



CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE

ÎNCHEIERE

cu privire la inadmisibilitatea recursului depus de avocatul Botnari Vitalia în interesele recurenților Șerșun Iulia și Baeșu Valeriu,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Șerșun Iulia și Baeșu Valeriu împotriva SC „Girosol-Agro” SRL, SRL „Crown”, SRL „Favoris-Grup”, SRL „EcoMondial”, intervenientul accesoriu Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” SCT Briceni, privind constatarea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare, radierea înscrisurilor din registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 3 iunie 2025 a Curții de Apel Nord

(Dosarul nr. 2ra-682/25

NR. PIGD 2-23171902-01-2ra-10102025)

Recursul este vădit neîntemeiat în temeiul art. 433 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă. Dezacordul recurentului cu decizia contestată nu constituie temei de casare a acesteia.

Au examinat anterior cauza judecătoreii:

Judecătoria Edineț, sediul central, jud. E. Pșenița,
Curtea de Apel Nord, jud. E. Grumeza, N. Costăș, I. Parii

22 aprilie 2026

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților admisibilitatea recursului depus de avocatul Botnari Vitalia în interesele recurenților Șerșun Iulia și Baeșu Valeriu,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte,*

Gheorghe Stratulat,

Ion Munteanu, *judecători,*

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 1 decembrie 2023, Șerșun Iulia a depus cerere de chemare în judecată împotriva SC „Girosol-Agro” SRL, SRL „Crown”, SRL „Favoris-Grup”, SRL „Eco-Mondial”, cu participarea intervenientului accesoriu Agenția Servicii Publice, solicitând constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014, încheiat între SRL „Crown” și SRL „Eco-Mondial”, precum și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015, încheiat între SRL „Eco-Mondial” și SC „Girosol-Agro” SRL, autentificat de notarul Morea Galina, radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

2. La aceeași dată, 1 decembrie 2023, Baeșu Valeriu a depus o cerere de chemare în judecată cu obiect identic, împotriva acelorași pârâți și cu aceleași capete de cerere.

3. Ulterior, la 7 mai 2024 și, respectiv, la 22 mai 2024, reclamanții au depus cereri de concretizare a pretențiilor, menținând în esență obiectul acțiunilor și detaliind bunurile imobile vizate și înscrierile a căror radiere se solicită.

4. În motivarea cererilor, reclamanții au arătat că, la 22 septembrie 2011, Șerșun Iulia a dobândit, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 12571, dreptul de proprietate asupra terenului agricol cu suprafața de 1,2498 ha, cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în extravilanul com. Mihăileni, r-nul Briceni.

5. Tot la aceeași dată, Baeșu Valeriu a dobândit, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 11114, dreptul de proprietate asupra terenului agricol cu suprafața de 1,1447 ha, cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în extravilanul aceleiași localități.

6. Contractele respective au fost înregistrate la organul cadastral la 26 septembrie 2011, însă, potrivit reclamanților, la 30 septembrie 2011 registratorul cadastral a înregistrat eronat dreptul de proprietate asupra ambelor terenuri pe numele SRL „Favoris-Grup”, în lipsa unor documente justificative.

7. Această situație a constituit obiectul unei cauze penale, finalizate prin ordonanța procurorului din 27 iunie 2018, prin care s-a constatat că registratorul a omis înregistrarea reclamanților în calitate de proprietari și a înregistrat

neîntemeiat dreptul de proprietate pe numele unei persoane juridice care nu deținea acte justificative.

8. Deși registratorul nu a fost tras la răspundere penală, din cauza inexistenței elementelor constitutive ale infracțiunii, în partea motivatoare a ordonanței au fost reținute acțiuni prejudiciabile, inclusiv modificări ulterioare neîntemeiate ale înscrierilor din registrul bunurilor imobile efectuate în anul 2015.

9. Reclamanții au mai invocat că, în urma acestor înscrieri eronate, terenurile au fost înstrăinate succesiv, fiind indicate drept proprietari, în ordine, SRL „Crown”, ulterior SRL „Eco-Mondial”, iar în final SC „Girosol-Agro” SRL, în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare contestate în prezenta cauză.

10. În opinia reclamanților, aceste contracte au fost încheiate fără intenția reală de a produce efecte juridice, fiind acte juridice fictive, iar înscrierile efectuate în registrul bunurilor imobile reprezintă rezultatul unei scheme de deposedare ilegală de proprietate.

11. Aceștia au mai susținut că, în pofida înscrierilor din registru, continuă să fie proprietarii legali ai terenurilor, exercitând posesia asupra acestora și suportând obligațiile fiscale aferente, fapt confirmat, în cazul lui Șerșun Iulia, prin certificatul eliberat de autoritatea publică locală.

12. În consecință, Șerșun Iulia a solicitat:

- declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014, încheiat între SRL „Crown” și SRL „Eco-Mondial”, în partea ce ține de bunul imobil cu nr. cadastral 1439102.007, teren agricol cu suprafața de 1,2498 ha, amplasat în extravilanul com. Mihăileni, r-nul Briceni;
- declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015, încheiat între SRL „Eco-Mondial” și SC „Girosol-Agro” SRL, autentificat de notarul Morea Galina, în partea aceluiași bun imobil;
- radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor efectuate la Subcapitolul II „Dreptul de proprietate asupra bunului imobil” (nr. cadastral 1439102.007), și anume: pct. 2.4 – în temeiul încheierii nr. 151-44/2014 din 3 decembrie 2014, înregistrată la 8 decembrie 2014; pct. 2.5 – în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2015, înregistrat la 26 februarie 2015; pct. 2.6 – în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015, înregistrat la 17 noiembrie 2015;
- încasarea, în mod solidar, din contul părâților SC „Girosol-Agro” SRL, SRL „Crown”, SRL „Favoris-Grup” și SRL „Eco-Mondial”, în beneficiul său, a sumei de 6 000 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică și a sumei de 1 091,68 lei achitată cu titlu de taxă de stat.

13. La rândul său, Baeșu Valeriu a solicitat:

- declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2014, încheiat între SRL „Crown” și SRL „Eco-Mondial”, în partea

ce ține de bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx, teren agricol cu suprafața de 1,1447 ha, amplasat în extravilanul com. Mihăileni, r-nul Briceni;

– declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015, încheiat între SRL „Eco-Mondial” și SC „Girosol-Agro” SRL, autentificat de notarul Morea Galina, în partea aceluiași bun imobil;

– radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor efectuate la Subcapitolul II „Dreptul de proprietate asupra bunului imobil” (nr. cadastral xxxxx), și anume: pct. 2.4 – în temeiul încheierii nr. 151-44/2014 din 3 decembrie 2014, înregistrată la 8 decembrie 2014; pct. 2.5 – în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 10238 din 18 decembrie 2015, înregistrat la 26 februarie 2015; pct. 2.6 – în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 11418 din 11 noiembrie 2015, înregistrat la 17 noiembrie 2015;

– încasarea, în mod solidar, din contul pârâților SC „Girosol-Agro” SRL, SRL „Crown”, SRL „Favoris-Grup” și SRL „Eco-Mondial”, în beneficiul său, a sumei de 1 108,28 lei cu titlu de taxă de stat, precum și a altor cheltuieli aferente examinării cauzei.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

14. Prin hotărârea din 21 octombrie 2024 a Judecătorei Edineț, sediul central, s-au respins ca neîntemeiate cererile de chemare în judecată ale lui Șerșun Iulia și Baeșu Valeriu împotriva SC „Girosol-Agro” SRL, SRL „Crown”, SRL „Favoris-Grup”, SRL „Eco-Mondial”, intervenientul accesoriu Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” SCT Briceni, privind constatarea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare în partea bunurilor imobile cu nr. cadastral 1439102.007 și nr. cadastral xxxxx, radierea înscrierilor din registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

15. La 23 octombrie 2024, avocatul Botnari Vitalia în interesele lui Șerșun Iulia și Baeșu Valeriu, a declarat apel împotriva hotărârii din 21 octombrie 2024 a Judecătorei Edineț, sediul central, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a cererilor de chemare în judecată.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

16. Prin decizia din 3 iunie 2025 a Curții de Apel Nord, s-a respins cererea de apel declarată de Șerșun Iulia și Baeșu Valeriu prin intermediul avocatului Botnari Vitalia și s-a menținut hotărârea din 21 octombrie 2024 a Judecătorei Edineț, sediul central.

17. În motivarea soluției, instanța de apel a reținut că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, fiind adoptată cu respectarea normelor de drept material

și procesual aplicabile, în urma unei aprecieri complete și corecte a probelor administrate în cauză.

18. Instanța de apel a constatat că prima instanță a stabilit corect circumstanțele de fapt, inclusiv modul în care au fost efectuate înscrierile în registrul bunurilor imobile, precum și succesiunea actelor juridice de înstrăinare a terenurilor litigioase, concluziile acesteia fiind conforme probatoriului administrat.

19. S-a reținut că, deși reclamanții au invocat caracterul fictiv al contractelor de vânzare-cumpărare și existența unei scheme de deposedare ilegală de proprietate, aceste susțineri nu au fost confirmate prin probe concludente care să demonstreze lipsa intenției părților de a produce efecte juridice la încheierea actelor contestate.

20. Instanța de apel a apreciat că simpla invocare a unor nereguli la nivelul înregistrărilor cadastrale sau a unor constatări din cadrul unei cauze penale nu este suficientă pentru a conduce automat la concluzia nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare, în lipsa demonstrării unor vicii esențiale ale consimțământului sau a caracterului ilicit al actelor juridice.

21. Totodată, s-a reținut că înscrierile din registrul bunurilor imobile produc efecte juridice și beneficiază de prezumția de legalitate, iar reclamanții nu au prezentat probe suficiente care să răstoarne această prezumție sau să justifice radierea înscrierilor contestate.

22. Instanța de apel a mai constatat că dreptul de proprietate al părților asupra bunurilor litigioase a fost dobândit în temeiul unor acte juridice încheiate și înregistrate conform procedurilor legale, iar eventualele erori sau neconcordanțe înregistrate anterior nu pot conduce, în mod automat, la desființarea actelor juridice ulterioare.

23. În aceste condiții, instanța de apel a respins argumentele apelanților privind nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare, reținând că nu au fost demonstrate temeiurile legale care să justifice constatarea unei astfel de nulități.

24. Prin urmare, instanța de apel a concluzionat că soluția primei instanțe de respingere a acțiunii este corectă, fiind rezultatul unei aplicări corecte a legii la circumstanțele de fapt reținute în cauză, motiv pentru care apelul declarat a fost respins ca nefondat.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS ȘI SOLICITĂRILE RECURRENTULUI

25. La 18 septembrie 2025, avocatul Botnari Vitalia în interesele recurenților Șerșun Iulia și Baeșu Valeriu, a declarat recurs împotriva deciziei din 3 iunie 2025 a Curții de Apel Nord, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei decizii noi de admitere a acțiunii.

26. În motivarea recursului, a invocat că decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt neîntemeiate, fiind bazate pe concluzii contradictorii și insuficient motivate, contrare circumstanțelor de fapt stabilite în cauză.

27. Recurenții au susținut că instanțele inferioare, deși au reținut că terenurile litigioase au fost înregistrate inițial în mod ilegal pe numele unor persoane juridice, au ajuns în mod contradictoriu la concluzia lipsei temeiurilor de declarare a nulității contractelor de vânzare-cumpărare subsecvente.

28. În acest sens, s-a invocat că, potrivit normelor dreptului civil și doctrinei, în cazul în care dreptul de proprietate este dobândit în mod ilegal, actele juridice subsecvente întemeiate pe acest drept sunt, la rândul lor, lovite de nulitate, întrucât un drept nelegal nu poate produce efecte juridice valabile.

29. Recurenții au arătat că instanțele au ignorat faptul că înscrierile inițiale din registrul bunurilor imobile au fost efectuate fără temei legal, iar ulterior bunurile au fost înstrăinate succesiv către SRL „Crown”, SRL „Eco-Mondial” și, în final, SC „Girosol-Agro” SRL, fără ca aceste entități să dețină un titlu valabil de proprietate.

30. Totodată, s-a susținut că instanțele nu au analizat corespunzător circumstanțele referitoare la acțiunile registratorului cadastral, constatate inclusiv în cadrul procedurilor penale, care au stat la baza înscrierilor nelegale și a deposedării reclamanților de bunurile lor.

31. Recurenții au mai invocat că actele juridice contestate au caracter fictiv, fiind încheiate fără intenția reală de a produce efecte juridice, în cadrul unei scheme de deposedare ilegală de proprietate, ceea ce atrage nulitatea absolută a acestora.

32. În același context, s-a susținut că reclamanții sunt proprietarii reali ai terenurilor litigioase, continuând să exercite posesia asupra acestora și să achite obligațiile fiscale aferente, iar menținerea înscrierilor din registru în favoarea părților consacră o situație juridică nelegală.

33. De asemenea, recurenții au criticat lipsa unei motivări efective a hotărârilor instanțelor inferioare, invocând că aceasta contravine cerințelor unui proces echitabil și standardelor stabilite de jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului privind obligația instanțelor de a examina și răspunde argumentelor părților.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

34. Art. 431 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

(2) Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători”.

35. Art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

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

36. Art. 432 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„Recursul este admis dacă: a) interpretarea legii din hotărârea contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție; b) prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție; c) a fost admis neîntemeiat un apel introdus tardiv sau a fost respins ca fiind tardiv un apel depus în termen; d) hotărârea sau decizia vizează drepturile persoanei care nu a fost atrasă în proces; e) hotărârea sau decizia este arbitrară ori se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor; f) instanța nu a fost compusă potrivit legii sau hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Temeiurile menționate la alin. (1) lit. d)–f) pot fi invocate în recurs doar dacă au fost invocate în apel sau dacă încălcarea a avut loc în instanța de apel.”

37. Art. 442 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs, legalitatea hotărârii contestate prin prisma temeiurilor prevăzute la art. 432. Instanța invocă, din oficiu, neatragera în proces a persoanelor ale căror drepturi sunt lezate prin hotărâre.

(2) În recurs nu pot fi administrate noi probe, cu excepția celor care dovedesc cheltuielile de judecată și despăgubirile menționate la art. 372 alin. (3). Aprecierea probelor dată de prima instanță și de instanța de apel este obligatorie pentru instanța de recurs, cu excepția cazului în care se invocă temeinic art. 432 alin. (1) lit. e) sau în care Curtea Supremă de Justiție examinează cauza după trimitere la rejudecare. La examinarea recursului, prevederile art. 372 se aplică în mod corespunzător”.

38. Art. 433 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă:

„(1) Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care: f) recursul este vădit neîntemeiat”.

39. Art. 440 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) În cazul în care se constată existența unuia dintre temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători, printr-o încheiere irevocabilă adoptată în lipsa părților, declară recursul inadmisibil.

(2) Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se expediază părților”.

MOTIVAREA INSTANȚEI

40. Cu referire la termenul de declarare a recursului, Completul de judecată reține că decizia contestată a fost notificată avocatului recurenților la data de 15 septembrie 2025, iar cererea de recurs a fost depusă la 18 septembrie 2025, în termenul prevăzut de lege.

41. În conformitate cu art. 431 alin. (1) și art. 432 din Codul de procedură civilă, Curtea Supremă de Justiție verifică legalitatea deciziilor instanțelor de apel prin prisma temeiurilor prevăzute de lege, iar potrivit art. 433 alin. (1) lit. f), recursul este inadmisibil dacă este vădit neîntemeiat.

42. Potrivit cadrului legal și jurisprudenței constante, recursul nu constituie o a treia jurisdicție de fond, ci o cale extraordinară de atac destinată examinării legalității hotărârii instanței de apel în limitele erorilor de drept invocate. Prin urmare, simplele critici referitoare la aprecierea probelor sau dezacordul față de concluziile instanței inferioare nu pot fundamenta admisibilitatea recursului.

43. Analizând motivele invocate de recurenți, Completul constată că aceștia susțin, în esență, că instanțele inferioare au apreciat eronat circumstanțele cauzei, ignorând caracterul pretins ilegal al înscrierilor din registrul bunurilor imobile și efectele acestora asupra valabilității contractelor de vânzare-cumpărare contestate.

44. Totodată, recurenții invocă faptul că instanțele nu au ținut cont de circumstanțele constatate în cadrul cauzei penale și au respins nejustificat argumentele privind caracterul fictiv al actelor juridice și lipsa unui titlu valabil al înstrăinătorilor.

45. De asemenea, aceștia susțin că instanțele au interpretat în mod formalist instituția nulității absolute și au acordat o valoare excesivă înscrierilor din registrul bunurilor imobile, în detrimentul situației juridice reale.

46. Totuși, instanța de apel a reținut că pentru constatarea nulității absolute este necesară demonstrarea unor vicii proprii ale actelor juridice contestate, iar simpla invocare a unor pretinse nereguli anterioare privind dobândirea dreptului de proprietate nu este suficientă pentru desființarea actelor juridice subsecvente.

47. De asemenea, instanța de apel a avut în vedere că înscrierile din registrul bunurilor imobile beneficiază de prezumția de legalitate, iar recurenții nu au administrat probe concludente care să răstoarne această prezumție sau să demonstreze caracterul fictiv al contractelor.

48. Contrar susținerilor recurenților, circumstanțele invocate din cadrul cauzei penale nu pot conduce, prin ele însele, la nulitatea actelor juridice civile, în lipsa stabilirii unor vicii de consimțământ sau a caracterului ilicit al actelor contestate.

49. Completul observă că argumentele recurenților tind la o reinterpretare a circumstanțelor de fapt și a probelor administrate, fără a evidenția o eroare de drept în raționamentul instanței de apel.

50. Or, potrivit art. 442 alin. (2) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu reexaminează circumstanțele de fapt stabilite de instanțele inferioare, în lipsa unor erori evidente de aplicare a normelor de drept.

51. Recurenții nu indică o normă de drept material aplicată greșit sau interpretată contrar practicii judiciare și nu demonstrează caracterul arbitrar sau vădit nerezonabil al concluziilor instanței de apel.

52. În ansamblu, motivele invocate nu relevă erori de drept în sensul art. 432 din Codul de procedură civilă, ci exprimă dezacordul față de soluția adoptată de instanțele inferioare.

53. În conformitate cu art. 431 alin. (1) și (2), art. 433 alin. (1) lit. f) și art. 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI

Declară inadmisibil recursul declarat de avocatul Botnari Vitalia în interesele recurenților Șerșun Iulia și Baeșu Valeriu împotriva deciziei din 3 iunie 2025 a Curții de Apel Nord.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte

Judecători

Stela Procopciuc

Gheorghe Stratulat

Ion Munteanu