Prima instanță: Judecătoria Soroca, sediul Central (judecător Ghenadie Tocaiuc)
Dosarul nr.2a-1953/2025 (nr.2-24124371-03-2a-17112025)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil şi de Contencios administrativ
D E C I Z I E

10 martie 2026 mun. Bălţi
Instanţa compusă din:
Preşedintele ședinței, judecător Radu Holban
Judecătorii Svetlana Ghercavii, Mariana Sajin
Grefier Lilia Burlacu

examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de avocatul Ludmila Ciuhrii în interesele Elenei Guțu;

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Guțu Elena către Vasilian Tatiana și Nastas Alexandru cu privire la anularea parțială a contractului de donație și rectificarea înscrierii referitoare la suprafața bunului imobil,

împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca, sediul Central din 10 octombrie 2025,

c o n s t a t ă :

Pretențiile reclamantului:

La 20.02.2025 Guțu Elena, prin intermediul avocatului Ciuhrii Ludmila, s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Soroca, Vasilian Tatiana și Nastas Alexandru privind constatarea nulității parțiale a actului administrativ, anularea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea parțială a contractului de donație nr. 4603 din 26.04.2018 dintre Nastas Alexandru și Vasilian Tatiana.

În motivarea cererii de chemare în judecată au fost invocate următoarele argumente: prin Hotărârea Comitetului Executiv al Consiliului orăşenesc Soroca din 29 noiembrie 1973, reclamantei Guţu Elena i-a fost repartizat sectorul de teren ***** din ***** (*****) pentru construcţia casei de locuit. Prin actul din 21 ianuarie 1974, reclamantei Guţu E. i-a fost transmis în natură sectorul de teren

*****, vizat supra, în următoarele limite de hotar: din partea de nord, ***** - pe lungimea 13,5 m; din partea de est, sectorul nr. 11 - pe lungimea 26 m; din partea de sud, sector de teren - pe lungimea 13,5 m; din partea de vest - sectorul nr. 7. În aceeaşi zi, 21 ianuarie 1974, a fost încheiat contractul de atribuire în folosinţă pe termen nelimitat a sectorului de teren pentru construcţia casei de locuit în drept de proprietate personală. În temeiul actelor nominalizate a fost elaborat şi aprobat proiectul construcţiei casei de locuit, perfectată documentaţia tehnică, care conţine şi planul sectorului „teren destinat construcţiei casei individuale de locuit".

La 21 aprilie 1982, după primirea casei de locuit în exploatare, a fost perfectat dosarul tehnic, potrivit căruia, suprafaţa totală a sectorului de teren, real folosită, constituie 385 m.p. (cap.V, pag. 4 a dosarului de inventariere tehnică). Astfel, începând cu 21 ianuarie 1974, reclamanta Guţu Elena a posedat şi folosit sectorul de teren cu *****, cu S=385 m.p., din ***** *****. Concomitent cu casa reclamantei, au fost construite case individuale de locuit şi pe sectoarele de teren adiacente: nr.7 şi nr.11 din ***** *****. Pe parcursul anilor, posesorii sectoarelor de teren menţionate au trăit în linişte şi pace, fără a prezenta careva obiecţii/pretenţii vis-a-vis de hotarele dintre sectoarele indicate, mai mult, sectoarele de teren ***** şi nr. 7 nu au fost separate prin gard sau borne de hotar.

Precizează că, după punerea în aplicare a Codului funciar, administraţia publică locală a desfăşurat un şir de lucrări în vederea executării normei legale inserate la art. 11 Cod funciar, privind trecerea în propietatea cetăţenilor a sectoarelor de teren ocupate de case de locuit şi anexe gospodăreşti. În cadrul măsurărilor masive, din motiv că sectoarele de teren ***** şi nr. 7 nu erau separate prin gard, s-a produs o eroare - linia de hotar dintre sectoarele vizate a fost indicată pe peretele casei de locuit a reclamantei. În baza rezultatelor măsurărilor masive au fost eliberate titluri de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, pe numele lui Nastas Alexandru (sectorul nr. 7) şi Guţu Elena (sectorul *****), privând-o pe ultima de o porţiune de teren şi provocându-i daune materiale (impunerea la demolarea casei de locuit şi anexei gospodăreşti situate pe hat) şi incomodităţi la îngrijirea pereţilor construcţiei locative.

Menţionează că, începând cu anul 1974 şi până la eliberarea titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, între reclamantă şi Nastas Alexandru - deţinătorul sectorului de teren nr. 7, nu au existat careva neînţelegeri referitor la linia de hotar dintre sectoare. Intrând în posesia titlului de autentificare

a dreptului deţinătorului de teren, Nastas Alexandru îi cere reclamantei demolarea casei de locuit, care, potrivit titlului, e situată pe hotar, şi instalarea gardului în conformitate cu planul sectorului indicat în titlu. Toate încercările de a soluţiona conflictul pe cale amiabilă nu au dat rezultate. La 26.04.2018, între Nastas Alexandru şi Vasilian Tatiana, a fost încheiat contractul de donaţie nr. 4603 a imobilului din ***** ***** în *****, respectiv, proprietară a terenului vizat în speţă este Vasilian Tatiana.

Consideră că, atât reclamantei cât şi pârâtului Nastas Alexandru, urma să le fie atribuit în proprietate privată sectorul de teren cu suprafaţa şi în limitele de hotar/configuraţia, pe care fiecare dintre ei îl deţinea şi poseda legal la situaţia din 01.01.1992, situaţie, care nu s-a schimbat nici la data emiterii dispoziţiei primarului de Soroca (21.03.2005) şi nici până-n prezent. Această opinie se întemeiază pe prevederile art. 11 alin. (1) Cod funciar şi art. 6 al Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localităţile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21.09.1998.

Specifică că, proiectul de organizare a teritoriului elaborat în rezultatul măsurărilor masive este afectat de erori ce vizează: 1. suprafeţele sectoarelor de teren deţinute de proprietarii caselor de locuit, situate pe ***** (anterior *****) în *****, Guţu Elena şi Nastas Alexandru şi 2. hotarul dintre aceste sectoare.

Indică că, la 21.03.2005 a fost emisă dispoziţia primarului oraşului Soroca nr. 61 cu privire la aprobarea documentaţiei cadastrale, prin care, s-a dispus: pct. 1. A aproba planul cadastral al sectoarelor 101, 104, 118, 109, 105, 115, elaborate la scara 1:2000 în hotare generale conform anexei nr. 1; pct. 2. A transmite proprietarilor caselor de locuit în proprietate privată loturile de pământ de pe lîngă casă şi grădini cu perfectarea titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorilor de teren, în conformitate cu anexa nr. 2 şi planului cadastral indicat în pct. 1; pct. 3. A perfecta titlurile de autentificare a dreptului deţinătorului de teren proprietarilor terenurilor (transmise anterior în proprietate) în conformitate cu anexa nr.2 şi planului cadastral indicat în pct. 1. Dispoziţia indicată a fost emisă în baza deciziei Consiliului orăşenesc Soroca nr. 4/22 din 30.10.2003, cu privire la delegarea unor împuterniciri primarului Mihail Popovschi, prin care primarului oraşului Soroca i-au fost delegate atribuţii de a emite dispoziţii privind transmiterea în proprietate privată, înstrăinare a bunurilor publice în conformitate cu legislaţia în vigoare.

Astfel, dispoziţia nr. 61 din 23.05.2005 semnată de primarul or. Soroca, şi anume pct. 1 al acesteia, depăşeşte cadrul legal, adică este emisă în lipsa împuternicirilor, ceea ce atrage nulitatea absolută a actului administrativ nominalizat. Ţinând cont de faptul că, celelalte puncte ale dispoziţiei nr. 61 din 23.05.2005, cum sunt: pct. 2. A transmite proprietarilor caselor de locuit în proprietate privată loturile de pământ de pe Iîngă casă şi grădini cu perfectarea titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorilor de teren, în conformitate cu anexa nr. 2 şi planului cadastral indicat în pct.1; pct. 3. A perfecta titlurile de autentificare a dreptului deţinătorului de teren proprietarilor terenurilor (transmise anterior în proprietate) în conformitate cu anexa nr. 2 şi planului cadastral indicat în pct. 1. au la bază pct. 1 al Dispoziţiei, care este lovit de nulitate absolută, cad şi ele sub incidenţa nulităţii absolute.

Respectiv, urmează a fi radiate şi înscrierile din Cadastrul bunurilor imobile efectuate în baza acestor titluri.

Deoarece, la baza perfectării contractului de donaţie nr. 4603 din 26.04.2018 dintre Nastas Alexandru şi Vasilian Tatiana a stat Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cod cadastral nr. *****, care este lovit de nulitate absolută, contractul de donaţie, în partea ce ţine de suprafaţa şi configuraţia sectorului de teren aferent casei de locuit, pe cale de consecinţă este şi el lovit de nulitate absolută, or, anularea actului juridic iniţial atrage anularea actului juridic următor (cauza fiind nulă - efectul este nul şi el). Având în vedere destinaţia registrului bunurilor imobile: descrierea imobilelor şi indicarea drepturilor reale care au ca obiect aceste bunuri; prezumţia caracterului autentic şi complet al datelor din registrul bunurilor imobile, şi constatând că, înscrierile referitor la suprafeţele bunurilor imobile cu nr. cadastrale ***** şi ***** nu corespund situaţiei reale, iar actul administrativ prin care s-a dispus transmiterea în proprietate şi care a stat la baza efectuării înscrierii (titlurile de autentificare a dreptului deţinătorului de teren) nu a fost valabil, consideră că se impune rectificarea intabulării în Cadastru. În vederea soluţionării litigiului pe cale extrajudiciară, în adresa Primăriei Soroca a fost expediată cerere prealabilă prin care s-a solicitat constatarea nulităţii parţiale a actului administrativ - dispoziţia primarului or. Soroca nr.61 din 21.03.2005 şi retragerea actului administrativ ilegal (în partea constatată nulă) potrivit prevederilor art. 143 Cod administrativ. Răspuns la cererea prealabilă înregistrată la 27.05.2024, de la Pprimăria mun. Soroca, reclamanta nu a primit.

Invocă că, în cazul din speţă, pct. l din Dispoziţia primarului or. Soroca nr. 61 din 21.03.2005 este nulă în temeiul art. 220 alin. (1) Cod civil, din momentul emiterii, potrivit art. 219 alin. (1) Cod civil, deoarece a fost emisă în lipsa împuternicirilor. Tot în temeiul art. 220 alin. (1) Cod civil sunt nule titlurile de autentificare a dreptului deţinătorului de teren eliberate la 23.03.2005 pe numele Guţu Elena şi Nastas Alexandru şi actul juridic încheiat ulterior - contractul de donaţie a bunului imobil cod cadastral *****, deoarece contravin prevederilor art. 206 alin. (2) Cod civil, obiectul actului juridic nu exista la momentul încheierii actului, având în vedere efectul retroactiv al nulităţii. Cererea prealabilă înregistrată la 27.05.2024, de la Primăria mun. Soroca, reclamanta nu a primit.

Solicită reclamanta Guțu Elena:

- constatarea nulităţii parţiale a actului administrativ - dispoziţia primarului oraşului Soroca nr. 61 din 21.03.2005 cu privire la aprobarea documentaţiei cadastrale, şi anume, a pct. l. A aproba planul cadastral al sectoarelor 101, 104, 118, 109, 105, 115, elaborate la scara 1:2000 în hotare generale conform anexei nr. 1; pct. 2. A transmite proprietarilor caselor de locuit în proprietate privată loturile de pământ de pe lângă casă şi grădini cu perfectarea titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorilor de teren, în conformitate cu anexa nr. 2 şi planului cadastral indicat în pct. l; pct.3. A perfecta titlurile de autentificare a dreptului deţinătorului de teren proprietarilor terenurilor (transmise anterior în proprietate) în conformitate cu anexa nr. 2 şi planului cadastral indicat în pct. l., - ca fiind emis de o autoritate fără împuterniciri.
- anularea planurilor cadastrale ale sectoarelor de teren nr. cadastral ***** şi nr. cadastral *****, situate în *****, *****;
- anularea titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. cadastral ***** pe numele Guţu Elena şi nr. cadastral ***** pe numele Nastas Alexandru;
- anularea parţială a contractului de donaţie nr. 4603 din 26.04.2018 dintre Nastas Alexandru şi Vasilian Tatiana, în partea ce ţine de suprafaţa sectorului de teren.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca, sediul central din 03.11.2024 s-a acceptat cererea în procedura contenciosului administrativ, stabilindu-se termen participanţilor la proces pentru prezentarea referinţei.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca, sediul central din 17 februarie 2025 s-a dispus separarea pretenției privind anularea parțială a contractului de donație nr. 4603 din 26 aprilie 2018, dintre Nastas Alexandru și Vasilian Tatiana, în partea ce ține suprafața sectorului de teren din acțiunea în contencios administrativ înaintată de avocatul Ciuhrii Ludmila în interesele Elenei Guțu către Primăria mun. Soroca, Vasilian Tatiana şi Nastas Alexandru privind constatarea nulității Dispoziției nr. 61 din 21 martie 2005 "cu privire la aprobarea documentației cadastrale" şi dispusă transmiterea acesteia Direcției de evidență și documentare procesuală, în vederea asigurării înregistrării și repartizării aleatorii pentru examinare în procedură separată.

Prin Decizia Curții de Apel Nord din 03.04.2025 s-a constatat competența judecătorului specializat în materie de drept comun al Judecătoriei Soroca (sediul Central) la judecarea cauzei civile la cererea de chemare în judecată înaintată de Guțu Elena, reprezentată de avocatul Ciuhrii Ludmila, împotriva lui Vasilian Tatiana și Nastas Alexandru privind anularea parțială a contractului de donație.

Prin cererea din 05.09.2025 reprezentantul reclamantei Ciuhrii Ludmila a concretizat pretențiile din acțiune, solicitând anularea parţială a contractului de donaţie nr. 4603 din 26.04.2018 dintre Nastas Alexandru şi Vasilian Tatiana, în partea ce ţine de suprafaţa sectorului de teren și dispunerea rectificării în Cadastru a înscrierii referitoare la suprafaţa bunului imobil nr. cadastral *****, ce a făcut obiectul contractului de donaţie criticat, pârâții față de care înaintează pretențiile sunt părţile contractului de donaţie Nastas Alexandru şi Vasilian Tatiana.

Prin Încheierea Judecătoriei Soroca, sediul central din 05.09.2025 s-a dispus de a respinge cererea reprezentantului reclamantului Ciuhrii Ludmila privind suspendarea procesului civil la cererea de chemare în judecată înaintată de Guțu Elena împotriva lui Vasilian Tatiana şi Nastas Alexandru privind anularea parțială a contractului de donație.

Poziția primei instanțe:

Prin hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 10 octombrie 2025 a fost respinsă cererea de chemare în judecată înaintată de Guțu Elena, reprezentată de avocatul Ciuhrii Ludmila, împotriva lui Vasilian Tatiana, reprezentată de avocatul Felișcan Victor, și Nastas Alexandru privind anularea parțială a

contractului de donație nr. 4603 din 26.04.2018 și rectificarea înscrierii referitoare la suprafața bunului imobil, ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantului și termenul de depunere a apelului:

La 15 octombrie 2025 Guțu Elena, reprezentată de avocatul Ciuhrii Ludmila a contestat cu apel hotărârea instanței de fond, solicitând admiterea apelului cu casarea hotărârii Judecătoriei Soroca, sediul Central din 10 octombrie 2025 și remiterea cauzei la rejudecare.

Conform art. 362 alin. (1) Cod procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu dispune altfel.

Reprezentantul apelantului, avocatul Ciuhrii Ludmila a depus apelul la data de 15 octombrie 2025, împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca, sediul Central dispozitivul căreia a fost pronunțat la 10 octombrie 2025, astfel se constată apelul declarat în termen.

Argumentele părților:

În susținerea cererii de apel apelanta a invocat următoarele argumente: pretenția ce urma a fi soluționată în cadrul prezentului proces este una subsecventă pretențiilor judecate de instanța de contencios administrativ, hotărârea căreia este contestată cu apel. Prin urmare, soluționarea pretenției privind anularea parțială a contractului de donație dintre părți nu este posibilă până la soluționarea definitivă a pretențiilor din dosarul civil nr. 3-65/24, intentat în baza cererii reclamantei la 01.11.2024.

Din acest motiv, în ședința de pregătire pentru dezbateri judiciare, a înaintat cerere de suspendare a procesului, invocând prevederile art. 261 lit. h) și 262 lit. e) CPC.

Instanța de fond a respins cererea cu privire la suspendarea procesului ca neîntemeiată și a dispus examinarea cauzei în fond, pronunțând hotărârea contestată în prezenta cauză, ori actul judecătoresc vizat este afectat de eroare gravă de fapt și de drept.

Consideră că instanța de fond eronat a interpretat normele de drept procedural la emiterea încheierii de respingere a cererii de suspendare a prezentei cauze. Ori, ilegalitatea încheierii de respingere a cererii de suspendare a procesului

a condus la pronunțarea unei soluții ilegale și nefondate pe marginea pretențiilor reclamantei.

Reiterează apelanta că, pretenția ce urmează a fi soluționată în cadrul prezentului proces se întemeiază pe pretinsa ilegalitate a actelor criticate în cadrul procesului de contencios administrativ, ori este subsecventă pretențiilor din acțiunea inițială, de aceea în nici un caz nu poate fi judecată înainte de rămânerea irevocabilă a soluției în cauza din care a fost separată.

Poziția părților în ședința de judecată în instanța de apel:

Reprezentantul apelantei Guțu Elena avocatul Ciuhrii Ludmila a solicitat admiterea apelului cu casarea hotărârii Judecătoriei Soroca, sediul Central din 10 octombrie 2025 și remiterea cauzei la rejudecare.

Reprezentantul intimatei Vasilian Tatiana avocatul Felișcan Victor a invocat că nu este de acord cu cererea de apel, solicitând respingerea apelului cu menținerea hotărârii contestate.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces, a materialelor din dosar și a normei legale relevante speței, Colegiul consideră necesar de a respinge apelul, din considerentele ce urmează.

Potrivit art. 385 lit. a) CPC, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărîrea primei instanţe.

În conformitate cu prevederile art. 373 alin. (1), (2),(3) și (5) CPC, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Din conținutul prevederilor legale nominalizate, Colegiul civil reține că sarcina instanței de apel derivă din dispozițiile art. 373 alin.(1), (2) și (5) CPC, în condițiile în care instanța de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

Colegiul remarcă că hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei și care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet și au fost elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei.

Materialul probator al cauzei atestă că, prin hotărârea Comitetului Executiv al Consiliului or. Soroca nr. 10-7 din 29 noiembrie 1973, Elenei Guțu i-a fost repartizat un lot de teren pentru construcția casei de locuit individuale pe str. ***** *****, cu suprafața de 350 m^2 (f.d.17).

Prin actul din 21 ianuarie 1974, Elenei Guțu i-a fost transmis în natură sectorul de teren *****, cu suprafața de 350 m2, în următoarele limite de hotar: din partea de nord, ***** - pe lungimea 13,5 m; din partea de est, sectorul nr. 11 - pe lungimea 26 m; din partea de sud, sector de teren - pe lungimea 13,5 m; din partea de vest - sectorul nr. 7 (f.d.19).

Prin contractul din 21 ianuarie 1974, Elenei Guțu i-a fost atribuit în folosință pe termen nelimitat lotul de teren d*****, ***** ***** cu suprafața de 350 m^2, conform planului lotului de teren (f.d.20-21).

Conform contractului dat, s-a obligat Guțu Elena să construiască casa de locuit cu suprafața de 45,4 m^2, cu 3 camere, la distanța de 5 m de linia roșu de construcție.

În temeiul actelor nominalizate a fost elaborat şi aprobat proiectul construcției casei de locuit, perfectată documentația tehnică, care conține şi planul sectorului „teren destinat construcției casei individuale de locuit”.

Potrivit procesului-verbal nr. 14 a ședinței Comitetului Executiv al Consiliului orășenesc al deputaților și muncitorilor din 21 octombrie 1982 și dosarului tehnic nr. 3653 din 18 noiembrie 1982 se atestă că casa individuală de locuit ***** din str.-la *****, construită pe sectorul de teren alocat Elenei Guțu, are suprafața locuibilă de 60,7 m^2, suprafața utilă de 87,7 m^2, iar suprafața lotului 385 m^2 (f.d.24-25).

În vederea punerii în aplicare a Codului funciar, autoritatea publică locală a desfășurat un şir de lucrări în vederea executării normei legale inserate la art. 11 Cod funciar, privind trecerea în propietatea cetățenilor a sectoarelor de teren ocupate de case de locuit şi anexe gospodărești, pentru care au fost efectuate lucrările de măsurări masive a suprafețelor terenurilor.

La 21 martie 2005 a fost emisă dispoziția Primarului or. Soroca nr. 61 cu privire la aprobarea documentației cadastrale, prin care s-a dispus:

- pct. l. A aproba planul cadastral al sectoarelor 101, 104, 118, 109, 105, 115, elaborate la scara 1:2000 în hotare generale conform anexei nr. l;
- pct. 2. A transmite proprietarilor caselor de locuit în proprietate privată loturile de pământ de pe lângă casă şi grădini cu perfectarea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren, în conformitate cu anexa nr. 2 şi planului cadastral indicat în pct. l;
- pct. 3. A perfecta titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren proprietarilor terenurilor (transmise anterior în proprietate) în conformitate cu anexa nr. 2 şi planului cadastral indicat în pct. 1 (f.d.9).

În rezulatul măsurărilor masive au fost eliberate titluri de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, pe numele lui Nastas Alexandru (sectorul nr. 7) şi Guţu Elena (sectorul *****) (f.d.11).

La 26.04.2018, între Nastas Alexandru şi Vasilian Tatiana, a fost încheiat contractul de donaţie nr. 4603 a imobilului din ***** ***** în *****, respectiv, proprietară a terenului vizat la caz, este Vasilian Tatiana (f.d.42).

Invocând că, în cadrul măsurărilor masive, s-au produs erori la linia de hotar dintre sectoarele vizate, la 01 noiembrie 2024 Guțu Elena a depus acțiune în contencios administrativ împotriva Primăriei *****, Vasilian Tatiana și Nastas Alexandru privind constatarea nulității parțiale a Dispoziției nr. 61 din 21 martie 2005 cu privire la aprobarea documentației cadastrale, subsecvent solicitând anularea planurilor cadastrale ale sectoarelor de teren nr.***** şi nr.*****, situate în *****, *****, anularea titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** pe numele Guţu Elena şi nr. ***** pe numele Nastas Alexandru, precum și anularea parţială a contractului de donaţie nr. 4603 din 26.04.2018 dintre Nastas Alexandru şi Vasilian Tatiana, în partea ce ţine de suprafaţa sectorului de teren (f.d.1-7).

Prin încheierea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 17.02.2025 s-a separat pretenția privind anularea parțială a contractului de donație nr. 4603 din 26.04.2018, încheiat între Nastas Alexandru și Vasilian Tatiana, în partea ce ține de suprafața de teren din acțiunea în contencios administrativ înaintată de avocatul Ciuhrii Liudmila în interesele Elenei Guțu către Primăria mun. Soroca, Vasilian Tatiana și Nastas Alexandru privind constatarea nulității Dispoziției nr. 61 din 21 martie 2005 ,,cu privire la aprobarea documentației cadastrale", fiind repartizată completului de judecată competent pentru examinarea acțiunilor în materie de drept comun (f.d.78).

Prin hotărârea Judecătoriei Soroca sediul Central din 02.04.2025, s-a respins ca neîntemeiată acţiunea în contencios administrativ înaintată de avocatul Ciuhrii Ludmila, în interesele Elenei Guțu către Primăria mun. Soroca privind constatarea nulității Dispoziției nr. 61 din 21 martie 2005 ,,cu privire la aprobarea documentației cadastrale. Hotărârea fiind contestată cu apel.

S-a constatat potrivit extrasului din Registrul Bunurilor Imobile că, dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, ce include teren și construcții, este înscris după Vasilian Tatiana cu cota parte 1.0, temeiul înscrierii fiind indicat contractul de donație nr. 4603 din 26.04.2018 (f.d.43). Din același extras se deduce că, anterior bunul imobil cu nr. cadastral ***** a aparținut cu drept de proprietate lui Nastas Alexandru, în temeiul deciziei despre primirea casei de locuit în exploatare nr. 2/9-16 din 28.01.1982, titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 23.03.2005.

Invocând nulitatea parțială a contractului de donaţie nr. 4603 din 26.04.2018 ca urmare a contestării valabilității actelor în procedura contenciosului administrativ, în partea ce ţine de suprafaţa şi configuraţia sectorului de teren aferent casei de locuit cu nr. cadastral *****, reclamanta Guțu Elena, reprezentată de avocatul Ciuhrii Ludmila, prin cererea depusă solicită anularea parțială a contractului de donație nominalizat cu rectificarea înscrierii referitoare la suprafața bunului imobil.

Examinând cauza, instanța de fond a respins cererea de chemare în judecată ca neîntemeiată.

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond Guțu Elena, reprezentată de avocatul Ciuhrii Ludmila a contestat-o cu apel, pledând pentru casarea hotărârii și remiterea cauzei la rejudecare.

Cu toate că în conținutul cererii de apel apelanta a invocat dezacordul față de încheierea instanței de fond emisă la 05.09.2025 prin care s-a respins cererea privind suspendarea procesului civil, însă reținând cerințele apelului ultima nu contestă acest act judecătoresc.

Verificând legalitatea hotărârii contestate prin prisma criticilor invocate și a normelor aplicabile, instanța de apel constată că soluția instanței de fond este legală și întemeiată, fiind adoptată cu elucidarea deplină a circumstanțelor cauzei și cu aprecierea corectă a probelor administrate, motiv pentru care aceasta urmează a fi menținută.

În conformitate cu art. 7 alin. (1) Cod civil, Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.

La caz se solicită casarea parțială a contractului de donație nr. 4603 din 26.04.2018, prin urmare speței îi sunt aplicabile prevederile Codului civil publicat la data de 22.06.2002.

Potrivit art. 10 alin. (1) din Codul civil (*în redacţia Legii de până la 2019*), apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Potrivit art. 11 lit. c) din Codul civil (*în redacţia Legii de până la 2019*), apărarea dreptului civil se face prin recunoaşterea nulităţii actului juridic.

La caz sunt aplicabile și prevederile art. 195 Codul civil (*în redacţia Legii de până la 2019*), act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.

Unul din elementele definitorii ale actului juridic civil este manifestarea de voinţă, având drept scop crearea, modificarea ori stingerea unor raporturi cu alte persoane, voinţa autorului actului juridic civil trebuie să fie manifestată, exteriorizată.

În conformitate cu prevederile art. 666 alin. (1) şi (2) din Codul civil (*în redacţia Legii de până la 2019*), contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

Conform art. 667 alin. (1) Cod civil (*în redacţia Legii de până la 2019*), părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte şi pot stabili conţinutul lor.

În context este de menționat că, libertatea de a încheia sau de a refuza încheierea contractului trebuie exercitată cu bună credinţă şi diligenţă.

Potrivit art. 827 Cod civil (*în redacţia Legii de până la 2019*), prin contract de donaţie, o parte (donator) se obligă să mărească din contul patrimoniului său, cu titlu gratuit, patrimoniul celeilalte părţi (donatar).

Reținând probele administrate la caz, Colegiul nu atestă careva circumstanțe ce ar duce la concluzia că actul juridic semnat între Nastas Alexandru şi Vasilian Tatiana, contractul de donaţie nr. 4603 din 26.04.2018, este afectat de temeiul de nulitate invocat de reclamantă/apelantă şi prevăzute de Codul civil.

În context se vor reține prevederile art. 216 alin. (2) Cod civil (*în redacţia Legii de până la 01.03.2019*), actul juridic poate fi declarat nul, doar în temeiurile prevăzute de acest cod, de către instanţa de judecată sau prin acordul părţilor (nulitate relativă).

Ori, nulitatea absolută urmează a fi aplicată dacă sunt identificate cauzele acesteia şi anume: actul juridic contravine vădit ordinii publice sau bunelor moravuri; actul juridic contravine unei dispoziţii legale imperative (dacă această sancţiune este prevăzută expres de dispoziţia legală încălcată); dacă dispoziţia legală încălcată nu prevede expres sancţiunea nulităţii, dar este necesară sancţionarea pentru a atinge scopul dispoziţiei legale.

Instanța de fond corect a menționat că, circumstanţele invocate de reprezentantul reclamantei nu constituie temei de nulitate a contractului de donaţie nr. 4603 din 26.04.2018, încheiat între Nastas Alexandru şi Vasilian Tatiana, or conform art. 545 alin. (1) Cod civil, fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părţi ideale din bunul comun.

Argumentul apelantei precum că examinarea prezentei cauze urma a fi suspendată până la examinarea cauzei de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată formulată de Guțu Elena către primăria mun. Soroca, terți Vasilian Tatiana și Nastas Alexandru privind constatarea nulității actelor administrative și anularea actelor administrative, urmează a fi respins.

Ori, pretenția privind anularea parțială a contractului de donație nr. 4603 din 26 aprilie 2018, dintre Nastas Alexandru și Vasilian Tatiana, în partea ce ține de

suprafața sectorului de teren, este separată de pretenția inițială, odată ce contractul de donație a fost încheiat între Nastas Alexandru și Vasilian Tatiana fără concursul sau aprobarea autorității publice locale - Primăria mun. Soroca.

Având în vedere cele expuse, instanța de apel va reține concluzia instanței de fond de a respinge cererea de chemare în judecată formulată de Guțu Elena către Vasilian Tatiana și Nastas Alexandru cu privire la anularea parțială a contractului de donație și rectificarea înscrierii referitoare la suprafața bunului imobil.

Prin urmare, criticile formulate în cererea de apel nu relevă erori de fapt sau de drept care să atragă casarea hotărârii atacate. Instanţa de fond a apreciat corect probele administrate şi a aplicat just normele de drept material şi procesual incidente cauzei.

În consecinţă, Colegiul va respinge apelul declarat de avocatul Ludmila Ciuhrii în interesele Elenei Guțu, şi va menţine hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 10 octombrie 2025, ca fiind legală şi întemeiată.

În viziunea Colegiului, toate argumentele şi afirmaţiile invocate de către apelantul-reclamant şi reprezentantul său, citate supra, sunt vădit lipsite de suport juridic, sub toate aspectele au fost examinate de prima instanţă, iar instanţa de apel le apreciază ca fiind inconsistente şi fără raţionament valabil circumstanţelor speţei.

În final, instanţa de apel subliniază că, contrar prevederilor articolelor 118, 121 Cod de procedură civilă, apelantul-reclamant şi reprezentantul său, în faţa instanţei de fond nu au adus careva probe în susţinerea pretenţiilor şi prin urmare instanţa de fond just a aplicat normele legale relevante la circumstanţele speţei şi a admis parţial acţiunea.

În plus, este important de remarcat faptul că apelantul-reclamant şi reprezentantul său, utilizând calea de atac nu au prezentat în instanţa de apel probe, pe care nu au avut posibilitatea să le prezinte instanţei de fond şi care ar fi de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărârea contestată.

În astfel de împrejurări, Colegiul reiterează că, concluziile primei instanţe sunt întemeiate şi legale, în concordanţă cu prevederile art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea urmează a fi menţinută cu respingerea cererii de apel, ca fiind neîntemeiată.

Conducându-se de prevederile art.385 lit. a) Codul de procedură civilă, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord, -

D e c i d e :

Respinge apelul declarat de avocatul Ludmila Ciuhrii în interesele Elenei Guțu.

Menține hotărîrea judecătoriei Soroca, sediul Central din 10 octombrie 2025, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Guțu Elena către Vasilian Tatiana și Nastas Alexandru cu privire la anularea parțială a contractului de donație și rectificarea înscrierii referitoare la suprafața bunului imobil.

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

Președintele ședinței, judecător Radu Holban

Judecătorii Svetlana Ghercavii

Mariana Sajin