

# Exproprierea dobânditorilor de bună-credință – este oare uniformă practica judecătorească?

Ilie CHIRTOACĂ

Vladislav GRIBINCEA

Daniel GOINIC



## DOCUMENT ANALITIC

# EXPROPRIEREA DOBÂNDITORILOR DE BUNĂ-CREDINȚĂ – ESTE OARE UNIFORMĂ PRACTICA JUDECĂTOREASCĂ?

*Autori:*

Ilie CHIRTOACĂ

Vladislav GRIBINCEA

Daniel GOINIC



Această publicație este posibilă datorită ajutorului generos al poporului american, oferit prin intermediul Agenției SUA pentru Dezvoltare Internațională (USAID). Opiniile exprimate aparțin CRJM și nu reflectă în mod necesar poziția USAID sau a Guvernului SUA.

Chișinău, 2020

# Sumar

Sistemul judecătoresc din Republica Moldova a fost expus mereu riscului de a avea o practică judiciară inconsistentă. Strategia de Reformă a Sectorului Justiției pentru anii 2011-2016, în domeniul de intervenție 1.2.4, pune accent pe uniformizarea practicii judiciare. Prezenta analiză a fost elaborată de Centru de Resurse Juridice din Moldova (CRJM) pentru a impulsiona uniformizarea practicii judecătorești.

Analiza stabilește, în baza unor date empirice, cât de uniformă este practica instanțelor judecătorești în cauzele în care s-a solicitat exproprierea dobânditorilor de bună-credință a imobilelor dreptul cărora fusese înregistrat în registrul cadastral. Articolul 51 al Legii cadastrului bunurilor imobile prevede că dobânditorul de bună-credință a unui imobil nu poate fi expropriat, chiar dacă dreptul de proprietate al acestuia a fost înscris în registru din greșeală. Am ales anume acest domeniu având în vedere interesele economice implicate și, în consecință, riscul sporit al unei practici judiciare divergente. De asemenea, până la începerea cercetării existau aparențe că practica judiciară în acest domeniu nu era uniformă, fapt scos în evidență de câteva ori în hotărârile Curții Europene a Drepturilor Omului (CtEDO) adoptate pe marginea cauzelor îndreptate împotriva Moldovei.

Analiza nu își propune să constate care ar fi trebuit să fie soluția corectă în hotărârile studiate. S-a analizat doar în ce măsură soluțiile instanțelor judecătorești sunt uniforme între ele, prin prisma motivării hotărârilor judecătorești și a soluțiilor adoptate în aceste cauze.

În cadrul cercetării, au fost analizate toate hotărârile Curții Supreme de Justiție (CSJ) adoptate timp de 36 de luni (între 1 ianuarie 2017 și 31 decembrie 2019) și care au putut fi găsite pe pagina web a CSJ. În total au fost găsite 16 hotărâri relevante ale CSJ. Pe lângă deciziile CSJ, a fost analizată și motivarea hotărârilor date de prima instanță și instanța de apel în aceste dosare.

În 12 din cele 16 dosare, buna-credință a dobânditorului a fost invocată de părți sau examinată din oficiu de către judecători. Totuși, în niciuna din hotărârile adoptate în cele 12 cauze nu se face referire expresă la art. 51 al Legii cadastrului bunurilor imobile. Buna-credință se discuta în contextul protecției dobânditorului de bună-credință prevăzută în Codul civil (care este mai redusă decât ce cea oferită de Legea cadastrului bunurilor

imobile). Acest fapt ar putea sugera că această normă este puțin cunoscută de judecători și avocați. În celelalte patru cazuri, buna-credință a dobânditorului nu a fost menționată în genere în hotărârile judecătorești. Totuși, în aceste patru cauze acțiunile au fost respinse din alte motive, proprietatea dobânditorului nefiind anulată.

Din cele 16 dosare analizate, trei au fost trimise de către CSJ la rejudecare, iar soluția finală în aceste cauze nu este cunoscută. În celelalte 13 cauze, în care CSJ a soluționat irevocabil litigiul, în opt a fost respinsă acțiunea, iar în cinci dreptul de proprietate a fost anulat. Din cele 8 cauze în care a fost respinsă acțiunea, patru au fost respinse pe motiv că dobânditorul a fost de bună-credință, iar în alte patru cauze acțiunea a fost respinsă din alte motive (ex. valabilitatea procurii pentru vânzare, comportamentul reclamanților, care confirma că nu sunt de bună-credință, etc). Într-un caz (3ra-977/17), judecătorii au oferit protecție dobânditorului de bună-credință, deși circumstanțele cauzei ridicau dubii serioase cu privire la buna-credință a acestuia. Litigiul se referea la cumpărarea la prețuri simbolice a două loturi de teren în Chișinău fără acordul consiliului local.

În celelalte cinci cazuri, acțiunea a fost admisă. În patru din acestea, judecătorii au ajuns la concluzia că dobânditorii nu au fost de bună-credință. Într-o cauză dreptul de proprietate a fost anulat, fără a pune în genere în discuție buna-credință a dobânditorului.

Analiza constată că soluțiile din hotărârile judecătorești analizate nu sunt perfect compatibile, însă numărul abaterilor de la standardele prevăzute de lege nu este foarte mare (doar o cauză din 13). Totuși, motivarea hotărârilor judecătorești analizate nu poate fi numită consistentă. În patru din 13 cauze deși acțiunea fost respinsă, buna-credință nu a fost examinată, chiar dacă acest argument era cel mai simplu pentru a respinge acțiunea. În trei cazuri, motivarea nu este compatibilă. În cauzele nr. 2ra-1524/18 și 2ra-176/18, CSJ a conchis că faptul că reclamantul continua să trăiască în apartamentul vândut fără acordul său confirmă rea-credința terțului dobânditor. Judecătorii au sugerat că terțul dobânditor nu putea să nu cunoască despre pretenția reclamantului atât timp cât acesta locuia în apartament. În același timp, în cauza 2ra-381/18, judecătorii au constatat buna-credință a terțului dobânditor chiar dacă reclamantul continua să locuiască în imobilul vândut repetat.

# Contextul și scopul documentului

Sistemul judecătoresc din Republica Moldova, în care există peste 20 de instanțe judecătorești și trei grade de jurisdicție, iar până în 2016 peste 50 de instanțe, a fost expus mereu riscului de a avea o practică judiciară inconsistentă. De-a lungul anilor, nici chiar practica CSJ nu putea fi considerată uniformă. În pofida numeroaselor pârghii menite să uniformizeze practica judiciară, până în anul 2011, au fost observate puține îmbunătățiri la acest capitol. Impactul limitat al eforturilor de uniformizare a practicii judecătorești putea fi explicat prin modificarea frecventă a legislației și interpretarea conjuncturală a legii de către legislativ și executiv, lipsa tradițiilor de a urma interpretările legii date în hotărârile instanțelor ierarhic superioare, motivarea sumară a hotărârilor judecătorești, dar și prin consistența insuficientă a jurisprudenței CSJ și a curților de apel.

Având în vedere practicile judecătorești puțin uniforme, Strategia de Reformă a Sectorului Justiției pentru anii 2011–2016 (SRSJ), în domeniul de intervenție 1.2.4, pune accent pe uniformizarea practicii judiciare. Începând cu anul 2012, CSJ a devenit mai activă în domeniul uniformizării practicii judiciare. Până la 31 decembrie 2019, CSJ a adoptat și actualizat peste 35 de hotărâri ale Plenului, circa 109 recomandări și circa 48 de opinii cu privire la aplicarea uniformă a legislației. De asemenea, în pagina web a CSJ a fost integrat un motor mai performant de căutare a jurisprudenței CSJ. Analiza în cauză nu își propune să evalueze în ce măsură sunt folosite eficient mecanismele de uniformizare a practicii judecătorești existente în Republica Moldova, sau dacă acestea sunt suficiente. Documentul analizează dacă practica judiciară din Republica Moldova cu privire la un subiect specific este uniformă. Cu alte cuvinte, am încercat să analizăm impactul eforturilor de uniformizare a practicii judiciare, și nu eforturile înseși. Documentul a fost elaborat pentru a impulsiona și mai mult uniformizarea practicii judecătorești. Analiza nu are scopul de a stabili care soluție dată de judecători este corectă. Am dorit să stabilim doar dacă soluțiile date de judecători în domeniul selectat sunt consistente sau compatibile între ele.

Documentul analizează practica judiciară într-un singur domeniu – exproprierea dobânditorilor de bună-credință a imobilelor. Documentul analizează jurisprudență CSJ în aceste cauze din perioada 1 ianuarie 2017 – decembrie 2019.

# Metodologie

Potrivit art. 51 al Legii cadastrului bunurilor imobile, în cazul în care dobânditorul de bună-credință obține un bun imobil de la o persoană înscrisă din greșeală în registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al acestui bun, dreptul de proprietate asupra lui se menține dobânditorului de bună-credință. În cadrul acestei cercetări am verificat în ce măsură garanția prevăzută de art. 51 al Legii cadastrului bunurilor imobile este respectată în practica judecătorească.

Am ales anume acest domeniu având în vedere că asemenea litigii sunt de o valoare considerabilă, ceea ce ar putea determina un risc sporit al unei practici judiciare neuniforme. Acest domeniu a fost selectat și deoarece cunoșteam până la începutul cercetării despre numărul important al unor asemenea litigii.

În cadrul acestei cercetări au fost analizate toate hotărârile CSJ adoptate timp de 36 de luni (din 1 ianuarie 2017 până la 31 decembrie 2019), precum și soluțiile date de instanțele de apel și fond în acest dosare. Hotărârile CSJ au fost luate de pe pagina web a CSJ ([www.csj.md](http://www.csj.md)). Celelalte hotărâri judecătorești au fost accesate pe portalul instanțelor judecătorești. Au fost analizate doar litigiile în care:

- a. Litigiul se referă la revendicarea dreptului de proprietate asupra unui imobil;
- b. Dreptul asupra imobilului a fost înregistrat în registrul cadastral;
- c. Se pretinde că dreptul de proprietate asupra bunului imobil a fost înregistrat greșit.

Pagina web a CSJ nu permite căutarea hotărârilor judecătorești în funcție de motivarea dată de CSJ. Din acest motiv, am încercat să identificăm manual aceste hotărâri, în funcție de problema de drept sau obiectul litigiului menționate baza de date a hotărârilor CSJ. Având în vedere numărul redus de hotărâri identificate astfel, au fost studiate suplimentar toate deciziile adoptate în cele 36 de luni în cauzele în care au fost implicate organele cadastrale.

În cadrul cercetării au fost identificate 16 dosare relevante examinate de CSJ între 1 ianuarie 2017 până la 31 decembrie 2019. Detalii despre aceste dosare sunt prezentate în anexa la această analiză. Nu ne-am propus să analizăm care ar fi trebuit să fie soluția corectă în cauzele analizate. Din acest considerent, au fost analizate cu precădere motivele din hotărârile judecătorești și nu soluția finală. Au fost analizate inclusiv dosarele în care

CSJ a remis cauza la rejudicare. Au fost analizate atât motivele din deciziile CSJ, cât și cele ale instanțelor ierarhic inferioare. A fost examinat doar în ce măsură jurisprudența instanțelor judecătorești este uniformă. Pentru aceasta, am analizat dacă:

- a. Judecătorii au admis sau nu acțiunea;
- b. Dacă judecătorii au analizat buna-credință a dobânditorului în hotărârile sale;
- c. Cât de consistente sunt părțile motivate din hotărârile judecătorești analizate.

Analiza a fost elaborată în perioada iulie 2019 – ianuarie 2020.

# Uniformizarea practicii judiciare sau independența judecătorului?

În Republica Moldova, probabil ca și în toate sistemele de drept existente în prezent, societatea trăiește, în principal, în baza unor reguli scrise de legislativ sau executiv. În mod tradițional, în sistemele de drept continental, puterea judecătorească este percepută ca un arbitru în disputele cu statul, care trebuie să-i protejeze pe cei slabi de cei puternici și să facă dreptate. Prin deciziile lor, în mod tradițional, judecătorii din acele sisteme au sarcina de a asigura respectarea legii, nu însă și de a institui noi reguli.

Istoria confirmă în mod constant că procesul legislativ rămâne în urma evoluției societății. Relațiile sociale devin tot mai complexe și diverse, iar normele juridice, care sunt generale prin natura lucrurilor, nu oferă întotdeauna răspunsuri clare la toate situațiile apărute în practică. Pe de altă parte, o reglementare legală prea minuțioasă sau urmarea oarbă a legii poate afecta serios eficiența instituțiilor statului și determina nemulțumiri sociale. Mai mult, în unele țări, legile adoptate de executiv sau legislativ urmăresc scopul de a submina drepturile omului, iar uneori acestea limitează considerabil posibilitățile judecătorilor de a face dreptate. Anume din aceste motive, judecătorii nu pot refuza să facă dreptate, chiar dacă legea nu oferă soluții sau este strâmbă. Astfel, în cazul Republicii Moldova, când o lege încalcă drepturile omului, judecătorii pot sesiza Curtea Constituțională<sup>1</sup>, desconsidera prevederile actelor normative inferioare legii<sup>2</sup> sau chiar aplica direct, în detrimentul legislației naționale, prevederile tratatului internațional în domeniul drepturilor omului<sup>3</sup>. În același timp, în cazul în care legea civilă nu oferă o soluție sau când această soluție nu este clară, legislația civilă cere judecătorului să aplice analogia legii sau să se conducă de principiile de drept<sup>4</sup>.

Legile sunt citite de puține persoane și nu toți cei care le citesc le înțeleg corect până în detaliu. Pe de altă parte, justițiabilii nu sunt interesați atât de textul legii, cât de impactul pe care aceasta îl produce asupra lor. Anume din aceste considerente, modul de aplicare în practică a legii, și nu textul acesteia, determină percepția publică despre sensul exact al legii, dau justițiabilului încrederea în supremația legii și creează percepția că justiția a fost făcută.

---

<sup>1</sup> A se vedea art. 121 Cod de procedură civilă (CPC) și art. 7 alin. 3 Cod de procedură penală (CPP).

<sup>2</sup> A se vedea art. 12 alin. 2 CPC și art. 7 alin. 4 CPP.

<sup>3</sup> A se vedea art. 12 alin. 4 CPC și art. 7 alin. 5 CPP.

<sup>4</sup> A se vedea, de exemplu, art. 12 alin. 3 CPC.



Legea nu este adoptată pentru o persoană sau pentru un grup predeterminat de persoane. Ea urmează să genereze efecte similare pentru toți cei ce cad sub incidența ei, indiferent de poziția deținută în societate, avere, apartenență politică sau alte aspecte. Anume din acest motiv, art. 16 alin. 2 al Constituției Republicii Moldova prevede că toți sunt egali în fața legii. Această normă constituțională nu consacră doar recunoașterea prin lege a egalității tuturor, dar și egalitatea în fața autorităților care o aplică. Această egalitate nu poate exista atunci când, aplicând același text de lege unor situații similare, judecătorul ajunge la soluții diametral opuse sau care nu se pot concilia.

Sistemul de precedent, prin care interpretarea unei reguli date în hotărârile instanțelor judecătorești superioare este, de regulă, obligatorie la soluționarea cauzelor similare de către instanțele ierarhic inferioare, nu a apărut ca o emanare a voinței legiuitorului. Din contra, acesta a fost rezultatul pasivității legiuitorului, când judecătorii erau constrânși să facă dreptate în situații în care legea nu le sugera o soluție. Anume din acest motiv, precedentul nu poate invalida o normă legală, ci doar clarifică modul în care o prevedere generală se aplică în situația concretă examinată.

Justiția nu poate avea decât o singură înfățișare. Într-un sistem judiciar nu poate exista dezordine sau haos, deoarece, în acest caz, justițiabilii sunt lăsați într-o stare de insecuritate și incertitudine juridică. Instanța judecătorească supremă din fiecare stat are sarcina principală de a asigura consistența practicii judiciare. Având în vedere independența judecătorilor, instanța judecătorească supremă nu ar trebui să aibă pârghii directe pentru a ordona sistemul judecătoresc. Independența judecătorului reprezintă dreptul ultimului de a face justiție fără a fi influențat cu privire la soluția pe care trebuie să o ia într-un caz sau altul. Totuși, independența judecătorului nu poate fi interpretată ca oferind judecătorului dreptul să neglijeze prevederile legale sau, fără motive convingătoare, să interpreteze legea în detrimentul practicii judiciare bine stabilite.

Probabil, principala pârghie pentru ordonarea sistemelor judiciare este uniformizarea modului de interpretare de către judecători a textelor de legi. Este deja o tradiție consacrată în sistemele judiciare europene de a respecta interpretările date legii de cea mai înaltă instanță judecătorească din stat, indiferent dacă interpretările date, conform legii, sunt obligatorii sau nu. În ultimul timp, acest principiu pare să fie extins și asupra curților de apel<sup>5</sup>. Respectarea interpretării legii date de instanța ierarhic superioară reprezintă un semn de respect față de aceste instanțe, dar și o pârghie care asigură încrederea în sistemul judecătoresc. Pe de altă parte, soluția dată de judecător care contravine practicii instanței ierarhic superioare va fi cel mai probabil casată. Aceasta, însă, nu înseamnă că un judecător dintr-o instanță ierarhic inferioară nu poate constata că practica judiciară bine stabilită, inclusiv practica instanței superioare, este depășită de realitățile sociale, sau că situația juridică pe care o examinează este diferită. Cu toate acestea, în ultimul caz, judecătorul ar

<sup>5</sup> A se vedea CtEDO, Hot. Tudor Tudor c. României, 24 martie 2009, para 26-32.

trebuie să prezinte în hotărârea sa argumente deosebit de convingătoare, iar abordarea sa nu poate varia de la un caz la altul.

Respectarea interpretării legii date de instanța judecătorească supremă poate avea loc numai dacă însăși practica instanței supreme este uniformă, iar soluțiile date de aceasta sunt pe înțelesul judecătorilor și bine argumentate. Pe de altă parte, este normal ca practica judiciară să evolueze<sup>6</sup>. Atunci când își schimbă practica, instanța supremă ar urma să scoată suficient de clar în evidență acest fapt. Cerințele în cauză au devenit și mai arzătoare în era internetului, când hotărârile instanței judecătorești supreme sunt publicate pe internet și fiecare poate avea acces la acestea din orice colț al lumii. Anume din aceste considerente, CtEDO a notat că nu există un proces echitabil atunci când instanța judecătorească supremă dezvoltă o practică contradictorie, sau nu contribuie perioade lungi de timp la uniformizarea practicii contradictorii<sup>7</sup>.

Posibilitatea existenței unor hotărâri judecătorești neuniforme reprezintă o caracteristică inerentă oricărui sistem juridic cu mai multe nivele de instanțe sau cu instanțe care au competențe distincte. Astfel de divergențe pot apărea și în cadrul aceleiași instanțe, mai ales în cazul sistemelor în care practica judecătorească nu a fost bine codificată anterior. În sine, aceste divergențe pot fi tolerate la o anumită etapă, or uniformizarea practicii judecătorești reprezintă un proces de durată. Totuși, CtEDO nu acceptă în sistemul judecătorec național divergențe „profunde și persistente” care să se mențină o perioadă prea lungă de timp<sup>8</sup>. CtEDO, atunci când examinează astfel de situații, verifică dacă:

- a) divergențele sunt „profunde și persistente”;
- b) legislația internă prevede mecanisme pentru remedierea inconsecvențelor; și
- c) mecanismul este aplicat în practică și, în caz că a fost aplicat, cu ce efecte<sup>9</sup>.

După cum a fost menționat mai sus, uniformitatea practicii judiciare determină mai multe beneficii, atât pentru justițiabili, cât și pentru sistemul judecătorec. Cu toate acestea, procesul de uniformizare trebuie să rămână suficient de flexibil pentru a permite evoluția jurisprudenței.

Legislația Republicii Moldova prevede mai multe pârghii care să asigure uniformizarea practicii judecătorești. Printre acestea pot fi enumerate:

- a) avizele consultative ale CSJ în cauzele civile (art. 12<sup>2</sup> CPC);
- b) obligativitatea jurisprudenței CtEDO în cauzele penale (art. 7 alin. 8 și art. 427 alin. 1 p. 16 CPP);

<sup>6</sup> A se vedea CtEDO, Hot. Atanasovski c. „Fostei Republici Iugoslave a Macedoniei”, 14 ianuarie 2010, para. 38.

<sup>7</sup> A se vedea CtEDO, Hot. Beian c. României, 6 decembrie 2007, para 29-40.

<sup>8</sup> A se vedea CtEDO, Hot. Zivic c. Serbia, 13 septembrie 2011, para 44-47, în care această perioadă a fost de doi ani.

<sup>9</sup> *Mutatis mutandis*, Hot. *Albu ș.a. c. României*, 10 mai 2012, para. 34.

- c) recursul în interesul legii în cauzele penale (art. 7 alin. 9 și art. 465<sup>1</sup> CPP);
- d) casarea în recurs a sentințelor penale contrare practicii anterioare a CSJ (art. 427 alin. 1 p. 16 CPP);
- e) hotărârile Plenului CSJ; sau
- f) sancționarea disciplinară a judecătorului pentru nerespectarea practicii judiciare uniforme (art. 4 alin. 1 lit. b) al Legii nr. 178/2014 cu privire la răspunderea disciplinară a judecătorilor).

Contează, totuși, în ce măsură aceste pârghii sunt folosite și care este cu adevărat impactul eforturilor de uniformizare a practicii judecătorești.

Respectarea practicii judiciare limitează inevitabil discreția judecătorilor și, implicit, libertatea acestora de a soluționa cauzele pe care le examinează. Curtea Constituțională a Republicii Moldova a menționat că, în soluționarea unei cauze, judecătorul trebuie să fie independent atât față de ceilalți judecători, cât și față de președintele instanței sau față de celelalte instanțe<sup>10</sup>. Totuși, Curtea Constituțională a menționat în aceeași hotărâre că aceasta nu exclude obligația judecătorului dintr-o instanță de grad inferior de a respecta o hotărâre anterioară a unei instanțe de grad superior în ceea ce privește interpretarea legii incidente în cauza ulterioară<sup>11</sup>. Cu toate acestea, posibilitatea CSJ de a emite recomandări sau explicații, atunci când ele sunt date în afara cauzelor pe care le examinează, riscă să fie contrare independenței judecătorilor garantate de art. 116 din Constituția Republicii Moldova<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> A se vedea Hot. Curții Constituționale 21/2016, para. 103.

<sup>11</sup> *Idem*, para. 109.

<sup>12</sup> *Idem*, para.112-113.

# Legislația și practica judecătorească în cauzele privind exproprierea dobânditorilor de bună-credință

## Considerații generale privind buna-credință în legislația civilă

Potrivit legislației și doctrinei naționale<sup>13</sup>, termenul „bună-credință” are mai multe sensuri. În principal, acesta este utilizat în calitate de **principiu de drept**. O primă referință a bunei-credințe în această interpretare o regăsim în Constituția Republicii Moldova, în art. 55. Acesta prevede că orice persoană își exercită drepturile și libertățile constituționale *cu bună-credință*, fără să încalce drepturile și libertățile altora.<sup>14</sup> Similar reglementării constituționale, art. 10 din Codul civil (art. 9 în redacția anterioară) reglementează buna-credință ca fiind un comportament obligatoriu al părților participante la raporturile juridice civile. Potrivit acestei prevederi, persoanele fizice și juridice 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.

Noile reglementări au introdus definiția bunei-credințe la art. 11 Cod civil, ca fiind un **standard de conduită** a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.<sup>15</sup> Același articol prescrie o situație ilustrativă (dar neexhaustivă) de aplicare a principiului bunei-credințe: *„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”*.<sup>16</sup>

Cel de-al doilea sens frecvent utilizat al termenului bună-credință este cel al unei **prezumții**. Presumția bunei-credințe constituie o garanție prevăzută de lege, care protejează subiecții raporturilor juridice civile de ingerințe abuzive în dreptul lor. De exemplu, art. 582 Cod civil (art. 375 în redacția anterioară) nu permite exproprierea dobânditorului de bună-credință atunci când bunul a ieșit oneros din posesie cu voința proprietarului. Astfel, legea protejează dobânditorul, chiar și în cazul în care ulterior se constată că dreptul de proprietate al bunului dobândit aparține unei alte persoane, și aceasta solicită revendicarea bunului.

Dacă art. 582 Cod civil condiționează protecția dobânditorului de bună-credință de anumite condiții, legislația specială privind cadastrul bunurilor imobile nu instituie

<sup>13</sup> Băieșu Sergiu, „Buna-credință. Principiu fundamental al dreptului civil” (2020). Articol publicat în cadrul culegerii comunicărilor din cadrul Conferinței științifice „Realități și perspective ale învățământului juridic național” din 1 și 2 octombrie 2019, organizată cu ocazia aniversării de 60 de ani ai Facultății de Drept a Universității de Stat din Moldova. Disponibil la: <https://bit.ly/2u3M9l7>.

<sup>14</sup> Art. 55 Constituția Republicii Moldova.

<sup>15</sup> *Codul civil al Republicii Moldova*, art. 11 alin. 1.

<sup>16</sup> *Idem*, art. 11 alin. 2.

asemenea condiții. Potrivit art. 51 al Legii cadastrului bunurilor imobile, în cazul în care dobânditorul de bună-credință obține un bun imobil de la o persoană înscrisă din greșeală în registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al acestui bun, dreptul de proprietate asupra lui se menține dobânditorului de bună-credință. În cadrul acestei cercetări am verificat în ce măsură garanția prevăzută de art. 51 al Legii cadastrului bunurilor imobile este respectată în practica judecătorească.

Buna-credință este prezumată până la proba contrară.<sup>17</sup> Prin urmare, existența sau lipsa bunei-credințe a dobânditorului trebuie analizată de fiecare dată de către judecător din oficiu. Dacă reclamantul în acțiunea în revendicare nu se referă la acest fapt, acțiunea ar trebui respinsă, deoarece prezumția bunei-credințe nu a fost răsturnată. Vom încerca să examinăm și acest aspect în contextul analizei.

O situație ilustrativă privind aplicarea garanțiilor dobânditorului de bună-credință este explicată în speța de mai jos. În acest caz, CtEDO a respins ca vădit nefondată cererea fostului proprietar căruia i-a fost respinsă acțiunea în revendicare a unui imobil de la dobânditorul de bună-credință. Urmând aceeași logică, într-o hotărâre<sup>18</sup>, CtEDO a criticat exproprierea unui dobânditor pe motive imputabile exclusiv vânzătorului.

**A**, fiind soțul lui B, a vândut lui C, fără consimțământul ei, un bun imobil, achiziționat în timpul căsătoriei. La momentul vânzării, B se afla în străinătate și a aflat despre vânzare doar după câțiva ani. Între timp, C a demarat o construcție pe bunul cumpărat de la A.

**B** s-a adresat în instanța de judecată, solicitând declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, pe motivul că bunul vândut era proprietate comună în devălmășie a soților. B a susținut că, în conformitate cu articolul 21 din Codul familiei, orice tranzacție prin care se dispune înstrăinarea bunurilor imobile este nulă dacă fusese încheiată fără consimțământul celuilalt soț.

**C** a înaintat o cerere reconvențională pentru a obține recunoașterea de către instanță a faptului că a dobândit bunul cu bună-credință, deoarece nu știa că reclamanta era coproprietarul imobilului în litigiu. El a susținut că A și B ar fi dorit mai mulți bani pentru bunul dat și, prin urmare, unul dintre ei a inițiat acțiunea în instanță. Prin urmare, C a solicitat protecția dreptului său de proprietate în temeiul care garantează dreptul de proprietate asupra dobânditorilor *de bună-credință*.

**Soluția instanțelor de judecată:** instanțele naționale au ajuns la concluzia că C ar fi supus unei ingerințe disproporționate, dacă ar fi obligat să returneze bunul în litigiu și să demoleze construcția. B nu contestase modul în care oficiul cadastral înregistrase terenul în litigiu și, în același timp, a constatat că soțul lui B fusese responsabil de prezentarea informațiilor false în declarația făcută în fața notarului public, atunci când a înstrăinat bunul. De asemenea, instanțele au luat act de faptul că B nu s-a plâns împotriva soțului său, care fusese responsabil de vânzarea bunului. În cele din urmă, instanțele au constatat că nu existau dovezi în susținerea alegației că reclamanta B nu ar fi știut despre tranzacție și că ar fi fost împotriva acesteia, iar C beneficiază de prezumția bunei-credințe.

**Sumarul deciziei CtEDO Claudia CORNEI c. Republicii Moldova, cerere nr. 11735/09**

<sup>17</sup> *Idem*, art. 10 alin. 2.

<sup>18</sup> A se vedea Dacia S.R.L. c. Moldova, 18 martie 2008, §§ 51-66.

## Practica judecătorească în cauzele privind exproprierea dobânditorilor de bună-credință

Pentru a putea evalua practica aplicării prezumției bune-credințe, în contextul prezentei cercetări a fost analizată practica judiciară a instanțelor de judecată din perioada 2017 – 2019. În total, au fost identificate 16 cauze cu privire la revendicarea proprietății, în care sunt aplicabile prevederile art. 51 din Legea cadastrului bunurilor imobile (*informații detaliate disponibile la secțiunea Metodologie*).

În perioada ianuarie 2017 – decembrie 2019, CSJ a soluționat irevocabil 13 asemenea cauze, iar trei au fost remise la rejudecare. Din cele 13 cauze soluționate irevocabil, în 12 cauze CSJ a menținut soluția instanțelor inferioare.

În opt cauze din cele 13 soluționate irevocabil, acțiunea reclamanților a fost respinsă, fiind menținut dreptul de proprietate după dobânditori. În celelalte cinci cauze, acțiunea reclamanților a fost admisă, dreptul de proprietate fiind anulat, și înscris după reclamanți. În două din cele cinci cauze, proprietatea fost anulată în prima instanță, în alte două cauze de către instanța de apel. Într-o singură cauză, proprietatea a fost anulată prin decizia CSJ însăși. În niciuna din cauzele în care a fost anulată proprietatea, nu au fost acordate compensații dobânditorilor. Din cele cinci cauze în care a avut loc exproprierea noilor proprietari, în patru a fost examinată și combătută prezumția bune-credințe.

În continuare vom examina separat soluțiile instanțelor în cazul respingerii acțiunii, și respectiv admiterii acțiunii și anulării dreptului de proprietate.

### *Soluțiile instanțelor în cazul respingerii acțiunii (8 cauze)*

O analiză detaliată a celor opt cauze în care foștii proprietari nu au putut în final să-și revendice proprietatea, fiind protejate interesele dobânditorilor, sugerează că judecătorii resping cu precădere acțiunea atunci când poate fi stabilit că însăși comportamentul reclamanților a contribuit la înstrăinarea bunurilor aflate în proprietate. În acest sens, instanțele deseori nu ajung să examineze buna-credință a dobânditorilor, respingând acțiunea pe alte motive. În doar patru cauze din cele opt soluționate în favoarea dobânditorilor, instanțele judecătorești au respins acțiunea, fiind invocată buna-credință a dobânditorului.

## Aplicarea prezumției bune-credințe în cazul constatării legalității înscrisurilor în registrul public

Astfel, în cauza CSJ [nr. 2ra-668/17](#), soluționată la 24 mai 2017, reclamantul, Primăria din or. Strășeni, a solicitat anularea contractului de vânzare cumpărare a unui teren, pe motiv că o parte din acesta a fost vândută de către pârât către dobânditorii terenului, deși aparținea Primăriei. Totuși în registrul public nu era făcută vreo mențiune cu privire la dreptul Primăriei asupra terenului. Se pare că temei pentru înaintarea acțiunii a servit o ordonanță emisă de către procurorii Centrului Național Anticorupție (CNA).

Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni din 23 mai 2016, cererea Primăriei a fost respinsă ca fiind vădit nefondată. **Instanța de fond** a stabilit, printre altele, că înscrierile în registru se prezumă autentice până la proba contrară și că la momentul vânzării, nu existau mențiuni cu privire la faptul că bunul vândut este obiectul unui litigiu. Prin decizia Curții de Apel (CA) Chișinău din 6 decembrie 2016, hotărârea primei instanțe a fost casată, fiind admis apelul Primăriei. **Instanța de apel** a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare încheiat între Primărie și pârât, deoarece actul de constatare în baza căruia a fost stabilită suprafața terenului vândut a fost anulat printr-o hotărâre judecătorească. Pentru a combate argumentul primei instanțe precum că la momentul vânzării nu existau mențiuni în Registru, instanța de apel a stabilit că Primăria nu a reușit să înregistreze în registrul cadastral hotărârea judecătorească, deoarece aceasta încă nu era irevocabilă, iar contractul de vânzare-cumpărare a fost întocmit cu 3 zile până ca hotărârea instanței să devină definitivă. În privința garanției dobânditorului de bună-credință, instanța de apel a stabilit că ultimul nu beneficiază de prezumția bunei-credințe, din moment ce art. 375 Cod civil exclude buna-credință a dobânditorului în cazul în care proprietatea a fost scoasă din posesia proprietarului fără voia acestuia. Suplimentar, dobânditorul nu poate invoca buna-credință în condițiile în care, înscrierea a fost efectuată în baza unui act de constatare anulat prin hotărâre judecătorească. Instanța de apel a sugerat că, după rectificarea datelor din registru, dobânditorii vor fi îndreptățiți să ceară dobândirea dreptului de proprietate asupra părții care într-adevăr aparține proprietarului. Prin decizia CSJ din 24 mai 2017, **instanța de recurs** a casat ambele hotărâri ale instanțelor ierarhic inferioare și a emis o nouă hotărâre prin care cererea Primăriei a fost respinsă. Potrivit judecătorilor CSJ, similar argumentelor din prima instanță, proprietarul bunului, la momentul vânzării, avea toate împuternicirile necesare. În același timp, Primăria nu a prezentat vreo probă care să certifice că **dobânditorii** au cunoscut despre faptul că terenul era în litigiu. Cât privește hotărârea judecătorească care stabilea anularea actului de constatare, luată în considerație de către instanța de apel pentru casarea hotărârii instanței de fond, aceasta nu avea forță juridică atât timp cât ea nu a fost înscrisă în registrul public. Instanța de recurs a examinat buna-credință a dobânditorilor, și anume că ultimii nu ar fi cunoscut despre litigiul cu privire la teren în ziua încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Putem observa în acest caz că instanța de recurs a argumentat buna-credință a dobânditorilor și elementele care ar fi putut fi considerate în favoarea și defavoarea lor. Printre altele, instanța a stabilit că nu s-a demonstrat faptul că dobânditorii cunoșteau sau trebuiau să cunoască despre existența impedimentelor la încheierea contractului, acest fapt fiind pus pe seama reclamantului (Primăriei). Reclamantul, de asemenea, nu ar fi adus argumente prin care să probeze că dobânditorii prin intenție sau imprudență nu au cunoscut despre pretenția primăriei asupra bunului pe care l-au cumpărat. Prin urmare, instanța de recurs a urmat spiritul art. 51 al Legii cadastrului bunurilor imobile, care stabilește că dobânditorul de bună-credință își menține dreptul de proprietate, chiar dacă obține un bun imobil de la o persoană înscrisă din greșeală în registrul bunurilor imobile.



Într-o altă cauză similară, [nr. 3ra-977/17](#) din 20 decembrie 2017, Consiliul orășenesc Codru (reclamantul) a solicitat declararea nulității unor decizii ale Primăriei Codru și a primarului, prin care au fost înstrăinate de către Primărie două loturi de pământ, de 600 mp și 754 mp respectiv. Noul proprietar a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile. Consiliul orășenesc Codru a considerat că primarul și-ar fi depășit atribuțiile, fiind încălcate prevederile Codului funciar, care stabilesc că atribuirea terenurilor și înstrăinarea lor ținea de competența exclusivă a consiliilor locale. Prin hotărârea judecătorecii Centru din 1 aprilie 2016, **instanța de fond** a respins cererea reclamantului ca fiind tardivă. Prin decizia CA Chișinău din 28 martie 2017, a fost admis apelul reclamantului, fiind declarate ilegale deciziile Primăriei și primarului orașului Codru. **Instanța de apel** a luat în considerație argumentul reclamantului că fostul primar și-ar fi depășit atribuțiile, fapt care atrage ilegalitatea actelor și, implicit, nulitatea contractului de vânzare-cumpărare. Similar cauzei CSJ [nr. 2ra-668/17](#) examinată la 24 mai 2017 prezentată mai sus, informația cu privire la pretinsa ilegalitate a acțiunilor primarului a fost menționată într-un demers al CNA. Prin decizia CSJ din 20 decembrie 2017, a fost casată hotărârea instanței de apel și a fost menținută hotărârea primei instanțe, cererea Consiliului orășenesc Codru fiind respinsă. **Instanța de recurs** a stabilit că, deși în speță se atestă ilegalitatea deciziilor Primăriei și primarului din anul 1999, anularea acestor acte este inoportună, pe motiv că acestea au fost deja executate, astfel fiind consumate. Suplimentar, judecătoria CSJ a stabilit că, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în registrul public nu existau careva vicii juridice care puteau împiedica încheierea contractului, stabilind acest fapt drept un element al bune-credințe a dobânditorului. Instanța de recurs a mai subliniat că declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare ar constitui o ingerință nejustificată în dreptul de proprietate garantat de Constituție și Convenția Europeană pentru Drepturile Omului.

Într-o altă cauză similară [nr. 2ra-12/18](#) a CSJ, examinată la 17 ianuarie 2018, Consiliul Municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău au depus o cerere de revizuire a unei decizii judecătorești din anul 2012, prin care pârâtul (primul proprietar) a obținut prin uzucapiune proprietatea unui imobil cu suprafața la sol de 125 mp din centrul orașului Chișinău (str. Ismail), construit pe terenul aflat în proprietate publică. Ulterior, primul proprietar a vândut imobilul unor terți (dobânditorii). Primăria a solicitat revendicarea dreptului de proprietate asupra terenului și asupra construcției. Dobânditorii au solicitat la rândul lor recunoașterea lor în calitate de dobânditori de bună-credință. Prin încheierea Judecătorecii Rîșcani mun. Chișinău din 4 aprilie 2014, cererea de revizuire a Primăriei a fost admisă. **Instanța de fond** a casat hotărârea judecătorească din 2012 prin care fusese constatată posesia, folosința și dispoziția primului proprietar, pe motivul că Consiliul municipal nu ar fi fost atras în proces. Suplimentar, instanța de fond a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare încheiat între primul proprietar și dobânditori. Instanța de fond a mai dispus demolarea construcției și a obligat Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău să radieze înscrisurile asupra bunului imobil al dobânditorilor. În ceea ce privește buna-credință a dobânditorilor, ea a menționat că aceasta nu se extinde asupra construcțiilor ilegale. Prin decizia CA Chișinău



din 23 martie 2017, **instanța de apel** a respins apelurile declarate de către primul proprietar și dobânditorii imobilului în litigiu. În privința bunei-credințe a dobânditorilor, instanța de apel a stabilit buna-credință nu se poate răsfrânge asupra unui bun construit ilicit. Instanța de apel a respins argumentele dobânditorilor privind prezumția înregistrărilor în Registrul public ca fiind autentice și complete până la proba contrară (divergent soluțiilor în cauzele CSJ [nr. 2ra-668/17](#) și CSJ [nr. 3ra-977/17](#) în care instanțele au luat în considerație în principal acest argument). Prin decizia CSJ din 17 ianuarie 2018, **instanța de recurs** a casat deciziile instanțelor inferioare, din motive de procedură. Revizuirea depusă de către reclamant ar fi fost depusă cu omiterea termenului de prescripție. Astfel, bunul înregistrat a rămas în proprietatea dobânditorilor, deși din alte motive decât invocarea prezumției bunei-credințe. Chiar dacă dobânditorii nu au fost expropriați, motivarea instanței de apel este problematică. Bunul era înregistrat în registrul cadastral, iar Legea cadastrului bunurilor imobile operează cu regula legalității înscrierilor. Declararea ulterioară a ilegalității construcției nu poate afecta buna-credință a ultimilor dobânditori.

Într-o altă cauză a CSJ, [nr. 2ra-1977/18](#), examinată la 26 septembrie 2018, reclamantul, Primăria Țibirica, a solicitat rectificarea Registrului cadastral în vederea stabilirii limitelor proprietății unui teren obținut prin moștenire de către Pârât. Potrivit primăriei, ultimul, acționând cu rea-credință, a înregistrat dreptul de proprietate asupra unui teren mai mare decât cel moștenit (0,1218 ha în loc de 0,07 ha). La înregistrare, acesta ar fi indus în eroare colaboratorii Oficiului Cadastral Teritorial cu privire la mărimea terenului. Prin hotărârea Judecătorei Strășeni din 22 decembrie 2017, cererea primăriei a fost respinsă. **Instanța de fond** a stabilit că este de datoria reprezentanților autorităților să stabilească și să verifice corectitudinea înscrierilor în registru. În același timp, potrivit judecătorilor, este inadmisibil și imposibil privirea dobânditorului de proprietate în cazul în care actul prin care a fost dobândită proprietatea (certificatul de moștenitor) nu a fost contestat. Prin decizia CA Chișinău din 19 aprilie 2018, a fost respins apelul primăriei și menținută hotărârea primei instanțe. **Instanța de apel** a stabilit că dreptul de proprietate asupra terenului în mărimea contestată este confirmat în registrul public. Similar cauzelor CSJ [nr. 2ra-668/17](#) și CSJ [nr. 3ra-977/17](#), instanțele au luat în considerație datele din registrul public care confirmau dreptul de proprietate asupra terenului. Prin încheierea CSJ din 26 septembrie 2018, **instanța de recurs** a declarat recursul primăriei inadmisibil, pe motiv că argumentele invocate nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material. Instanțele judecătorești în această cauză nu au ajuns să examineze argumentul bunei-credințe a dobânditorilor, dar au acordat o pondere substanțială înscrierilor din registrul cadastral.

## Aplicarea prezumției bunei-credințe în cazul unui acord anterior de înstrăinare valabil încheiat

În cauza CSJ [nr. 2ra-524/19](#), examinată la 10 aprilie 2019, reclamantii au solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a 1/3 dintr-un apartament din mun. Chișinău. În 2015, reclamantul a aflat că nu mai este proprietarul a 1/3 dintr-un apartament pe care l-a privatizat în 2005. Potrivit datelor din Registru, acesta a fost vândut

de către reprezentantul său prin procură încă în 2006. Reclamantul susținea că el nu a semnat și nu a participat la vânzare, nu a primit bani pentru bun, iar vânzarea ar fi fost fictivă. Prin hotărârea judecătorească Chișinău din 14 iunie 2017, acțiunea a fost respinsă. **Instanța de fond** și-a motivat soluția prin faptul că procura emisă de către reclamant care prevedea dreptul de vânzare a apartamentului nu ar fi fost anulată. Prin decizia CA Chișinău din 13 noiembrie 2018, a fost menținută hotărârea primei instanțe. **Instanța de apel** a mai stabilit că actul juridic (contractul de vânzare-cumpărare) a fost încheiat valabil și nu au fost stabilite temeiuri de anulare. Prin încheierea CSJ din 10 aprilie 2019, recursul a fost declarat inadmisibil. **Instanța de recurs** a stabilit că argumentele nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material.

În cauza CSJ [nr. 2ra-794/19](#), examinată la 5 iunie 2019, reclamantul a solicitat constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a unui imobil de 260 mp din orașul Codru. Potrivit reclamantului, vânzarea unei părți din imobilul care-i aparținea a fost efectuată de către un coproprietar, ultimul fiind împuternicit de către reclamant prin procură cu dreptul de a vinde bunul. Reclamanții au considerat că consimțământul lor ar fi fost viciat prin dol/viclenie/eroare. Împuternicirile din procură care au fost date coproprietarului urmăreau alt scop decât vânzarea. Cu o zi înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare, coproprietarul împuternicit prin procură a încheiat un contract de leasing (lease-back) în numele reclamanților pentru a cumpăra de la bancă (dobânditorul bunului) bunul vândut tot de aceștia. Prin hotărârea judecătorească Chișinău din 3 august 2017, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată. Similar cauzei CSJ [nr. 2ra-524/19](#), **instanța de fond** a argumentat că reclamanții și-ar fi exprimat consimțământul în baza unei procuri valabile, care prevedea expres posibilitatea vânzării. Această procură nu a fost anulată. Suplimentar, instanța de fond a argumentat că, după înstrăinarea bunului, reclamanții ar fi achitat cumulativ circa 37 de rate de leasing din contractul lease-back, fapt ce demonstrează că o perioadă de aproximativ trei ani reclamanții au recunoscut legalitatea contractului de leasing. **Instanța de apel** a respins apelul reclamanților, fiind reproduse argumentele instanței de fond. Prin încheierea CSJ din 5 iunie 2019, **instanța de recurs** a respins recursul ca inadmisibil. În această cauză, instanțele judecătorești nu au ajuns să examineze buna-credință a dobânditorului, ci în principal acțiunile reclamantului care se pare că au fost suficiente pentru a respinge acțiunea.

## Inducerea în eroare cu privire la natura contractului

În cauza CSJ [nr. 2ra-381/18](#), examinată la 25 aprilie 2018, reclamantul a solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a unui apartament din mun. Bălți. Potrivit circumstanțelor cauzei, în 1995, reclamantul, împreună cu soția, a devenit proprietar al apartamentului în cauză. După decesul soției în anul 2000, certificatul de moștenitor a fost perfectat de către notar doar pe numele mamei reclamantului, pe întreg bunul imobil. În 2007, apartamentul a fost vândut de către mama reclamantului. Aceasta ar fi fost indusă în eroare cu privire la natura contractului pe care îl încheia, crezând că încheie un contract de împrumut, iar bunul este pus în gaj drept garanție pentru restituirea

împrumutului. După încheierea primei tranzacții de vânzare-cumpărare, bunul în cauză a fost vândut încă de trei ori. Ultimul dobânditor a înaintat acțiune reconvențională și a solicitat să fie recunoscut drept dobânditor de bună-credință. Până la emiterea unei decizii finale pe acest caz, familia reclamantului a continuat să locuiască în imobilul litigios. Prin hotărârea Judecătorei Bălți din 30 mai 2014, **instanța de fond** a respins acțiunea pe motive procedurale - omiterea termenului de prescripție. Prin decizia CA Bălți din 14 noiembrie 2017, a fost casată hotărârea primei instanțe. Instanța de apel a constatat nulitatea absolută a primului contract de vânzare-cumpărare încheiat între mama reclamantului și primul dobânditor. Celelalte contracte subsecvente au rămas în vigoare. **Instanța de apel** a confirmat că primul dobânditor nu a fost de bună-credință, dar următorii sunt prezumați de bună-credință până la proba contrarie. Prin încheierea CSJ din 25 aprilie 2018, recursul reclamantului a fost declarat inadmisibil. În această cauză, CSJ a menținut soluția instanțelor ierarhic inferioare, prin care a fost refuzată exproprierea dobânditorilor, aceștia beneficiind de prezumția bune-credințe. Soluția pe acest caz este divergentă de cea luată în cauza CSJ [nr. 2ra-1524/18](#). În această cauză, instanțele judecătorești au combătut buna-credință a dobânditorilor, prin faptul că reclamanții au continuat să locuiască în bunul vândut. Această circumstanță a constituit un element ce proba lipsa bune-credințe a dobânditorului, care știa sau trebuia să știe că bunul imobil ar putea fi obiectul unui litigiu.

## Buna-credință se recunoaște sau se prezumă?

În cauza CSJ [nr. 2ra-1952/18](#), examinată la 17 octombrie 2018, o companie a solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a unui spațiu comercial din or. Leova, înstrăinat în 1998, în baza faptului că actul prin care a fost dobândit bunul (hotărârea adunării generale a acestei companii) a fost anulat de către instanța de judecată în 2013. În anul 2006 primul cumpărător a înstrăinat bunul în baza unui contract de vânzare-cumpărare. Acest contract a fost consemnat în registrul bunurilor imobile în 2007. Reclamantul a considerat că actele subsecvente încheiate (contractele de vânzare-cumpărare) la fel urmează a fi declarate nule, odată ce instanța a anulat primul act prin care a fost dobândit bunul de către părât. Dobânditorul care a cumpărat bunul a invocat buna-credință. Prin hotărârea judecătorei Cimișlia din 1 decembrie 2017, acțiunea a fost respinsă. **Instanța de fond** a admis în schimb acțiunea reconvențională a dobânditorului, acesta fiind declarat de instanță ca fiind dobânditor de bună-credință. Instanța de fond și-a argumentat poziția prin faptul că contractul de vânzare-cumpărare este prezumat legal, fiind confirmat notarial, iar reclamantul nu ar fi demonstrat legătura dintre declararea nulă a actului adunării generale a societății reclamante din 1998 cu litigiul dat. În același timp, părâții nu ar fi fost atrași la examinarea cauzei. Prin decizia din 31 mai 2018 a CA Comrat, a fost respins ca nefondat apelul reclamantului. **Instanța de apel** a reprodus argumentele instanței de fond. Prin încheierea CSJ din 17 octombrie 2018, recursul reclamantului a fost declarat inadmisibil. În această cauză, judecătorii au refuzat exproprierea dobânditorului de bună-credință. Totuși, argumentarea instanței de fond, menținută de către instanțele superioare, este diferită de cea luată în cauza CSJ [nr. 2ra-176/18](#), în care judecătorii au stabilit că recunoașterea ca dobânditor de bună-credință nu poate fi examinată în justiție, deoarece buna-credință se prezumă.

### *Soluțiile instanțelor în cazul admiterii acțiunii și anulării dreptului de proprietate (cinci cauze)*

În cinci cauze acțiunea reclamanților a fost admisă, dreptul de proprietate fiind anulat, iar proprietatea restituită reclamanților. În patru din aceste cinci cauze, judecătorii au examinat și combătut prezumția bunei-credințe. Argumentele în baza cărora a fost combătută buna-credință au fost diferite de la caz la caz. Într-o cauză din cele cinci, judecătorii au eșuat să se pronunțe cu privire la buna-credință a dobânditorului, deși acesta a invocat-o în cadrul procedurilor.

### **Falsificarea actelor**

În cauza CSJ [nr. 2ra-2066/17](#), examinată la 29 noiembrie 2017, reclamanta a solicitat recunoașterea nulă a contractelor de vânzare-cumpărare a unui apartament din mun. Chișinău, care aparținea anterior familiei sale. Reclamanta a susținut că vânzarea a fost efectuată în condiții dubioase. La momentul înstrăinării, aceasta figura ca fiind decedată, pe numele ei fiind emis și un certificat de deces. Reclamanta a contestat legalitatea certificatului de deces care a stat la baza deschiderii succesiunii și la baza vinderii apartamentului către un terț. Dobânditorul bunului a solicitat recunoașterea ca fiind de bună-credință. Prin hotărârea judecătoreiei Buiucani din 12 mai 2016, cererea reclamantei a fost admisă, fiind anulat certificatul de deces pe numele ei și subsecvent, certificatul de moștenitor și contractele de vânzare-cumpărare. **Instanța de fond** a stabilit că actul în baza căruia a fost deschisă succesiunea și ulterior înstrăinat apartamentul a fost unul fals. Prin decizia CA Chișinău din 14 iulie 2017, apelul a fost respins, fiind menținută hotărârea primei instanțe. **Instanța de apel** a reiterat concluziile primei instanțe. Instanța de apel a eșuat să se refere la argumentul dobânditorului, care a invocat buna-credință. Prin încheierea CSJ din 29 noiembrie 2017, **recursul** a fost declarat inadmisibil. În această cauză dobânditorii au invocat buna-credință în instanța de apel și recurs. Instanțele judecătorești au eșuat să examineze acest aspect, și la caz, să combată această prezumție.

Într-o altă cauză similară a CSJ, [nr. 2ra-176/18](#), examinată la 28 februarie 2018, reclamantul a solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare a unui apartament din mun. Chișinău, proprietate-comună, înregistrat pe numele fiicei minore și înstrăinat ulterior unui terț de către fiică. Potrivit circumstanțelor cauzei, în 2003, reclamantul în comun cu soția sa, de care a divorțat ulterior (unul din părți), a procurat din surse comune un apartament. Proprietatea a fost înregistrată de fosta soție pe numele fiicei minore, fără ca ultimul să fi cunoscut acest lucru. În 2014, bunul a fost vândut de către fiică unui terț. Reclamantul totuși a continuat să locuiască în apartament și a refuzat predarea acestuia. Prin hotărârea judecătoreiei Botanica, mun. Chișinău din 23 iunie 2016, cererea reclamantului a fost respinsă. **Instanța de fond** a admis în același timp acțiunea reconvențională a terțului dobânditor și a dispus evacuarea reclamantului din imobil. Prin decizia CA Chișinău din 17 mai 2017, a fost admis apelul reclamantului, fiind casată hotărârea primei instanțe. **Instanța de apel** a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare, a fost recunoscut dreptul reclamantului asupra 1/2 din apartament, fiind radiată înscrierea dobânditorului. Instanța de apel a stabilit caracterul simulat al actului prin care fiica minoră a devenit proprietara apartamentului. Suplimentar, instanța de apel ar fi stabilit, în baza explicațiilor

reclamantului, că terții dobânditori cunoșteau despre faptul că acesta este de facto unul din coproprietarii apartamentului, fiind indirect combătută buna-credință a acestora. Prin decizia CSJ din 28 februarie 2018, recursul dobânditorilor a fost respins drept neîntemeiat. **Instanța de recurs** a reiterat argumentele curții de apel și a adăugat că dobânditorii au cunoscut despre intenția reclamantului de a partaja bunurile, dar totuși au încheiat actul juridic respectiv. În această cauză, instanțele judecătorești au combătut buna-credință a dobânditorilor, prin faptul că din explicațiile reclamantului, aceștia ar fi cunoscut despre situația de facto, și anume că reclamantul locuia în apartament și avea pretenții la modul în care era înregistrat bunul în registrul public. Această soluție este similară cauzei CSJ [nr. 2ra-381/18](#) în care instanțele judecătorești au combătut buna-credință a dobânditorilor prin faptul că reclamantii continuau să trăiască în apartamentul înstrăinat. Această circumstanță constituia un element ce proba lipsa bunei-credințe a dobânditorului, care știa sau trebuia să știe că bunul imobil ar putea fi obiectul unui litigiu.

Într-o cauză similară a CSJ [nr. 2ra-1524/18](#) din 12 septembrie 2018, reclamanta a solicitat anularea contractelor de vânzare – cumpărare, radierea dreptului de proprietate și înregistrarea după sine a dreptului de proprietate asupra unei case din mun. Orhei. Potrivit circumstanțelor cauzei, în 2010, reclamanta a aflat că nu mai este proprietara casei în care locuia, aceasta fiind vândută în 2007 primului pârât. Aceasta nu și-ar fi dat consimțământul la încheierea contractului, crezând că încheie un contract de întreținere pe viață. După încheierea contractului la notar, primul pârât nu a mai fost de găsit. Între timp, bunul imobil a mai fost vândut de două ori. Ultimul proprietar a depus cerere reconvențională privind înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului. Reclamanta în schimb a invocat reaua-credință a tuturor cumpărătorilor. Prin hotărârea judecătorei Orhei din 25 mai 2015 acțiunea a fost admisă. **Instanța de fond** a combătut buna-credință a dobânditorilor, printre altele, prin faptul că aceștia nu s-au prezentat în instanță, prețul contractului nu a fost niciodată plătit, iar reclamanta a continuat să locuiască în casa vândută. Prin decizia CA Chișinău din 28 februarie 2018, **instanța de apel** a confirmat anularea tuturor contractelor de vânzare-cumpărare. Instanța de apel a stabilit că anularea actului principal atrage după sine anularea actului subsecvent. Prin încheierea CSJ din 12 septembrie 2018, **recursul** a fost declarat inadmisibil. În acest caz, cauza a fost remisă la rejudecare de două ori. În final a fost menținută hotărârea primei instanțe care a declarat în mod convingător toți cumpărătorii subsecvenți ca fiind de rea-credință.

Într-o cauză similară a CSJ [nr. 2rh-7/19](#), examinată la 6 februarie 2019, reclamanta a solicitat constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a unui teren din mun. Chișinău, pe care l-a moștenit. Reclamanta este sora proprietarului unui teren aflat în litigiu. Fratele reclamantei a decedat în martie 2010, totuși, în noiembrie 2010, printr-o procură (dovedită ulterior falsă) terenul ce-i aparținea a fost înstrăinat unui terț. După aceasta, terenul a mai fost înstrăinat de două ori, într-un termen foarte scurt. Prin hotărârea judecătorei Chișinău din 9 octombrie 2015, acțiunea a fost admisă. **Instanța de fond** a luat în considerație că niciunul din dobânditori nu a putut explica vânzarea imobilului de trei

ori, la același preț. Suma cu care a fost înstrăinat terenul era mult mai mică decât prețul de piață. Prin decizia CA Chișinău, acțiunea unui dobânditor a fost admisă. **Instanța de apel** a stabilit, printre altele, că acesta este prezumat cumpărător de bună-credință, deoarece contrariul nu a fost dovedit. El ar fi fost îndreptățit să creadă că vânzătorul bunului acționa în baza unei procuri legale. Prin decizia CSJ din 28 decembrie 2016, a fost casată hotărârea instanței de apel și menținută hotărârea primei instanțe. **Instanța de recurs** a stabilit că procura prin care a fost înstrăinat prima oară terenul a fost eliberată după moartea fratelui reclamantei. Între timp, împruternicitul a fost condamnat pentru omorul proprietarului terenului. Respectiv, contractul de vânzare-cumpărare și cele ulterioare sunt lovite de nulitate absolută. Instanța de recurs a argumentat că anularea actului inițial atrage și anularea actului juridic subsecvent. Cu privire la buna-credință invocată de dobânditori, CSJ a stabilit că aceasta este irelevantă în cazul dobândirii unui bun străin de la o persoană neîmpruternicită. CSJ a menționat că buna-credință a dobânditorului este irelevantă pentru exproprierea acestuia. În această cauză, CSJ a refuzat să prezume buna-credință a dobânditorului, pe motiv că bunul ar fi fost înstrăinat de o persoană neîmpruternicită. Totuși, art. 51 din Legea cadastrului bunurilor imobile nu face o excepție în acest sens.

În cauza CSJ [nr.2ra-2069/19](#), examinată la 6 noiembrie 2019, reclamanta a solicitat declararea nulității unui contract de vânzare-cumpărare a unui apartament din Ungheni, care-i aparținea anterior. Reclamanta a semnat un contract de vânzare-cumpărare, dar credea că semnează un contract de împrumut și pune apartamentul în gaj. Ea ar fi fost indusă în eroare de soț, fiindu-i afectat consimțământul. Suplimentar, ea a invocat că era însărcinată și avea vârsta de 18 ani. După tranzacție, noul proprietar a înstrăinat bunul către un terț. În instanța de judecată, dobânditorul bunului a invocat buna-credință. Prin hotărârea judecătoreiei Ungheni din 23 noiembrie 2018, acțiunea reclamantei a fost respinsă, deoarece nu a fost probat comportamentul dolosiv și viclean al soțului (părâtului). **Instanța de fond** a luat în considerație faptul că notarul ar fi confirmat consimțământul reclamantei privind vânzarea și a explicat sensul contractului. Cât privește vânzarea ulterioară către un terț, acesta nu putea fi anulat deoarece dobânditorul este prezumat ca fiind de bună-credință. Prin decizia CA Chișinău din 21 martie 2019, a fost admis apelul reclamantei, fiind casată hotărârea primei instanțe. **Instanța de apel** a declarat nule contractele de vânzare-cumpărare și a reținut că la momentul semnării contractului reclamanta avea o vârstă fragedă, era însărcinată, nu avea facultatea deplină de a pătrunde în esență. La momentul examinării apelului aceasta divorțase de soț. Suplimentar, instanța de apel a considerat că caracterul vicios al contractului derivă și din recipisa semnată de reclamantă în ziua semnării contractului, prin care ea a declarat că nu-și rezervă dreptul de a răscumpăra apartamentul. Prin obligarea semnării unei asemenea declarații, terțul dobânditor a întreprins toate măsurile de a da o aparență legală contractului de vânzare-cumpărare. Reaua credință a primului cumpărător se confirmă prin înstrăinarea în scurt timp (8 luni) a apartamentului către un terț. Prin încheierea CSJ din 6 noiembrie 2019, **recursul** dobânditorului a fost declarat inadmisibil. În această cauză, instanța de apel a combătut buna-credință a dobânditorului prin faptul că acesta a înstrăinat la scurt timp (8 luni) bunul pe care l-a obținut în proprietate.



## ANEXĂ: REZUMATUL CAUZELOR EXAMINATE

Nr.	Nr. dosar CSJ	Data	Reclamant	Pârât	Obiectul	Argumentele Reclamantului	DP înregistrat în registrul cadastral	Combaterea bunei-credințe	A avut loc expropriere?	Au fost acordate compensații?	Soluția și motivarea instanțelor inferioare	Soluția și motivarea CSJ	Judecătorii CSJ	Comentarii
1	<a href="#">2ra-668/17</a>	24 mai 2017	Primăria Strășeni	Olicedae-vschi Nicolae și Olga, Coșieru Ion	Anularea contractului de vânzare cumpărare asupra unui teren din or. Strășeni	Primăria contestă faptul că o parte din suprafața înscrisă în Registrul a terenului vândut de către proprietar (Coșieru Ion) către dobânditorii terenului (Olicedae-vschi) aparține APL. Potrivit unei ordonanțe a CNA, a fost confirmat acest fapt. Totuși în registrul public nu era făcută vre-o mențiune cu privire la acest fapt.	1	0	0	0	<b>Prima instanță:</b> Prin hot. Judecătoriei Strășeni din 23 mai 2016, cererea Primăriei a fost respinsă ca fiind vădit nefondată. Înscirierile în registrul prezumă autenticitate până la proba contrarie. La momentul vânzării, nu existau interdicții/ sau mențiuni cu privire la litigiu. <b>Apel:</b> Prin decizia CA Chișinău din 6 decembrie 2016, hot. primei instanțe a fost casată, fiind admis apelul Primăriei. Instanța a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare, deoarece actul de constatare în baza căruia a fost identificată suprafața terenului a fost anulat printr-o hotărâre judecătorească. Primăria nu ar fi înregistrat modificările în baza hotărârii judecătorești ori aceasta încă nu era irevocabilă. Contractul de vânzare-cumpărare a fost întocmit cu 3 zile până ca hotărârea instanței să devină definitivă și irevocabilă. În privința dobânditorului, instanța a stabilit că nu beneficiază de prezumția bunei-credințe, din moment ce art. 375 Cod civil exclude buna-credință a dobânditorului în cazul în care proprietarul a ieșit din posesia bunului fără voia sa. Suplimentar, ei nu pot invoca buna-credință în condițiile în care înscrierea a fost efectuată în baza unui act de constatare anulat prin hotărâre judecătorească. După rectificarea registrului, dobânditorii vor fi îndreptățiți să ceară dobândirea dreptului de proprietate asupra părții care intradevăr aparține proprietarului.	<b>Recurs:</b> Casate ambele hotărâri și emisă o nouă hotărârire prin care cererea Primăriei a fost respinsă. Potrivit judecătorilor, proprietarul, la momentul vânzării, avea toate împuternicirile necesare. Art. 375 Cod civil ocrotește buna-credință a dobânditorului. Reclamantul nu a prezentat vreo probă care să certifice că dobânditorii au cunoscut despre faptul că terenul reprezintă obiectul unui litigiu. Hotărârea judecătorească în favoarea primăriei nu avea forță juridică atât timp cât aceasta nu a fost înscrisă în registrul. Instanța de recurs consideră că dobânditorii sunt de bună-credință și nu au cunoscut despre careva impediment la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.	Valeriu Doagă Ala Cobăneanu Dumitru Mardari Nicolae Craiu Tamara Chișca-Do- neva	Instanța de recurs a argumentat buna-credința a dobânditorilor și elemente care ar fi putut fi considerate în favoarea și defavoarea lor. Printre altele, instanța a stabilit că nu s-a demonstrat faptul că dobânditorii cunoșteau sau trebuiau să cunoască despre existența impedimentelor la încheierea contractului. Reclamantul, de asemenea, nu a probat faptul că dobânditorii prin intenție sau imprudență nu au cunoscut despre pretenția primăriei.
2	<a href="#">2ra-2066/17</a>	29 nov 2017	Martea Natalia	Malenchi Valeriu și Angela	Recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a unui apartament din mun. Chișinău	Reclamanta contestă valabilitatea vânzării apartamentului care aparține familiei sale și care a fost înstrăinat în condiții dubioase. La momentul înstrăinării, aceasta figura ca fiind decedată, pe numele ei fiind emis și un certificat de deces. Reclamanta a contestat legalitatea certificatului de deces care a stat la baza deschiderii succesiunii și la baza vinderii apartamentului către un terț.	1	0	1	0	<b>Prima instanță:</b> Prin hotărârea judecătoriei Buiucani din 12 mai 2016, cererea reclamantei a fost admisă, fiind anulat certificatul de deces pe numele ei și subsecvent, certificatul de moștenitor și contractele de vânzare-cumpărare/și donație. <b>Apel:</b> Prin decizia CA Chișinău din 14 iulie 2017, apelul a fost respins, fiind menținută hotărârea primei instanțe. CA a confirmat concluziile primei instanțe, și anume, faptul că reclamanta este unicul moștenitor. Instanța a eșuat să se refere la buna-credință a dobânditorilor.	<b>Recurs inadmisibil:</b> Observațiile formulate nu dezvăluie nicio aparență a încălcării normelor de drept material sau procedural, dar nici a încălcării drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.	Tatiana Vieru Nicolae Craiu Oleg Sternioală	Dobânditorii au invocat buna-credință în instanța de apel și recurs. Acestea au eșuat să se refere la acest aspect. Hotărârea instanței de fond nu poate fi identificată.  Soluția este opusă celei din dosarul 2ra-668/17. În ultima cauză, CSJ a refuzat exproprierea dobânditorului de buna-credință.
3	<a href="#">2ra-1446/17</a>	13 dec 2017	Poceanin Diana	Baciu Ivan și Cristina Cojocari	Declararea nulității contractului de vânzare a unei case de locuit și a terenului aferent din r. Nisporeni	În 2005, reclamanta a cumpărat o casă de locuit și terenul aferent acesteia. În 2009 acest contract a fost declarat nul printr-o decizie a instanțelor judecătorești, care i-au compensat reclamantei cheltuielile de reconstrucție suportate de reclamantă. Cu un an mai devreme, vânzătorul casei (Vincea) l-a donat Cristinei Cojocari (prima pârâtă). În 2013, pârâta Cojocari a vândut casa și terenul către un alt terț, Baciu Ivan (al doilea pârât).	1	0	N/A	0	<b>Primul set de proceduri:</b> Prima instanță: Prin hot. Judecătoriei Nisporeni din 12 decembrie 2013 s-a constatat nulitatea contractului de donație din 2008. <b>Apel:</b> Prin decizia CA Chișinău din 3 aprilie 2014, s-a casat hotărârea primei instanțe, iar acțiunea a fost respinsă. Recurs1: Prin decizia CSJ din 17 decembrie 2014, a fost casată decizia instanței de apel și menținută hot. primei instanțe. <b>Prima instanță:</b> Prin hot. judecătoriei Strășeni din 15 octombrie 2018, acțiunea reclamantei a fost respinsă. Instanța a constatat, printre altele, că reclamanta nu a prezentat probe certe privind reaua-credință a lui Baciu, care este dobânditor de bună-credință, or sarcina probațiunii aparține anume ei. Apel: CA Chișinău <b>Apel (după rejudecarea dispusă de CSJ):</b> Prin decizia CA Chișinău din 20 martie 2019, a fost admisă cererea reclamantei, iar cauza trimisă la rejudecare în instanța de fond. Instanța de apel a reiterat poziția CSJ privind examinarea deplină și elucidarea chestiunii privind buna-credință a pârâtei Cojocarului.	<b>Recurs:</b> Admis recursul și remisă cauza la rejudecare în instanța de fond. Printre alte omisiuni, nu a fost pe deplin elucidată chestiunea privind buna-credință a pârâtei (Cristina Cojocari) la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, luând în considerare că contractul de donație prin care a obținut bunul în 2008 a fost lovit de nulitate absolută.	Iulia Sircu Maria Ghervas Dumitru Visternicean Mariana Pitic Luiza Gafton	În prezent cauza se află din nou la judecătoria Strășeni. Cauza a fost remisă la rejudecare deoarece nu s-a examinat buna-credința a primului dobânditor. Cu toate acestea, buna-credința a celui de-al doilea dobânditor nu a fost examinată în genere.
4	<a href="#">3ra-977/17</a>	20 dec 2017	Consiliul orașenesc Codru	Primăria Codru, Mazur Vasile, Alexei și Clava, i.a. Direcția urmărire penală CNA	Declararea nulității unor decizii a primăriei Codru și a contractului de vânzare-cumpărare, prin care pârâtul a devenit proprietar al unui teren în 1996.	În 1996, prin decizia primăriei Codru, unul din pârâți a intrat în posesia a două loturi de pământ de 600 mp și 754 mp respectiv. Printr-o dispoziție a primarului din 1999, primul pârât a cumpărat terenurile la prețul de 527 lei și a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobiliare. Reclamantul consideră că au fost încălcate prevederile codului funciar, care stabilesc că atribuirea terenurilor și înstrăinarea lor ține de competența exclusivă a consiliilor locale și nu a primarului.	1	0	0	0	<b>Prima instanță:</b> Prin hotărârea judecătoriei Centru din 1 aprilie 2016, cererea a fost respinsă ca fiind tardivă. <b>Apel:</b> Prin decizia CA Chișinău din 28 iunie 2016, a fost menținută hotărârea primei instanțe. <b>Apel2:</b> Prin decizia CA Chișinău din 28 martie 2017 a fost admis apelul reclamantului. Au fost declarate ca ilegale decizia Primăriei Codru prin care a fost atribuită proprietatea reclamantului și contractele de vânzare-cumpărare. Actele contestate au fost emise de către Primar cu depășirea competențelor, fapt care atrage ilegalitatea actelor. Această informație ar fi fost depusă prin demersul CNA.	<b>Recurs1:</b> Prin decizia CSJ din 23 decembrie 2016, a fost admis recursul reclamantului și remisă cauza spre rejudecare în instanța de apel. <b>Recurs2:</b> Prin decizia CSJ a fost casată hot. CA Chișinău și menținută hot. Judecătoriei prin care cererea a fost respinsă ca fiind tardivă.	Iulia Sircu Maria Ghervas Ion Druță Luiza Gafton Mariana Pitic	Instanța de recurs a stabilit că, deși în speță se atestă ilegalitatea deciziei Primăriei, anularea acestora este inoportună, pe motiv că acestea au fost deja executate, astfel fiind consumate. Suplimentar, CSJ a stabilit că, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, nu erau careva vicii juridice care puteau împiedica încheierea contractului. Astfel, instanța a stabilit buna-credință a pârâtului la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului. Instanța a mai subliniat că declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare ar constitui o ingerință nejustificată în dreptul de proprietate garantat de Constituție și CEDO.

Nr.	Nr. dosar CSJ	Data	Reclamant	Pârât	Obiectul	Argumentele Reclamantului	DP înregistrat în registrul cadastral	Combaterea bunei-credințe	A avut loc expropriere?	Au fost acordate compensații?	Soluția și motivația instanțelor inferioare	Soluția și motivarea CSJ	Judecătorii CSJ	Comentarii
5	<a href="#">2ra-1909/17</a>	20 dec 2017	Corjan Grigore	Hachi Tudor și Botnari Marina	Revendicarea unui teren agricol din s.Pitușca, r-nul Călărași, în lătura-re obstacolelor în folosirea terenului și cererea reconvențională privind declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al reclamantului asupra terenului agricol.	Potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat de Primăria satului Pitușca, raionul Călărași, la 17 februarie 2010, reclamantul deține în proprietate lotul de teren cu suprafața de 0,97 ha, însă dreptul său de proprietate este stingerit de către pârâți, care, pe parcursul a doi ani, au ocupat samavolnic o parte din el, prelucrându-l și strângând roada. Hachi Tudor și Botnari Mariana au înaintat o cerere reconvențională, prin care au solicitat declararea nulă a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat pe numele lui Corjan Grigore. Ei consideră că, în urma unei erori admise de persoanele responsabile ale Primăriei și Consiliului satului Pitușca, raionul Călărași, a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe numele lui Corjan Grigore, care conține date denaturate, necorespunzătoare realității.	1	0	N/A	0	<b>Prima instanță:</b> Prin hotărârea Judecătorei Călărași din 22 septembrie 2016 cererea de chemare a reclamantului a fost respinsă, iar cererea reconvențională depusă de Hachi Tudor și Botnari Mariana a fost admisă. S-a anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat la 17 februarie 2010, pe numele lui Corjan Grigore. Nu s-a probat că titlul reclamantului a fost eliberat în baza unui act valabil emis. <b>Apel:</b> Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 aprilie 2017, a fost respins apelul declarat și menținută hotărârea instanței de fond.	<b>CSJ:</b> Se casează integral decizia instanței de apel, cu remiterea cauzei spre rejudecare în fond la Curtea de Apel Chișinău. Faptul lipsei înregistrării dreptului de proprietate a fost recunoscut de Primarie, din cauza unei erori, ce nu poate fi imputată reclamantului.	Valeriu Doagă Ala Cobăneanu Iurie Bejenaru Nicolae Craiu Tamara Chișca-Do- neva	<b>Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 decembrie 2018</b> , a fost casată integral hotărârea instanței de fond din 22 decembrie 2016 și pronunțată o nouă hotărâre prin care cererea reconvențională a fost respinsă. Terenurile pârâților nu se contrapun cu terenurile reclamantului.
6	<a href="#">nr. 2ra-12/18</a>	17 ian 2018	Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău	Gherasimenco și alții, intervenienți Onța și alții	Anularea contractului de vânzare-cumpărare, radierea înscrisurilor asupra bunului imobil, demolarea construcției samavolnice și eliberarea terenului ocupat ilegal	Printr-o hotărâre judecătorească din 2012, reclamantul a obținut prin uzucapiune imobilului cu suprafața la sol de 125,0 m <sup>2</sup> din str. Ismail 103 mun. Chișinău. Ulterior reclamantul a înstrăinat proprietatea unor terți. Terții care au cumărat construcția în 2013, au solicitat recunoașterea lor în calitate de dobânditori de bună-credință a construcției.	1	0	0	0	<b>Prima instanță:</b> Prin încheierea Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 4 aprilie 2014, a fost admisă cererea de revizuire a Primăriei municipiului Chișinău, casată hotărârea Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din noiembrie 2012, deoarece consiliul municipal nu a fost atras în proces și reluată cauza privind constatarea posesiei dlui Gherasimenco asupra clădirii. Prima instanță a admis acțiunea reconvențională a Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău și a anulat contractul de vânzare-cumpărare din 2013 încheiat între Vladimir Gherasimenco și Viorel Onța. Ea a dispus demolarea construcției samavolnice cu eliberarea terenului ocupat ilegal și a obligat Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău să radieze înscrisurile asupra bunului imobil. Instanța a menționat că buna-credință a dobânditorului nu se aplică asupra construcțiilor ilegale. <b>Apel:</b> Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 martie 2017, au fost respinse apelurile declarate de către Vladimir Gherasimenco și Diana Gherasimenco, Viorel Onța și Daniela Onța.	<b>Recurs:</b> CSJ a casat încheierea din 2014 de admitere a cererii de revizuire, deoarece revizuirea a fost depusă cu omiterea termenului de prescripție. Prin urmare, a fost respinsă și acțiunea autorităților.	Oleg Sternioală Iurie Bejenaru Mariana Pitic Nicolae Craiu Ala Cobăneanu	CSJ a respins acțiunea pe motive de procedură. Instanțele inferioare au constatat nulitatea absoluta și au refuzat să aplice garanția bunei-credințe a dobânditorilor.
7	<a href="#">2ra-176/18</a>	28 febr 2018	Țulea Dumitru	Silviei Țulea, XXXX, Jalbă Viorica, Postolache Svetlana și Denis, i.a. ÎS,,Cadastru"	Anularea contractului de vânzare-cumpărare a unui apartament de 55 mp din mun. Chișinău, proprietate comună, înregistrat pe numele fiicei minore, și înstrăinat ulterior unui terț de către fiică.	În 2003, reclamantul în comun cu soția sa, de care a divorțat ulterior (unul din pârâți) a procurat din surse comune un apartament. Proprietatea a fost înregistrată pe numele fiicei minore, fără ca ultimul să fi cunoscut despre acest lucru. În 2014, bunul a fost vândut de către fiică unui terț. Reclamantul totuși a continuat să locuiască în apartament și a refuzat predarea acestuia, schimbând și lacătul.	1	1	1	0	<b>Prima instanță:</b> Prin hotărârea Judecătorei Botanica, mun. Chișinău din 23 iunie 2016, cererea reclamantului a fost respinsă, fiind admisă acțiunea reconvențională a terțului dobânditor și dispusă evacuarea reclamantului din imobilul litigios. <b>Apel:</b> Prin decizia CA Chișinău din 17 mai 2017, a fost admis apelul reclamantului, casată hot. primei instanțe și constatată nulitatea contractului de vânzare-cumpărare. S-a recunoscut dreptul reclamantului asupra 1/2 din apartament, fiind radiată înscrisura terțului. Instanța a stabilit caracterul simulat al actului prin care fiica minoră a devenit proprietară. Suplimentar, aceasta a stabilit, în baza explicațiilor reclamantului, că terții dobânditori cunoșteau despre faptul că acesta este de facto unul din coproprietarii apartamentului.	<b>Recurs:</b> Prin decizia CSJ din 28 februarie 2018, recursul a fost repins drept neîntemeiat. CSJ a reiterat argumentele CA și a adăugat că dobânditorii au cunoscut despre intenția reclamantului de a partaja bunurile, dar totuși au încheiat actul juridic respectiv.	Valeriu Doagă Svetlana Filincova Iurie Bejenaru Mariana Pitic Tamara Chișca-Do- neva	Instanțele de apel și recurs au combătut buna-credință a dobânditorilor, prin faptul că din explicațiile reclamantului, aceștia ar fi cunoscut despre situația de facto, și anume că reclamantul locuia în apartament și avea pretenții la modul în care era înregistrat bunul în registrul public.
8	<a href="#">2ra-381/18</a>	25 apr 2018	Stupalov Dmitri	Iacovenco, Stupalova, Ialovenco și Curereavii	Declararea nulității parțiale a certificatului de moștenitor, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a unui apartament din mun. Bălți	În 1995, împreună cu soția, reclamantul a devenit proprietar al unui apartament din mun. Bălți. După decesul soției în anul 2000, notarul ar fi perfectat certificatul de moștenitor pe numele mamei reclamantului, Ștupalov Evghenia, pe întreg bunul imobil. În 2007, apartamentul a fost vândut. Mama reclamantului a declarat că a fost indusă în eroare cu privire la natura contractului. Aceasta credea că încheie un contract de gaj. După această tranzacție, bunul în cauză a mai fost vândut de trei ori. Ultimul dobânditor (Apostol) a înaintat acțiune reconvențională privind recunoașterea acestuia ca fiind de bună-credință. Până la decizia CSJ, familia reclamantului a continuat să locuiască în imobilul litigios.	1	0	0	0	<b>Prima instanță:</b> Prin hotărârea Judecătorei Bălți din 30 mai 2014, acțiunea a fost respinsă pe motiv de procedură - omiterea termenului de prescripție. <b>Apel:</b> Prin decizia CA Bălți din 7 iunie 2016, a fost admis apelul reclamantului, casată hotărârea primei instanțe și respinsă acțiunea ca fiind depusă peste termen. A fost admisă acțiunea reconvențională a ultimului dobânditor (Apostol) și dispusă evacuarea din apartament a reclamantului. <b>Apel2:</b> Prin decizia CA Bălți din 14 noiembrie 2017, a fost casată hot. din 30 mai 2014. A fost declarat parțial nul certificatul de moștenitor testamentar, constatată nulitatea absolută a primului contract de vânzare-cumpărare. Celelalte contracte subsecvente au rămas în vigoare. Instanța a confirmat că primul dobânditor nu a fost de bună-credință, iar următorii au fost prezumați de bună-credință până la proba contrarie.	<b>Recurs:</b> Prin decizia CSJ din 14 decembrie 2016 a fost admis recursul reclamantului și remisă cauza spre rejudecare la CA Bălți. <b>Recurs2:</b> Inadmisibil. Recursul nu se încadrează în temeiurile art. 432 alin. 2-4. Nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material.	Iulia Sircu Mariana Pitic Dumitru Visternicean	Instanța de apel a refuzat exproprierea dobânditorului de bună-credință. Totuși, ea nu a luat în calcul faptul că familia reclamantului a continuat să trăiască în apartamentul vândut. În cauza 2ra-1524/18 acesta a fost considerat un element ce proba lipsa bunei-credințe a dobânditorului.



Nr.	Nr. dosar CSJ	Data	Reclamant	Pârât	Obiectul	Argumentele Reclamantului	DP înregistrat în registrul cadastral	Combaterea bunei-credințe	A avut loc exproprie?	Au fost acordate compensații?	Soluția și motivația instanțelor inferioare	Soluția și motivarea CSJ	Judecătorii CSJ	Comentarii
9	<a href="#">2ra-1337/18</a>	15 aug 2018	Gheorghe și Irina Dabija	Nicolae și Nina Papuc, Ecaterina Verdeș și alții., i.a. ÎS Cadastru	Declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a unui apartament din mun. Chișinău	În 2005, reclamantii au devenit proprietarii unui apartament. La 2 iulie 2012, aceștia au dorit să-l înstrăineze, fiind încheiat un contract de vânzare-cumpărare cu primul pârât (Papuc Nicolae). Pârâtul nu a achitat prețul contractului. A doua zi, pârâtul a vândut bunul către un terț, care la rândul său, peste 15 zile, a vândut bunul către un alt terț. În 2016, primul pârât a fost condamnat penal pentru escrocherie.	1	0	N/A	0	<b>Prima instanță:</b> Prin hotărârea din 26 iunie 2017 a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău, acțiunea reclamantilor a fost admisă. Au fost declarate nule toate cele trei contracte de vânzare-cumpărare. <b>Apel:</b> Prin decizia din 8 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost casată parțial hot. instanței de fond, fără a fi afectată soluția de anulare a contractelor.	<b>Recurs:</b> Cauza a fost remisă la rejudecare în apel. Instanțele inferioare ar fi omis să indice care anume acțiuni ale primului pârât reprezintă comportament dolosiv, au omis să se expună asupra temeiniciei pretențiilor privind nulitatea contractului.	Oleg Sternioală Iurie Bejenaru Mariana Pitic Nicolae Craiu Nina Vascan	Dobânditorii au invocat buna-credință în instanța de fond și apel. Instanța de fond a stabilit că nu poate reține acest argument, deoarece reclamantilor nu le-a fost achitat prețul pentru apartament de către primul pârât. Instanța de apel a stabilit că prezumția de bună-credință este răsturnată de nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare și temeiurile de declarare nulă a acestora. Suplimentar, buna-credință nu poate fi recunoscută prin hotărâre judecătorească.
10	<a href="#">2ra-1524/18</a>	12 sept 2018	Eugenia Furtună	Denis Dobrioglo, Andrei Postolache și Leonid Karagheaur	Anularea contractelor de vânzare-cumpărare și radierea dreptului de proprietate și înregistrarea după sine a unei case din mun. Orhei.	În 2010, reclamanta a aflat că nu mai este proprietara casei în care locuia, aceasta fiind înstrăinată în 2007 primului pârât în baza unui contract de vânzare-cumpărare. Aceasta nu și-ar fi dat consimțământul la încheierea contractului (crezând că încheie un contract de întreținere pe viață). După încheierea contractului la notar, primul pârât nu a mai fost de găsit. Între timp, bunul imobil a fost vândut de două ori. Ultimul proprietar (Karagheaur) a depus cerere reconvențională privind înlăturarea obstacolelor. A invocat reaua-credință a tuturor cumpărătorilor.	1	1	1	0	<b>Prima instanță (2011):</b> Admisă cererea reclamantei. Au fost declarate nule contractele de vânzare-cumpărare și radiat dreptul de proprietate al pârâtului (Karagheaur). <b>Apel:</b> Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 25 aprilie 2012, apelul pârâtului Karagheaur a fost admis, fiind dispusă radierea reclamantei de la viza de reședință cu evacuarea ei. <b>Recurs: Rejudecare.</b> Prin decizia CSJ din 31 octombrie 2012 cauza a fost trimisă la rejudecare în prima instanță. Potrivit deciziei, judecătorii nu s-ar fi expus asupra prescripției invocate de către pârâți în baza art. 227 Cod Civil - eroare referitor la natura actului juridic, care presupune un termen de prescripție de 6 luni. <b>Prima instanță2:</b> Prin hotărârea judecătorei Orhei din 25 mai 2015 a fost repusă în termen reclamanta. Instanța a constatat lipsa bunei-credințe a pârâților deoarece pârâții nu s-au prezentat în instanță, prețul nu a fost plătit, iar reclamanta a continuat să locuiască în casa vândută. <b>Apel2:</b> Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 2 noiembrie 2016, apelurile declarate de către Dobrioglo și ultimul pârât (Karagheaur) a fost respinse, din motiv că unul din apelanți nu ar avea calitatea să declare apel. <b>Recurs2: Rejudecare.</b> Prin decizia din 17 mai 2017 a CSJ, a fost admis recursul depus de către primul pârât (Dobrioglo), casată hotărârea instanței de apel și remisă cauza spre rejudecare în instanța de apel. Mai multe concluzii ale instanței de apel ar fi confuze, în special în partea ce ține de tipul nulității (absolută sau relativă), fiind ambele examinate și repunerea în termenul de prescripție. <b>Apel3:</b> Prin decizia din 28 februarie a Curții de Apel Chișinău, instanța a confirmat anularea tuturor contractelor de vânzare-cumpărare. Instanța a invocat că anularea actului principal atrage după sine anularea actului subsecvent.	<b>Recurs3:</b> Inadmisibil. Recursul nu se încadrează în temeiurile art. 432 alin. 2-4. Nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material.	Svetlana Filincova, Luiza Gafton, Dumitru Visternicean	Cauza a fost remisă la rejudecare de 2 ori. În final a fost menținută hotărârea primei instanțe care a declarat în mod convingător toți cumpărătorii subsecvenți ca fiind de rea-credință.
11	<a href="#">2ra-1977/18</a>	26 sept 2018	Primaria comunei Țibirica	Vasile Cozma	Rectificarea Registrului public în vederea stabilirii limitelor proprietății a unui teren obținut prin moștenire de către Reclamant în satul Țibirica	Pârâtul, acționând cu rea-credință, ar fi înregistrat dreptul de proprietate asupra unui teren mai mare decât cel moștenit (0,1218 ha în loc de 0,07 ha). La înregistrare, acesta ar fi indus în eroare colaboratorii OCT cu privire la mărimea terenului.	1	0	0	0	<b>Prima instanță:</b> Respinsă cererea reclamantului. Este de datoria APL, la eliberarea planului geometric, să verifice corectitudinea inscrierilor. Este inadmisibil și imposibil privarea pârâtului de proprietate în cazul în care actul primar prin care a fost dobândită proprietatea (certificatul de moștenitor) nu a fost contestat. <b>Apel:</b> Menținută hotărârea primei instanțe. Materialele cazului și documentele disponibile confirmă dreptul de proprietate asupra terenului în mărimea contestată de către Reclamant.	<b>Recurs:</b> Inadmisibil. Recursul nu se încadrează în temeiurile art. 432 alin 2-4. Nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material.	Oleg Sternioală Nicolae Craiu Maria Ghervas	Nu a fost examinată buna-credință, chiar dacă a fost respinsă acțiunea.
12	<a href="#">2ra-1952/18</a>	17 oct 2018	SA „Micul Prinț”	David Golban, Natalia Sandu și ASP	Declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a unui spațiu comercial din or. Leova (magazin/librărie „Luminița”)	În 1998, în cadrul adunării generale SA „Micul Prinț”, unul din pârâți (Natalia Sandu), care era și acționarul SA Micul Prinț, și-a adjudecat în baza acțiunilor deținute bunul în litigiu. Ulterior, ea a încheiat un contract cu Ministerul Privatizării prin care a cumpărat restul acțiunilor necesare pentru bunul în cauză. În 2006 a înstrăinat bunul celui de-al doilea pârât (David Golban) - dobânditorul bunului, fiind înregistrat contractul în Registrul cadastral un an mai târziu (2007). În 2011, în baza unei hotărâri a judecătorei economice, menținută de CSJ în 2013, a fost declarată nulă Adunarea Generală a societății reclamante, la care primul pârât a dobândit bunul în litigiu. Reclamantul consideră că actele subsecvente încheiate (contractele de vânzare-cumpărare) la fel urmează a fi declarate nule. Dobânditorul a invocat buna-credință.	1	0	0	0	<b>Prima instanță:</b> Prin hotărârea din 1 decembrie 2017 a judecătorei Cimișlia, acțiunea reclamantului a fost respinsă. A fost admisă acțiunea reconvențională a dobânditorului (Golban), fiind stabilit ca dobânditor de bună-credință. <b>Apel:</b> Prin decizia din 31 mai 2018 a Curții de Apel Comrat, a fost respins ca nefondat apelul reclamantului. Instanța a reconfirmat argumentele instanței de fond: (1) Legalitatea contractului de vânzare-cumpărare a fost confirmată de notar (2) Reclamantul nu ar fi demonstrat legătura dintre declararea nulă a Adunării Generale a societății reclamante din 1998 cu litigiul dat. Nu pot fi luate ca bază concluziile din acea hotărâre, deoarece pârâții nu au fost atrași la examinarea cauzei.	<b>Recurs:</b> Inadmisibil. Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.	Svetlana Filincova Dumitru Visternicean Nicolae Craiu	Judecătorii au refuzat expropriearea dobânditorului de bună-credință. Totuși, soluția instanței de fond este distinctă de cazul 2ra-176/18, în care judecătorii au stabilit că recunoașterea ca dobânditor de bună-credință nu poate fi examinată în justiție, deoarece buna-credință se prezumă.

Nr.	Nr. dosar CSJ	Data	Reclamant	Pârât	Obiectul	Argumentele Reclamantului	DP inregistrat in registrul cadastral	Combaterea bunei-credințe	A avut loc expropriere?	Au fost acordate compensații?	Soluția și motivația instanțelor inferioare	Soluția și motivarea CSJ	Judecatorii CSJ	Comentarii
13	<a href="#">2rh-7/19</a>	6 febr 2019	Reapteva Valentina	Țigănașu, Vulpe și alții	Constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare	Reclamanta este sora unui proprietar de teren din Chișinău. Acesta a decedat în martie 2010. Totuși, în noiembrie 2010, printr-o procură (dovedită ulterior falsă) terenul ce-i aparținea a fost înstrăinat unui terț. După aceasta, terenul a mai fost înstrăinat de două ori, într-un termen foarte scurt.	1	1	1	0	<b>Prima instanță:</b> Acțiunea admisă (Judecătoria Chișinău), deoarece o sentință penală adoptată în prima instanță confirmă lipsa intenției părților de a încheia contractul, acesta fiind fictiv. Niciunul din părți nu a putut explica vânzarea imobilului de 3 ori, la același preț, sumă care era mai mică ca prețul de piață. Buna-credință invocată de unul din terți nu poate fi susținută pentru că ultimul nu ar prezenta probe că ar fi posesor sau proprietar. <b>Apel:</b> Casată hotărârea primei instanțe, iar cererea reclamantei a fost respinsă. Apelantul (terțul Vulpe) nu a fost complice la activitatea infracțională. El este prezumat cumpărător de bună-credință, deoarece contrariul nu a fost dovedit. El ar fi fost îndreptățit să creadă că cealaltă parte (Țigănaș) acționa în baza unei procuri legale.	<b>Recurs:</b> A fost casată hotărârea instanței de apel și menținută hotărârea primei instanțe. Procura a fost eliberată după moartea fratelui reclamantei. Împuternicitul a fost condamnat pentru omorul proprietarului. Respectiv, contractul de vânzare-cumpărare și cele ulterioare sunt lovite de nulitate absolută. Anularea actului inițial atrage și anularea actului juridic următor. Buna-credință a dobânditorului este irelevantă în cazul dobândirii unui bun străin de la o persoană neimputernicită.	Tatiana Vieru Oleg Sternioală Mariana Pitic Nina Vascan Dumitru Mardari	CSJ a menționat că buna-credință a dobânditorului este irelevantă pentru exproprierea acestuia.
14	<a href="#">2ra-524/19</a>	10 apr 2019	Vladimir Portnov	Serghei, Grigorii și Elena Portnov	Declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a 1/3 dintr-un apartament din mun. Chișinău	În 2015 Reclamantul a aflat că nu mai este proprietarul a 1/3 dintr-un bun imobil pe care l-a privatizat în 2005. Potrivit datelor din Registrul, acesta a fost vândut de către reprezentantul său prin procură în 2006. El nu a semnat și nu a participat la vânzare, nu a primit bani pentru bun, iar vânzarea este fictivă.	1	0	0	0	<b>Prima instanță:</b> Prin hotărârea judecătorei Chișinău, acțiunea a fost respinsă. Procura nu a fost anulată. Împuternicitul a acționat la indicațiile reprezentatului. <b>Apel:</b> Prin hot. CA Chișinău a fost menținută hot. Instanței de fond. Contractul a fost încheiat valabil și nu au fost stabilite temeuri de anulare.	<b>Recurs:</b> Inadmisibil. Recursul nu se încadrează în temeiurile art. 432 alin 2-4. Nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material.	Ala Cobăneanu Dumitru Mardari Svetlana Filincova	
15	<a href="#">2ra-794/19</a>	5 iun 2019	Sandu și Sandu	SA Maib Leasing și alții	Constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a unui imobil de 260 mp din orașul Codru	Vinzarea unei părți din imobil, de către un coproprietar (pârâtul), care era împuternicit de către reclamanti prin procură cu dreptul de a vinde bunul. Cu o zi înainte de vânzare, pârâtul a încheiat un contract de leasing (lease-back) în numele reclamantilor pentru a cumpăra de la bancă (terț) bunul vândut. Consimțământul reclamantilor ar fi fost viciat prin dol/viclenie/eroare. Împuternicirile din procură urmăreau alt scop decât vânzarea.	1	0	0	N/A	<b>Prima instanță:</b> Prin hotărârea judecătorei Chișinău, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată <b>Apel:</b> Prin decizia Curții de Apel Chișinău, a fost menținută hotărârea primei instanțe. Reclamanții și-ar fi exprimat consimțământul (procură valabilă), care prevedea expres posibilitatea vânzării. Totodată, după înstrăinare, reclamantii ar fi achitat cumulativ circa 37 de rate de leasing din contractul lease-back, fapt ce demonstrează că o perioadă de aproximativ trei ani reclamantii au recunoscut legalitatea contractului de leasing.	<b>Recurs:</b> Inadmisibil. Recursul nu se încadrează în temeiurile art. 432 alin 2-4. Nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material.	Mariana Pitic Iurie Bejenaru Nicolae Craiu	Contractul de leasing este semnat cu o zi înainte de contractul de vânzare-cumpărare. Instanțele de judecată nu au examinat niciodată buna-credință a băncii, însă au respins acțiunea.
16	<a href="#">2ra-2069/19</a>	6 nov 2019	Cătălina Drumea	Bodiu, Drumea și alții	Declararea nulității unui contract de vânzare-cumpărare a unui apartament din Ungheni	Reclamanta a semnat un contract de vânzare-cumpărare a apartamentului din Ungheni care-i aparținea, dar credea că semnează un contract de împrumut și garantează apartamentul drept gaj. Potrivit acesteia, ea a fost indusă în eroare de soț, fiindu-i afectat consimțământul. Suplimentar, era gravidă și avea vârsta de 18 ani. După tranzacție, noul proprietar a înstrăinat bunul către un terț. Terțul a invocat buna-credință.	1	1	1	0	<b>Prima instanță:</b> Prin hotărârea judecătorei Ungheni, acțiunea a fost respinsă, deoarece nu a fost probat comportamentul dolosiv și viclean al soțului (pârâtului). Notarul ar fi confirmat consimțământul reclamantei privind vânzarea și a explicat sensul contractului. Cât privește vânzarea ulterioară către terț, acesta nu putea fi anulat deoarece a prezumat buna-credință a cumpărătorului. <b>Apel:</b> Hotărârea primei instanțe a fost casată, iar contractele de vânzare-cumpărare (ambele) au fost declarate nule. Instanța a reținut că la momentul semnării contractului reclamanta avea o vârstă fragedă, era însărcinată, nu avea facultatea deplină de a pătrunde în esență. La momentul examinării apelului aceasta divorțase de soț și nu avea intenția de a încheia contractul. Suplimentar, instanța a considerat că caracterul vicios al contractului derivă și din recipisa semnată de reclamantă în ziua semnării contractului, prin care ea a declarat că nu-și rezervă dreptul de a răscumpăra apartamentul. Prin obligarea semnării unei asemenea declarații, terțul dobânditor a întreprins toate măsurile de a da o aparență legală contractului de vânzare-cumpărare. Reaua-credință a pârâtului se confirmă prin înstrăinarea, în scurt timp (8 luni) de către pârât a bunului unui terț.	<b>Recurs:</b> Inadmisibil. Recursul nu se încadrează în temeiurile art. 432 alin 2-4. Nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material.	Ala Cobăneanu Svetlana Filincova Dumitru Mardari	În hotărârea judecătorei Ungheni, instanța a constatat că terțul este dobânditor de bună-credință. În hotărârea Curții de Apel nu sunt menționate argumentele altor părți decât ale reclamantei/apelantei. Nu a fost examinată buna-credință a terțului care a dobândit în final bunul. Nu a fost examinat modul de compensare a terțului.
							16	4	5	0				

Centrul de Resurse Juridice din Moldova este o organizație necomercială care contribuie la consolidarea democrației și a statului de drept în Republica Moldova, cu accent pe justiție și drepturile omului. Realizăm activități de cercetare și de advocacy. Suntem independenți și neafiliați politic.

#### Centrul de Resurse Juridice din Moldova

📍 Str. A. Șciusev 33, MD-2001 Chișinău,  
Republica Moldova

☎ +373 22 843601

📠 +373 22 843602

@ contact@crjm.org

🌐 [www.crjm.org](http://www.crjm.org)

📘 CRJM.org

✉ CRJ Moldova

📺 CRJM

