple instituții juridice care ocrotește credința sinceră eronată (e.g. mandatul aparent; dispunătorul aparent, prezumția de exactitate a registrelor de publicitate, dobândirea de bună-credință, uzucapiunea etc.). Buna-credință este un criteriu-cheie al acestor instituții ale dreptului civil; ea apare ca o condiție de activare instituției juridice. Într-un al doilea sens, buna-credință reprezintă credința sinceră, dar eronată, în existența unei situații juridice conforme. Acesta este sensul bunei-credințe în special în materia dobândirii de drepturi sau de opozabilitate a situațiilor juridice. Ea „privilegiază o atitudine pasivă a subiectului de drept care ignoră obstacolul legal ce împiedică ca o situație juridică să aibă efect juridic deplin.

Buna-credință aici joacă un rol justificator, ce poate proteja persoana contra unei sancțiuni legale ce o dezavantajează. Reversul acestei stări este cunoașterea unui fapt relevant, iar persoana devine, prin cunoaștere, de rea-credință.

Buna-credință este o noțiune dual, fiecare dintre semnificațiile sale fiind distinctă de cealaltă. Astfel, se disting două sensuri ale bunei-credințe: a) sensul obiectiv — echivalentul loialității și onestității în exercitarea drepturilor și executarea obligațiilor și b) sensul subiectiv — ignoranța neculpabilă a unei persoane cu privire la o anumită situație juridică.

Buna-credință este adesea văzută ca cea mai înaltă normă din dreptul contractelor, sau din dreptul obligațiilor sau chiar din dreptul privat.

Buna-credință pare avea contururi mai bine determinate, incertitudinea planând asupra (i) faptelor relevante cunoașterii constitutive de rea-credință; și (ii) a întinderii îndatoririi persoanei de a se informa despre faptele relevante (în cazul aplicării criteriului obiectiv al bunei-credințe). În special, art.525 constituie un efort al legiuitorului de a concretiza, cât este posibil, conținutul bunei-credințe în materia dobândirii drepturilor înregistrate în registrele de publicitate.

Articolul 525. Dobînditorul de bună-credinţă a dreptului înregistrat (1) În sensul art.524, dobînditor de bună-credinţă se consideră persoana înregistrată sau înregistrată provizoriu în registru ca titular al unui drept dacă, la data depunerii cererii de înregistrare sau înregistrare provizorie a dreptului în folosul său, sînt îndeplinite următoarele condiţii:

a) în registru nu era notată nicio acţiune care ulterior se va admite printr-o hotărîre judecătorească recunoscută de lege ca fiind opozabilă dobînditorului; nu era notat niciun drept, act juridic sau fapt juridic care întemeiază o asemenea acţiune ulterioară;

b) din informaţiile neradiate cuprinse în registru nu rezulta niciun temei care să fi justificat rectificarea acestuia în favoarea altei persoane;

c) dobînditorul nu a cunoscut, pe altă cale, inexactitatea informaţiilor neradiate cuprinse în registru; şi

d) dacă este cazul, dobînditorul nu a cunoscut şi nici nu trebuia să cunoască motivul din care este nul, anulabil sau ineficient temeiul pe baza căruia el dobîndeşte dreptul înregistrat sau pe baza căruia a dobîndit dreptul înregistrat autorul nemijlocit al dobînditorului.

(2) Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

Completul de judecată apreciază că Dabija Dorin este cumpărător de bună credință a terenurilor agricole procurate de la Dabija Tamara în baza contractelor de vânzare-cumpărare nr.1-338 din 04.12.2020, nr.1-334 din 04.12.2020, nr.1-336 din 04.12.2020 și nr.1-337 din 04.12.2020, autentificate de notarul Radu Marian, potrivit cărora au fost înstrăinate terenurile cu numere cadastrale *****, *****, *****, *****.

Or, Rusu Vasile n-a prezentat dovezi privind reaua -credință a lui Dabija Dorin și că ar fi fost întrunite condițiile enumerate la art.525 alin.1 Cod civil, iar buna credință a persoanei se prezumă, până la proba contrară.

Subsecvent, este neîntemeiată și pretenția înaintată de Rusu Vasile privind efectuarea rectificării prin radiere din Registrul Bunurilor Imobile a lui Dabija Dorin ca proprietar la terenurile agricole cu numerele cadastrale: ***** suprafața de 1,1473 ha, ***** cu suprafața de 0,0436 ha, ***** cu suprafața de 0,0622 ha, ***** cu suprafața de 0,2564 ha.

Articolul 22 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 prevede că

(1) Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă.

(2) Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor.

Potrivit art.27 alin.1 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, (1) În registrul bunurilor imobile se efectuează înregistrări, înregistrări provizorii şi notări.

Articolul 38 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 statuiază că

(1) Rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile. În cazul unei autorităţi publice, consimţământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislaţiei, pentru rectificare este necesar şi acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă.

(2) Dacă acţiunea în rectificare sau acţiunea în înregistrare a fost notată în registrul bunurilor imobile, în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile prin care s-a admis acţiunea, toate celelalte drepturi înregistrate sau notate după notarea acţiunii se vor radia sau se vor modifica la cererea persoanei interesate odată cu dreptul autorului lor, nefiind necesar consimţământul titularilor lor.

(3) Rectificarea registrului prin înregistrarea dreptului de proprietate în devălmăşie, dacă dreptul a fost înregistrat doar în folosul unuia dintre soţi, se va putea face la cererea soţului, cu prezentarea consimţământului autentificat notarial sau exprimat în declaraţia, semnată în faţa registratorului, a soţului al cărui drept este înregistrat. Registratorul va decide rectificarea dacă din conţinutul certificatului de căsătorie, corelat cu situaţia juridică a dreptului, rezultă că dreptul de proprietate s-a dobândit în timpul căsătoriei, iar, conform legii, nu urmează a fi atribuit la categoria bunurilor personale ale soţului indicat în actul justificativ.

(4) În cazul în care, la cererea persoanei interesate, prin hotărâre judecătorească, s-au stabilit cotele-părţi în bunul comun, modificarea înscrierilor se va putea face, la cererea persoanei interesate, în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile prin care s-au stabilit cotele-părţi.

(5) În cazul în care a fost notat antecontractul, iar ulterior se încheie contractul definitiv, beneficiarul antecontractului poate cere rectificarea registrului bunurilor imobile prin înregistrarea dreptului său şi radierea drepturilor înregistrate după notarea antecontractului ale terţilor persoane, care nu puteau înregistra dreptul fără consimţământul beneficiarului dacă acesta deţinea dreptul său la data înregistrării lor.

(6) În afară de cazurile în care legea prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu, rectificarea notării se va face în temeiul declaraţiei, autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti definitive.

(7) Dacă dreptul se stinge în urma rezoluţiunii unilaterale a contractului sau în urma revocării, radierea înregistrării sau notării se va face în temeiul acordului titularului dreptului înscris ce urmează a fi radiat sau în temeiul hotărârii judecătoreşti care dispune rectificarea.

(8) Nu constituie rectificare modificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile referitoare la datele despre bunul imobil, cum ar fi: modificarea numărului cadastral, modificarea adresei, modificarea destinaţiei, modificarea suprafeţei bunului imobil şi a altor date înscrise în subcapitolul I al registrului bunurilor imobile, precum şi a celor referitoare la datele despre drept care nu afectează existenţa acestuia, cum ar fi: modificarea denumirii titularului persoană juridică sau modificarea numelui, prenumelui titularului persoană fizică. Modificarea înscrierilor se face în temeiul actelor justificative, la cerere sau din oficiu, după cum este prevăzut de legislaţie.

(9) Erori materiale constituie orice inexactitate în înscrierile din registrul bunurilor imobile, în raport cu actele în al căror temei s-a efectuat înscrierea, orice inexactitate care nu influenţează existenţa sau opozabilitatea dreptului, faptului sau raportului juridic înscris (ca greşeli de litere, omisiuni de cuvinte, cifre, greşeli în calculele aritmetice etc.). Erorile materiale se corectează la cerere sau din oficiu, în temeiul deciziei registratorului.

Astfel fiind, în contextul normelor enunțate, instanța de apel contată că temeiuri legale pentru rectificarea prin radiere din Registrul Bunurilor Imobile a lui Dabija Dorin asupra terenurilor dobîndite prin contractele de vînzare-cumpărare nu sunt, motiv din care apelul va fi respins și în această latură.

Colegiul civil menționează că soluția instanței de fond este contrară poziției Colegiului civil al Curții de Apel Nord, însă desființarea hotărârii emise pe cauza civilă respectivă ar înrăutăți situația în propriul apel al apelantului Rusu Vasile, motiv din care hotărârea va fi menținută fără modificări.

În contextul celor enunțate supra, în temeiul dispozițiilor art.373 alin.6 Cod de procedură civilă, completul de judecată conchide de a respinge apelul declarat de Rusu Vasile și a menține hotărârea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din 17 iulie 2024.

Conducându-se de prevederile art.385 lit.a) Codul de procedură civilă, Completul de judecată, -

decide:

Respinge apelul declarat de Rusu Vasile.

Menține hotărârea Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni din 17 iulie 2024, pronunțată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Dabija Tamara către Rusu Vasile, intervenient principal Dabija Dorin, intervenient accesoriu Primăria com.Telești r-nul Dondușeni privind acceptarea succesiunii, recunoașterea dreptului de proprietate și cererea reconvențională înaintată de Rusu Vasile către Dabija Tamara, Dabija Dorin, intervenient accesoriu Primăria com.Telești r-nul Dondușeni, Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Dondușeni privind acceptarea succesiunii, recunoașterea dreptului de proprietate, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

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

Preşedintele ședinței, judecător **Elena Grumeza**

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