



CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE

DECIZIE

cu privire la admiterea recursurilor declarate de către Nicolae Muntean și Evdochia Muntean, reprezentați de avocatul Angela Procopciuc și de către Ludmila Munteanu, reprezentată de avocatul Iosif Mardari,

în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de către Tamara Boboc împotriva Ludmilei Munteanu, lui Octavian Sidorencu, Galinei Sidorencu, lui Nicolae Muntean și Evdochiei Muntean, intervenienți accesorii Serviciul cadastral teritorial Fălești, Grigore Cekan, Valeriu Boboc și Gospodăria Țărănească „Mîță Ion” privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra burilor imobile, nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor, rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile și revendicarea bunurilor,

împotriva deciziei din 13 aprilie 2023 a Curții de Apel Bălți,

(Dosarul nr. 2ra-1021/23
PIGD 2-19038859-01-2ra-20072023)

Aplicarea concomitentă atât a nulității absolute, cât și din oficiu a nulității relative fără a delimita regimul juridic al celor două forme de nulitate și fără a verifica respectarea condițiilor legale pentru incidența fiecăreia dintre ele.

Anularea actelor juridice fără a motiva în ce măsură ultimii cumpărătorii se afla în culpă sau, dimpotrivă, se bucura de protecția acordată dobânditorilor de bună-credință.

Judecătoria Bălți, sediul central, jud. V. Schibin
Curtea de Apel Bălți, jud. A. Garbuz, I. Grosu, A. Ciobanu

17 decembrie 2025

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților recursurile depuse de către Nicolae Muntean și Evdochia Muntean, reprezentați de avocatul Angela Procopciuc și de către Ludmila Munteanu, reprezentată de avocatul Iosif Mardari,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Oxana Parfeni,

Diana Stănilă, *judecători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 25 iunie 2019 Tamara Boboc a depus cerere de chemare în judecată, concretizată ulterior, împotriva Ludmilei Munteanu, lui Octavian Sidorenco, Galinei Sidorenco, lui Nicolae Muntean și Evdochiei Muntean, intervenient accesoriu Serviciul Cadastral Teritorial Fălești, prin care a solicitat:

- recunoașterea dreptului de proprietate privată al Tamarei Boboc asupra bunurilor imobile din r-nul Fălești, s. Albinețul Vechi și anume teren agricol cu suprafața de 1,5196 ha și teren agricol cu suprafața de 1,5199 ha, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.6955 din 24 iulie 2008;

- anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.2611 din 28 iunie 2016, încheiat între Ludmila Munteanu și Octavian Sidorenco, cu efect retroactiv din momentul încheierii;

- anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.2613 din 28 iunie 2016 încheiat între Ludmila Munteanu și Octavian Sidorenco, cu efect retroactiv din momentul încheierii;

- anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.3167 din 19 iulie 2016, încheiat între Octavian Sidorenco, Galina Sidorenco și Nicolae Muntean și Evdochia Muntean, cu efect retroactiv din momentul încheierii;

- anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.3169 din 19 iulie 2016, încheiat între Octavian Sidorenco, Galina Sidorenco și Nicolae Muntean, Evdochia Muntean cu efect retroactiv din momentul încheierii;

- obligarea Ludmilei Munteanu să restituie lui Octavian Sidorenco suma de 35 677 lei, obținută din înstrăinarea eronată a imobilelor situate în r-nul Fălești, s. Albinețul Vechi și anume a terenului agricol cu suprafața de 1,5196 ha și a terenului agricol cu suprafața de 1,5199 ha;

- obligarea lui Octavian Sidorenco și Galina Sidorenco să restituie lui Nicolae Muntean și Evdochiei Muntean suma de 35 677 lei obținută prin înstrăinarea eronată a imobilelor situate în r-nul Fălești, s. Albinețul Vechi și anume a terenului agricol cu suprafața de 1,5196 ha și a terenului agricol cu suprafața de 1,5199 ha;

- rectificarea datelor în Registrul bunurilor imobile asupra terenurilor agricole din r-nul Fălești s. Albinețul Vechi cu suprafața de 1,5196 ha și de 1,5199 ha prin substituirea subiecților de drept Nicolae Muntean și Evdochia Muntean cu Tamara Boboc;

- obligarea lui Nicolae Muntean și Evdochiei Muntean să revendice bunurile Tamarei Boboc, prin transmiterea în natură a terenurilor din r-nul Fălești, s. Albinețul Vechi, cu suprafața de 1,5196 ha și cu suprafața de 1,5199 ha.

2. În motivarea cererii de chemare în judecată și a cererii de concretizare Tamara Boboc a indicat că, la 24 iulie 2008 în baza contractului nr.6955, a

procurat de la Ludmila Munteanu, două terenuri agricole cu suprafața de 1,5196 ha și cu suprafața 1,5199 ha, aflate în r-nul Fălești, s. Albinețul Vechi.

3. Începând cu data de 24 iulie 2008 și până la 28 iunie 2018, Tamara Boboc a administrat cu bună-credință terenurile agricole în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.6955, în calitate de deținător al drepturilor acordate, fără a înregistra actul juridic în Registrul bunurilor imobile.

4. Tamara Boboc a menționat că, ulterior în perioada 20 iunie 2016-28 iunie 2016, Ludmila Munteanu a înstrăinat repetat bunurile imobile menționate din r-nul Fălești, com. Albinețul Vechi, prin perfectarea procurii nr.2443 pe numele lui Grigore Cekan, căruia i-a împuternicit încheierea contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor vizate, cunoscând cu certitudine că aceste bunuri au fost deja vândute și aparțin reclamantei.

5. Prin acțiunile de înstrăinare repetată a terenurilor agricole, reclamantei i-a fost încălcat dreptul patrimonial dobândit prin contractul de vânzare - cumpărare nr.6955 din 24 iulie 2008. Ludmila Munteanu era limitată în dreptul de a înstrăina terenurile agricole altor persoane, în condițiile în care a primit o sumă bănească pentru vânzarea acestor două terenuri.

6. În opinia reclamantei neînregistrarea contractului de vânzare-cumpărare nr.6955 din 24 iulie 2008 în Registrul bunurilor imobile de către Tamara Boboc, nu justifică acțiunile de înstrăinare repetată a bunurilor de către fostul vânzător Ludmila Munteanu, deoarece conform art. 290 din Codul civil, în vigoare în momentul încheierii tranzacției, precum și a condițiilor din art.11 a contractului nu era un termen stabilit de înregistrare a actului juridic la organul cadastral.

7. Prin urmare, în perioada 2008-2016, Tamara Boboc era un beneficiar de bună-credință a terenurilor agricole nominalizate, având dreptul de posesie, folosință și administrare, avea și rezerve la dreptul de acțiune la înregistrarea contractului, respectiv realizarea definitivă a dreptului de proprietate privată.

8. Reclamanta a evidențiat că, atât timp cât prin acțiunile de neînregistrare a contractului nr.6955 din 24 iulie 2008, Ludmillei Munteanu nu i-a fost afectat un careva drept tangențial legat de terenurile date, înstrăinarea repetată a bunurilor reprezintă o interdicție.

9. Astfel, încheierea repetată a actelor juridice în 2016, contravine condițiilor contractului nr.6955 din 24 iulie 2008, respectiv ordinii publice, prin ce reclamantei i-a fost cauzat un prejudiciu bănesc echivalent cu costul bunurilor pierdute, fapt ce justifică pretențiile de reparare a prejudiciului sub forma restabilirii situației anterioare sau de despăgubire a echivalentului bănesc, cu recunoașterea dreptului de proprietate privată pe numele Tamarei Boboc, rectificarea datelor în Registrul bunurilor imobile și revendicarea bunului.

10. Ținând cont de faptul că, terenurile agricole procurate în 2008 și administrate de reclamantă până în anul 2016, au fost înstrăinate prin încheierea consecutivă a unor acte juridice de persoane care cunoșteau cu

certitudine de apartenență drepturilor reclamantei, consideră că, întru justa soluționare a cauzei, cu restabilirea drepturilor patrimoniale încălcate, pe cale de consecință și în condiții indispensabile de cerințele menționate, contractele încheiate în data de 28 iunie 2016 și în data de 19 iulie 2016, urmează a fi anulate de către instanța de judecată.

11. Tamara Boboc a indicat că deoarece una din cerințele juridice cu privire la rectificarea datelor în Registrul bunurilor imobile, ține de competența Serviciului Cadastral Teritorial Făleşti, consideră că examinarea cauzei urmează a fi cu participarea instituției date în calitate de intervenient accesoriu.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

12. Prin încheierile Judecătoriei Bălți, sediul central din 11 ianuarie 2021 și din 28 februarie 2022 Grigore Cekan, Valeriu Boboc și GȚ „Mîță Ion” au fost atrași în calitate de intervenienți accesorii.

13. Judecătoria Bălți, sediul central prin hotărârea din 30 iunie 2022 a respins cererea de chemare în judecată înaintată de către Tamara Boboc. S-a încasat de la Tamara Boboc în beneficiul Ludmilei Munteanu suma de 5 000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru asistența juridică. S-a încasat de la Tamara Boboc în beneficiul lui Nicolae Muntean și Evdochiei Muntean suma de 5 000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru asistența juridică, în rest, cerința lui Nicolae Muntean și Evdochiei Muntean privind încasarea cheltuielilor de judecată s-a respins, ca neîntemeiată. (f.d. 164,170-179, vol.II)

14. Hotărârea instanței de fond a fost contestată cu apel, în termen la 30 iunie 2022, de către Tamara Boboc, reprezentată de către avocatul Iulian Paciurca. (f.d.168-169, vol.II)

15. În data de 22 decembrie 2022, Nicolae Muntean și Evdochia Muntean, reprezentați de avocatul Angela Procopciuc, au depus apel incident. (f.d.216-218, vol.II)

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

16. Curtea de Apel Bălți prin decizia din data de 13 aprilie 2023 a admis apelul declarat de către avocatul Iulian Paciurca, în interesele Tamarei Boboc, a casat hotărârea din data de 30 iunie 2022 a Judecătoriei Bălți, sediul central, cu emiterea unei noi hotărâri prin care:

- a admis cererea de chemare în judecată depusă de către Tamara Boboc;
- a constatat nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 2611 din 28 iunie 2016, încheiat între Ludmila Munteanu și Octavian Sidorenco, nr. 2613 din 28 iunie 2016, încheiat între Ludmila Munteanu și Octavian Sidorenco, nr. 3167 din 19 iulie 2016, încheiat între Octavian Sidorenco, Galina Sidorenco și Nicolae Munteanu, nr. 3169 din 19 iulie 2016, încheiat între Octavian Sidorenco, Galina Sidorenco și Nicolae Munteanu;

- a dispus rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile asupra terenurilor agricole din raionul Făleşti, satul Albinețul Vechi, cu numerele cadastrale xxxxx și xxxxx, prin substituirea subiecților de drept Nicolae Munteanu și Evdochia Munteanu cu Tamara Boboc, cu revendicarea terenurilor de la Nicolae Munteanu și Evdochia Munteanu în proprietatea Tamarei Boboc;

- a încasat de la Ludmila Munteanu în folosul Tamarei Boboc cheltuielile de judecată suportate în prima instanță și apel în sumă de 7 933,66 lei,

- în rest a respins ca fiind neîntemeiată cererea Tamarei Boboc privind obligarea părților la restituirea sumelor încasate;

- a respins apelul incident declarat de către Nicolae Muntean și Evdochia Muntean, reprezentați de avocatul Angela Procopciuc. (f.d.5-6,7-25, vol. III)

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

17. Împotriva deciziei instanței de apel au depus recursuri Nicolae Muntean și Evdochiei Muntean, reprezentați de avocatul Angela Procopciuc și Ludmila Munteanu, reprezentată de avocatul Iosif Mardari. (f.d. 45-59, 61-68, vol. III)

18. Nicolae Muntean și Evdochiei Muntean, reprezentați de avocatul Angela Procopciuc, prin recursul înaintat au invocat dezacordul cu soluția adoptată de către instanța de apel, menționând că instanța de apel a încălcat sau aplicat eronat normele de drept material, a apreciat arbitrar probele, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și restituirea cauzei la rejudecare în instanța de apel în alt complet de judecată.

19. În motivarea recursului recurenții Nicolae Muntean și Evdochia Muntean au menționat că acțiunea Tamarei Boboc este neîntemeiată, or, dreptul de proprietate asupra bunului imobil se dobândește prin contract juridic la data înregistrării în Registrul bunurilor imobile și nu poate fi dobândit prin hotărâre judecătorească așa cum pretinde intimata.

20. Totodată, au relatat că sunt dobânditori de bună-credință din motiv că au dobândit dreptul real asupra bunurilor imobile, fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile, iar pretenția față de organul cadastral de rectificare nu a fost solicitată prealabil, deci, Tamara Boboc a încălcat calea extrajudiciară de soluționare a litigiului civil. Mai mult a expirat și termenul de prescripție de 3 ani.

21. La fel au menționat că instanța de apel la constatarea temeiniciei pretenției formulate de către Tamara Boboc, a atribuit pretenții noi de dol, fictivitate și norme de drept pe care intimata nu le-a invocat și părții adverse le-a fost cu neputință să se expună asupra pretențiilor neclare și neîntemeiate juridic.

22. La caz, actul juridic încheiat între Ludmila Munteanu și Tamara Boboc nu este valabil, nu produce efecte juridice fiind încheiat fără voința și consimțământul Ludmillei Munteanu, acest fapt se confirmă prin înstrăinarea

repetată către familia Sidorencu, deci nu a dorit să-i vândă terenurile Tamarei Boboc, dar a dorit să o înșele prin însușirea sumei de 6 000 lei.

23. Nicolae Muntean și Evdochia Muntean au mai indicat că, instanța de apel eronat a constatat că nu sunt stabiliți termeni pentru înregistrarea contractului, din motiv că Ludmila Munteanu nu poate fi pedepsită de 2 ori pentru una și aceeași faptă și anume însușirea sumei de 6 000 lei, pentru care a fost pedepsită, urmând a restitui banii înapoi, fiind în continuare proprietara, deci fiind în drept să-și înstrăineze averea.

24. Recurenții au susținut că decizia instanței de apel este nemotivată, deoarece instanța de apel nu s-a expus pe toate capetele de pretenții, însă din motive formale a anulat hotărârea instanței de fond.

25. Ludmila Munteanu, reprezentată de avocatul Iosif Mardari, prin recursul înaintat a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei cu remiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel, menționând că instanța de apel a apreciat, tratat contradictoriu și eronat circumstanțele de fapt și de drept, a încălcat în mod esențial și aplicat eronat normele de drept material, care se exprimă prin neaplicarea legii, care trebuia să fie aplicată și interpretarea în mod eronat a legii la soluționarea litigiului. Mai mult, instanța de apel, s-a pronunțat asupra unor circumstanțe care nu constituie obiect al litigiului, iar pe de altă parte au rămas nesoluționate alte cerințe invocate de apelant.

26. În opinia recurenteii sunt eronate concluziile instanței de apel precum că aceasta era limitată în dreptul de a înstrăina bunurile imobile aflate în litigiu, în condițiile în care a primit o sumă bănească pentru vânzarea terenurilor, din motiv că prin contractele de vânzare-cumpărare s-au vândut două terenuri agricole, care nu erau înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu drept de proprietate pe numele Tamarei Boboc. Respectiv este eronată concluzia că neînregistrarea contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Ludmila Munteanu și Tamara Boboc în Registrul bunurilor imobile, nu justifică acțiunea de înstrăinare repetată, precum și concluzia că în momentul încheierii tranzacției legislația nu impune termene de înregistrare, deoarece aceste argumente nu corespund cu Legea cadastrului bunurilor imobile, care la momentul încheierii tranzacției prevedea termenul de 3 luni pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.

27. Ludmila Munteanu a mai menționat că, este eronată concluzia instanței de apel precum că terenurile agricole au fost înstrăinate prin dol, or, chiar și în cazul în care aceasta nu ar fi comis infracțiunea Tamara Boboc nu era exonerată de procedura prevăzută de lege de înregistrare și dobândire a dreptului de proprietate, iar prin această omisiune a și suportat consecințele neînregistrării dreptului de proprietate.

28. La fel, a considerat că este lipsită de justificare legală concluzia precum că sunt lovite de nulitate contractele de vânzare-cumpărare încheiate între familia Sidorencu și familia Muntean, deoarece ultimii nu pot fi

considerați cumpărători de bună-credință, din motiv că, la caz nu, s-a stabilit niciun impediment legal pentru încheierea contractelor de vânzare-cumpărare.

29. Ludmila Munteanu a atras atenția instanței de recurs asupra faptului că instanța de judecată nu s-a pronunțat pe marginea cerinței Tamarei Boboc cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate în urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 6955 din 24 iulie 2008.

30. La 17 august 2023 Ludmila Munteanu, reprezentată de avocatul Iosif Mardari, a depus referință asupra recursului înaintat de către Nicolae Muntean și Evdochia Muntean, reprezentați de avocatul Angela Procopciuc, prin care a solicitat admiterea recursului din motiv că, decizia contestată este afectată de încălcări esențiale și aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural. (f.d. 100102, vol.III)

31. Tamara Boboc, reprezentată de avocatul Iulian Paciurca, la 25 august 2023 a depus referință asupra recursurilor prezentate de către Nicolae Muntean și Evdochia Muntean, reprezentați de avocatul Angela Procopciuc și de către Ludmila Munteanu, reprezentată de avocatul Iosif Mardari, prin care a solicitat respingerea cererilor de recurs ca fiind neîntemeiate cu menținerea deciziei instanței de apel. (f.d. 104-107, vol. III)

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

32. Art. XI, alin. (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție), stipulează că:

„Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursurilor”.

33. Art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede că.

„Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.”

34. Art. 130 alin.(1) din Codul de procedură civilă reglementează că.

„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.”

35. Art. 138 alin. (4), alin.(5) din Codul de procedură civilă stabilește că:

„Înscrisul se depune în original sau în copie autenticată în modul stabilit de lege, indicându-se locul de aflare a originalului. Înscrisul se depune în original când, conform legii sau unui alt act normativ, circumstanțele cauzei trebuie confirmate numai cu documente în original și când, ca urmare a soluționării cauzei, înscrisul își pierde efectul juridic sau când copiile de pe documentul prezentat au cuprinsuri contradictorii, precum și în alte cazuri când instanța consideră necesară prezentarea originalului.

Dacă, în conformitate cu afirmațiile părții interesate, documentul în original se află pe mâna părții adverse, probațiunea se efectuează prin înaintarea unui demers privind obligarea părții adverse la prezentarea lui în original. În cazul în care partea adversă nu

execută încheierea judecătorească privind prezentarea documentului în original, se va utiliza copia de pe original, prezentată de persoana interesată dacă legea nu prevede altfel. Instanța va aprecia forța probantă a copiei autentificate după intima ei convingere.”

36.Art. 167, alin. (1), lit. a) din Codul de procedură civilă prevede că:

„La cererea de chemare în judecată se anexează: copiile de pe cererea de chemare în judecată și de pe înscrisuri, certificate de către parte, pe proprie răspundere, într-un număr egal cu numărul de pârâți și de intervenienți, dacă ei nu dispun de aceste acte, plus un rând de copii pentru instanță. Copiile vor fi certificate de către parte pentru conformitate cu originalul. Dacă înscrisurile și cererea de chemare în judecată sunt făcute într-o limbă străină, instanța dispune prezentarea traducerii lor în modul stabilit de lege”.

37.Art. 373, alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă statuează că:

„Instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.”

38.Art.431 din Codul de procedură civilă prevede că:

„Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție. Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători. Recursul considerat admisibil se examinează într-un complet din 3, 5 sau 9 judecători ai Curții Supreme de Justiție. Judecătorii care au examinat admisibilitatea recursului pot participa și la examinarea recursului în cauză.”

39.Art. 434, alin. (1) din Codul de procedură civilă reglementează că:

„Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.”

40.Art. 445, alin. (1), lit. c) din Codul de procedură civilă statuează că:

„Instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.”

41.Art. 11 din Codul civil prevede că:

„Buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile 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 declarații sau acel comportament.”

42. Art. 9, alin. (1) din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019 prevedea următoarele:

„Persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu

contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.”

43. Art. 216 din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019 prevedea următoarele:

„Actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă).”

44. Art. 217, alin. (1) din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019 reglementa că:

„Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.”

45. Art. 218 alin. (1) din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019 prevedea:

„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 părții ocrotite pe calea acțiunii oblice. Instanța de judecată nu poate să o invoce din oficiu.”

46. Art. 220 din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019 reglementa:

„Actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule.

Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat și în lipsa clauzei declarate nulă.”

47. Art. 221 alin. (2) din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019 stabilea următoarele:

„Actul juridic încheiat cu intenția de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul. Referitor la actul juridic avut în vedere de părți se aplică regulile respective.”

48. Art. 228 din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019 prevedea:

„Actul juridic a cărui încheiere a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al uneia din părți poate fi declarat nul de instanța de judecată chiar și în cazul în care autorul dolului estima că actul juridic este avantajos pentru cealaltă parte.

Dacă una dintre părți trece sub tăcere anumite împrejurări la a căror dezvăluire cealaltă parte nu ar mai fi încheiat actul juridic, anularea actului juridic poate fi cerută numai în cazul în care, în baza principiului bunei-credințe, se putea aștepta ca cealaltă parte să dezvăluie aceste împrejurări.

În cazul în care dolul este comis de un terț, actul juridic poate fi anulat numai dacă se demonstrează că cealaltă parte a știut sau trebuia să știe despre dol.”

49. Art. 303, alin. (1) din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019 stabilea:

„Posesiunea se dobândește prin exercitarea voită a stăpânirii de fapt a bunului.”

50. Art. 307 din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019 reglementa următoarele:

„Este considerată posesor de bună-credință persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptățită să posedă în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată.

Posesiunea de bună-credință încetează dacă proprietarul sau o altă persoană cu drept preferențial înaintează posesorului pretenții întemeiate.”

51. Art. 311, alin. (1) din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019:

„Posesorul de bună-credință care nu are dreptul să posedă bunul sau care a pierdut acest drept este obligat să-l predea persoanei îndreptățite. În cazul în care persoana îndreptățită nu-și realizează dreptul, iar posesorul consideră pe bună dreptate că trebuie să păstreze posesiunea în continuare, fructul bunului și drepturile aparțin posesorului.”

52. Art. 312, alin. (1) din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019 prevedea:

„Posesorul de rea-credință trebuie să predea titularului de drept atât bunul, cât și fructul bunului. El este obligat să compenseze contravaloarea fructelor pe care nu le-a obținut din culpa sa. Aceste prevederi nu exclud alte pretenții împotriva posesorului de rea-credință.”

53. Art. 315, alin. (1-3) din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019 stabilea următoarele:

„Proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Dreptul de proprietate este perpetuu.

Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.”

54. Art. 316, alin. (1-2) din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019 reglementa:

„Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă.

Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.”

55. Art. 320, alin. (2) din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019 prevedea:

„Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.”

56. Art. 321, alin. (2) din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019 prevedea:

„În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.”

ASPECTE DE PROCEDURĂ

57. Cu referire la termenul de declarare a recursurilor, prevăzut la art. 434, alin. (1) din Codul de procedură civilă sus-citat, instanța de recurs reține că recurenții au respectat acest termen, or, decizia recurată a fost pronunțată la 13 aprilie 2023 și expediată în adresa participanților la proces, prin intermediul poștei electronice și a oficiului poștal în data de 06 iunie 2023. (f.d.26, vol. III)

Nicolae Muntean și Evdochia Muntean, reprezentați de avocatul Angela Procopciuc au depus recurs la 20 iunie 2023, iar Ludmila Munteanu, reprezentată de avocatul Iosif Mardari la 23 iunie 2023.

58. Din sensul art. XI, alin. (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023, rezultă că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, cu excepția temeiurilor în baza cărora se vor examina recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi.

59. Având în vedere că legea procedural civilă, care impune obligații noi anulează sau reduce drepturile procedurale ale participanților la proces, limitează exercitarea unor drepturi ori stabilește sancțiuni procedurale noi sau suplimentare, nu are putere retroactivă, recursul declarat de către Nicolae Muntean și Evdochia Muntean, reprezentați de avocatul Angela Procopciuc și Ludmila Munteanu, reprezentată de avocatul Iosif Mardari, până la data intrării în vigoare a Legii nr. 246 din 31 iulie 2023 vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii acestora, însă procedura de examinare conform noilor reglementări.

MOTIVAREA INSTANȚEI

60. Studiind materialele dosarului, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile declarate de către Nicolae Muntean și Evdochia Muntean, reprezentați de avocatul Angela Procopciuc și de către Ludmila Munteanu, reprezentată de avocatul Iosif Mardari, întemeiate și care urmează a fi admise, cu casarea deciziei instanței de apel și remiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel.

61. Completul de judecată consideră imperioase dezideratele Curții Europene a Drepturilor Omului reținute în cauza Zubac v. Croația (hotărârea din 05 aprilie 2018) potrivit căreia, din moment ce preeminența dreptului constituie un principiu fundamental al democrației și al Convenției, nu putea exista nicio așteptare, în baza Convenției sau de altă natură, potrivit căreia Curtea Supremă trebuia să ignore sau să nu aibă în vedere nereguli procedurale evidente.

62. Recapitulând esența litigiului, în scopul verificării aplicării corecte a dreptului material și procedural, instanța de recurs reține starea de fapt constatată de instanțe și confirmată de părți.

63. Astfel, la 24 iulie 2008 Ludmila Munteanu în calitate de vânzător, a semnat cu Tamara Boboc în calitate de cumpărător contractul de vânzare-cumpărare nr.6955, autentificat notarial, prin care au fost înstrăinate două

terenuri cu destinație agricolă cu suprafața de 1,5196 ha și respectiv cu suprafața de 1,5199 ha, ambele situate în extravilanul satului Albinețul Vechi, r-nul Fălești, contra prețului de 6 000 lei, plătiți până la momentul autentificării contractului. (f.d.31-32, vol.I)

La 28 iunie 2016, între Ludmila Munteanu, în calitate de vânzător, reprezentată de Grigore Cecan și Octavian Sidorencu în calitate de cumpărător, au fost încheiate două contracte de vânzare-cumpărare nr.2610 și nr.2612, prin care au fost înstrăinate terenurile cu destinație agricolă cu suprafața de 1,5196 ha și respectiv cu suprafața de 1,5199 ha, ambele din extravilanul satului Albinețul Vechi, r-nul Fălești. (f.d.35-38, vol.I)

Ulterior, la 19 iulie 2016, între Octavian Sidorencu și Galina Sidorencu, în calitate de vânzători și Nicolae Muntean în calitate de cumpărător, au fost încheiate două contracte de vânzare-cumpărare nr.3167 și nr.3169, prin care au fost înstrăinate terenurile cu destinație agricolă cu suprafața de 1,5196 ha și respectiv cu suprafața de 1,5199 ha, ambele din extravilanul satului Albinețul Vechi, r-nul Fălești. (f.d.39-42, vol.I)

Tot din materialele dosarului rezultă că în privința Ludmilei Munteanu a fost intentată o cauză penală în baza art. 190 alin. (1) din Codul penal escrocherie.

Prin sentința Judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 02 august 2017, Ludmila Munteanu a fost achitată de învinuirea în săvârșirea infracțiunii prevăzute de art. 190 alin.(1) din Cod penal, din motiv că fapta inculpatei nu întrunește elementele infracțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 06 noiembrie 2019 s-a admis apelul declarat de către Procuratura raionului Fălești și de către avocatul Iulian Paciurca în interesele părții vătămate Tamara Boboc, s-a casat sentința și s-a pronunțat o nouă hotărâre potrivit modului stabilit pentru prima instanță după cum urmează: Ludmila Munteanu a fost declarată ca fiind vinovată în comiterea infracțiunii prevăzute de art.190 alin. (1) din Codul penal (în redacția Legii penale în vigoare la data comiterii infracțiunii), cu stabilirea pedepsei sub formă de amendă în mărime de 250 unități convenționale, ce constituie 5 000 lei. S-a admis parțial acțiunea civilă înaintată de Tamara Boboc cu încasarea de la Ludmila Munteanu în folosul Tamarei Boboc a prejudiciului moral în sumă de 10 000 lei.

Din conținutul deciziei rezultă că Ludmila Munteanu a fost învinuită că în perioada de timp 20-28 iunie 2016, urmărind scop de profit, de însușire a bunurilor altei persoane, intenționat, prin înșelăciune, asumându-și, în temeiul titlului de autentificare a dreptui deținătorului de teren, în temeiul certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună în devălmășie și certificatul de moștenitor legal nr.4507 din data de 03 mai 2007, calitatea de proprietar al terenului cu suprafața de 1,5199 ha și al terenului cu suprafața de 1,5196 ha, cunoscând cu certitudine că în fapt, proprietar de drept al acestor terenuri, la acel moment, era Tamara Boboc, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.6955 din 24 iulie

2008, încheiat între Ludmila Munteanu și Tamara Boboc autentificat notarial, prin care Ludmila Munteanu a vândut contra sumei de 6 000 lei Tamarei Boboc terenurile agricole, la 20 iunie 2016, în biroul notarului public Aliona Plămădeală i-a perfectat o procură specială nr.2443 lui Grigore Cecan prin care l-a împuternicit de a-i reprezenta interesele în fața tuturor persoanelor competente în vederea vânzării terenurilor agricole menționate și care, în temeiul procurii nominalizate și acordul Ludmillei Munteanu prin contractul de vânzare-cumpărare nr.2612 din data de 28 iunie 2016 și contractul de vânzare-cumpărare nr.2610 din data de 28 iunie 2016, autentificat de către notarul Aliona Plămădeală, în mod ilicit a înstrăinat terenurile nominalizate lui Octavian Siderenco contra sumei totale de 35 677 lei, prin care fapt i-a cauzat Tamarei Boboc un prejudiciu material în valoare totală de 6 000 lei. (f.d.97-110, vol.I)

La 02 februarie 2021, Curtea Supremă de Justiție a respins ca inadmisibil recursul ordinari declarat de către avocatul Iosif Mardari în numele inculpatei, împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 06 noiembrie 2019 emisă în cauza penală în privința Ludmillei Munteanu. (f.d.160-169, vol.I)

64. Prin prezenta acțiune Tamara Boboc solicită recunoașterea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole situate în r-nul Fălești, s. Albinețul Vechi, anularea contractelor de vânzare-cumpărare nr. 2611 din 28 iunie 2016, nr. 2613 din 28 iunie 2016, nr. 3167 din 19 iulie 2016, nr. 3169 din 19 iulie 2016, obligarea Ludmillei Munteanu să restituie lui Octavian Siderenco suma obținută din înstrăinarea eronată a imobilelor menționate, obligarea lui Octavian Siderenco și Galina Siderenco să restituie lui Nicolae Muntean și Evdochiei Muntean suma obținută prin înstrăinarea eronată a imobilelor menționate, rectificarea datelor în Registrul bunurilor imobile, obligarea lui Nicolae Muntean și Evdochiei Muntean să revendice bunurile Tamarei Boboc, prin transmiterea în natură a terenurilor din r-nul Fălești, s. Albinețul Vechi, cu suprafața de 1,5196 ha și cu suprafața de 1,5199 ha.

65. Fiind investită cu examinarea cauzei Judecătoria Bălți, sediul central prin hotărârea din 30 iunie 2022 a respins cererea de chemare în judecată înaintată de către Tamara Boboc.

66. Judecând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Bălți prin decizia din data de 13 aprilie 2023 a admis apelul declarat de către avocatul Iulian Paciurca, în interesele Tamarei Boboc, a respins apelul incident declarat de către Nicolae Muntean și Evdochia Muntean, reprezentați de avocatul Angela Procopciuc, a casat hotărârea din data de 30 iunie 2022 a Judecătoriei Bălți, sediul central, cu emiterea unei noi hotărâri prin care::

- a admis cererea de chemare în judecată depusă de către Tamara Boboc;
- a constatat nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 2611 din 28 iunie 2016, nr. 2613 din 28 iunie 2016, nr. 3167 din 19 iulie 2016, nr. 3169 din 19 iulie 2016;
- a dispus rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile asupra terenurilor agricole din raionul Fălești, satul Albinețul Vechi, prin substituirea subiecților de

drept Nicolae Munteanu și Evdochia Munteanu cu Tamara Boboc, cu revendicarea terenurilor de la Nicolae Munteanu și Evdochia Munteanu în proprietatea Tamarei Boboc;

- a încasat de la Ludmila Munteanu în folosul Tamarei Boboc cheltuielile de judecată suportate în prima instanță și apel în sumă de 7 933,66 lei, în rest a respins ca fiind neîntemeiată cererea Tamarei Boboc privind obligarea părților la restituirea sumelor încasate. (f.d.5-6,7-25, vol.III)

67. Curtea de Apel Bălți, reținând prevederile art. 195, art. 216, alin. (1), art. 217, alin. (1), art. 219, alin. (1), alin. (2), alin. (3), art. 220, alin. (1), alin. (2), alin. (3), art. 228, alin. (1), alin. (2), alin. (3), art. 753, alin. (1) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), a concluzionat că pretențiile Tamarei Boboc cu privire la nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare, rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile asupra terenurilor agricole din raionul Fălești, satul Albinețul Vechi și revendicarea terenurilor de la Nicolae Munteanu și Evdochia Munteanu în proprietatea Tamarei Boboc, sunt întemeiate, deoarece Ludmila Munteanu, Octavian Sidorenco și Galina Sidorenco au vândut terenurile agricole în circumstanțele afectării acestor bunuri de vicii juridice, cu încălcarea dispozițiilor imperative prevăzute de art.1122 alin.(1), alin.(2) din Codul civil și art. 95 din Codul funciar.

68. Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în art. 373, alin. (1) și alin. (2) din Codul de procedură civilă și din specificul obiectului acțiunii în cauză, instanța de recurs apreciază ca fiind prematură concluzia instanței de apel, având în vedere încălcarea normelor de drept material și procesual, precum și pronunțarea unei soluții depășind limitele acțiunii, rezultată din examinarea superficială a materialelor dosarului, fapt ce impune necesitatea casării deciziei, cu remiterea cauzei spre rejudecare.

69. Din materialele dosarului rezultă că obiectul acțiunii îl constituie printre altele anularea contractelor de vânzare-cumpărare nr. 2611 din 28 iunie 2016, nr. 2613 din 28 iunie 2016, nr. 3167 din 19 iulie 2016, nr. 3169 din 19 iulie 2016.

70. La acest aspect este de evidențiat că prin prisma art.216 din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019 legiuitorul a reglementat nulitate absolută a actului juridic, care poate fi invocată inclusiv din oficiu de către instanța de judecată și nulitatea relativă, care nu poate fi invocată din oficiu de către instanța de judecată.

71. Astfel, printre temeiurile nulității absolute se numără:

- lipsește un element esențial pentru formarea actului juridic, precum consimțământul (art. 199), obiectul (art. 206), cauza (art. 207), forma cerută *ad validatem* (art. 211, 213);
- prin obiectul sau cauza sau actul juridic contravine normelor imperative, ordinii publice, sau bunelor moravuri (art. 220);
- actul juridic este fictiv sau simulat (art. 221);
- actul juridic este încheiat de o persoană fără capacitate de exercițiu (art. 222);
- actul juridic este încheiat de un minor în vârstă de la 7 la 14 ani (art. 223);
- nu este respectată obligația de înregistrare a actului juridic ca condiție de valabilitate.

72. Printre temeiurile nulității relative se numără următoarele:

- actul juridic este încheiat de un minor în vârstă de la 14 la 18 ani sau de o persoană limitată în capacitatea de exercițiu (art. 224);
- actul juridic este încheiat de o persoană fără discernământ sau care nu își putea dirija acțiunile (art. 225);
- actul juridic este încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor (art. 226);
- actul juridic este afectat de vicii de consimțământ: eroare (art. 227), dol (art. 228), violență (art. 229), leziune (art. 230), înțelegere dolosivă între dintre reprezentantul unei părți și cealaltă parte (art. 231);
- actul juridic este încheiat cu încălcarea interdicției de a dispune de un bun (art. 232)

73. La caz, Tamara Boboc a susținut că Ludmila Munteanu era limitată în dreptul de a înstrăina terenurile agricole altor persoane, în condițiile în care anterior în temeiul contractului de vânzare - cumpărare nr.6955 din 24 iulie 2008 a vândut reclamantei aceste terenuri pentru care a primit o sumă bănească, iar ca temei de nulitate a acestor contracte a invocat nulitatea absolută, or, contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri.

74. Din analiza deciziei contestate rezultă că instanța de apel a procedat la anularea actelor juridice prin aplicarea concomitentă atât a nulității absolute și anume că acestea contravin normelor imperative, că au fost încheiate cu intenția de a ascunde un alt act juridic, cât și a nulității relative și anume acte juridice încheiate prin dol, or, Ludmila Munteanu a fost condamnată prin decizia irevocabilă a Curții de Apel Bălți din 06 noiembrie 2019, fără a distinge între regimul juridic al celor două forme de nulitate și fără a verifica respectarea condițiilor legale pentru incidența fiecăreia dintre ele.

75. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție evidențiază că potrivit principiilor generale ale dreptului civil și cadrului normativ aplicabil, nulitatea absolută poate fi invocată de orice persoană interesată, precum și de instanță din oficiu, întrucât protejează un interes general și ordinea publică. În schimb, nulitatea relativă are un caracter eminemamente personal, putând fi invocată exclusiv de partea al cărei consimțământ a fost viciat sau al cărei interes privat este ocrotit, prin urmare, ea nu poate fi ridicată din oficiu de instanță.

76. În speță, din analiza cererii de chemare în judecată rezultă că partea nu a invocat nulitatea relativă, limitându-se la solicitarea constatării nulității absolute. Cu toate acestea, instanța de apel a reținut incidența ambelor forme de nulitate, fără a exista o cerere expresă a părții vătămate privind constatarea nulității relative, încălcând astfel principiul disponibilității și limitele investirii.

77. Tamara Boboc, deși, în apel a invocat și nulitatea relativă a actelor juridice și anume ca fiind încheiate în urma înțelegerii dolosive dintre reprezentantul unei părți și cealaltă parte, instanța de apel, prin prima art. 373 din Codul de procedură civilă urma să verifice, în limitele cererii de apel, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

78. În acest context instanța de recurs conchide că intervenția instanței de apel dincolo de limitele investiției reprezintă o aplicare discreționară și nelegală a normelor de drept material.

79. Totodată, instanța de recurs observă că instanța de apel a constatat nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare nr.3167 și nr.3169 din 19 iulie 2016, încheiate între Octavian Sidorenco, Galina Sidorenco și Nicolae Muntean, Evdochia Muntean.

80. La acest aspect instanța de recurs menționează că până la adoptarea acestei soluții instanța de apel urma să determine dacă ultimii cumpărători ai terenurilor cu destinație agricolă cu suprafața de 1,5196 ha și respectiv cu suprafața de 1,5199 ha, situate în satul Albinețul Vechi, r-nul Fălești sunt de bună-credință sau, dimpotrivă, de rea-credință, or, această împrejurare are un caracter determinant în soluționarea cauzei și în efectele juridice ale nulității.

81. Buna-credință subzistă atunci când dobânditorul nu a cunoscut și nici nu trebuia să cunoască viciile actelor juridice anterioare sau lipsa dreptului vânzătorului. În schimb, reaua-credință se reține atunci când se dovedește că dobânditorul a cunoscut cauza de nulitate, neregularitățile titlului ori existența unor litigii, sau când acesta a ignorat în mod nejustificat indicii evidente privind incertitudinea dreptului de proprietate. Stabilirea bunei sau relei-credințe trebuie realizată atât sub aspect subiectiv, cât și sub aspect obiectiv, raportat la diligența minimă pe care un cumpărător prudent ar fi exercitat-o în circumstanțe similare.

82. Prin urmare, înainte de a se pronunța asupra anulării actelor juridice, instanța de apel era obligată să analizeze circumstanțele concrete ale încheierii contractelor de vânzare-cumpărare nr.3167 și nr.3169 din 19 iulie 2016 și să verifice dacă la momentul dobândirii bunului imobil cumpărătorii Nicolae Muntean, Evdochia Muntean era de bună sau rea-credință.

83. La caz, instanța de apel a omis însă orice analiză în acest sens, limitându-se la constatarea nulității contractelor, fără a motiva în ce măsură cumpărătorii Nicolae Muntean, Evdochia Muntean se aflau în culpă sau, dimpotrivă, se bucurau de protecția acordată dobânditorilor de bună-credință. Absența acestei analize reprezintă o încălcare evidentă a normelor de drept material, care impun examinarea bunei-credințe în toate cazurile în care aceasta condiționează efectele unei eventuale nulități, precum și a obligației instanței de a pronunța o hotărâre motivată, conform cerințelor de claritate, coerență și completitudine.

84. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că această omisiune afectează însăși legalitatea soluției, întrucât instanța nu poate anula un contract de vânzare-cumpărare fără a stabili dacă dobânditorul final beneficiază sau nu de protecția juridică a bunei-credințe. Prin urmare, decizia instanței de apel este prematură, insuficient fundamentată și pronunțată cu aplicarea eronată a legii.

85. Așa dar, prin prisma efectului devolutiv al apelului, cu care a fost investită prin prevederea legală menționată la art. 373, alin. (1) și alin. (2)

din Codul de procedură civilă sus-citat, instanța de apel avea obligația la judecarea cauzei să examineze legalitatea hotărârii instanței de fond prin prisma temeiurilor invocate de Tamarei Boboc în cererea de chemare în judecată, la constatării nulității contractelor de vânzare-cumpărare 3167 și nr.3169 din 19 iulie 2016 să stabilească dacă cumpărători Nicolae Muntean, Evdochia Muntean sunt de bună sau rea-credință.

86. Importanța determinării faptului că proprietarii actuali ai terenurilor menționate Nicolae Muntean și Evdochia Muntean s-au aflat în bună-credință atunci când s-a realizat tranzacția respectiv la momentul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare nr. 3167 și nr.3169 din 19 iulie 2016, rezonază cu protecția dreptul acestora de proprietate asupra bunurilor imobile și, implicit, cu posibilitatea de a solicita de la un posesor neproprietar Tamara Boboc, predarea bunurilor imobile, în temeiul art. 311 și 312 din Codul civil, în redacția până la 01 martie 2019.

87. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție, reținând prevederile art. 20, alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, menționează că motivarea hotărârilor este o garanție pentru părți că, cererile lor au fost analizate cu atenție și oferă posibilitatea exercitării controlului judiciar. Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept, care i-au format convingerea, în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară, simplă, precisă, concisă și fermă, să aibă putere de convingere. Nemotivarea hotărârii sau o motivare necorespunzătoare atrage casarea ei.

88. La capitolul legalității hotărârilor instanței de judecată, jurisprudența CtEDO în repetate rânduri a statuat necesitatea motivării hotărârilor instanței, unde funcția unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Dreptul de a fi auzit include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar de asemenea o obligație corespunzătoare a instanței de a arăta, în motivarea sa, motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse. CtEDO a menționat că, este motivată în mod corespunzător o decizie care permite părților să facă uz efectiv de dreptul lor de a face apel (Hirvisaari împotriva Finlandei).

89. În aceste condiții, instanța de recurs reține că decizia instanței de apel nu poate fi menținută, motiv pentru care urmează a fi casată, cu remiterea cauzei spre reexaminare aceleiași instanțe, în vederea stabilirii exacte a naturii nulității invocate, precum și la determinarea bunei sau relei-credințe a cumpărătorilor finali, cu pronunțarea unei hotărâri legale și temeinice.

90. Totodată, instanța de recurs evidențiază că Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reținut constant în jurisprudența sa că dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 paragraful 1 din Convenție, nu poate trece drept efectiv decât dacă cererile și observațiile părților sunt în mod real ascultate, adică în mod real și concret examinate de către instanța sesizată. Altfel spus, art. 6 din CEDO, implică în special în sarcina instanței, obligația de a proceda la un examen efectiv al mijloacelor de proba, al argumentelor și elementelor de proba ale părților.

91. Dat fiind faptul că instanța de apel a emis o decizie prematură, dictată de neelucidarea tuturor circumstanțelor pertinente speței, iar lichidarea acestor lacune în cadrul procedurii de examinare în recurs nu este posibilă, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție concluzionează necesitatea admiterii recursurilor declarate de către Nicolae Muntean și Evdochia Muntean, reprezentați de avocatul Angela Procopciuc și de către Ludmila Munteanu, reprezentată de avocatul Iosif Mardari, casării deciziei instanței de apel cu restituirea cauzei spre rejudecare în aceeași instanță.

92. Subsecvent, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră oportun de a menționa că prin prisma art. III alin.(1) – (2), pct.1) din Legea Nr. 135 din 13 iunie 2024 pentru modificarea unor acte normative (revizuirea hărții judiciare), Curtea de Apel Bălți s-a redenumit în Curtea de Apel Nord.

93. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 431, art. 445, alin. (1), lit. c) din Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursurile declarate de către Nicolae Muntean și Evdochia Muntean, reprezentați de avocatul Angela Procopciuc și de către Ludmila Munteanu, reprezentată de avocatul Iosif Mardari.

Casează integral decizia din 13 aprilie 2023 a Curții de Apel Bălți, adoptată în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de către Tamara Boboc împotriva Ludmilei Munteanu, lui Octavian Sidorenco, Galinei Sidorenco, lui Nicolae Muntean și Evdochiei Muntean, intervenienți accesorii Serviciul cadastral teritorial Fălești, Grigore Cecan, Valeriu Boboc și Gospodăria Țărănească „Mîță Ion” privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra burilor imobile, nulitatea contractelor de vânzare- cumpărare a terenurilor, rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile și revendicarea bunurilor, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Nord, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Oxana Parfeni

Diana Stănilă