Dosar nr. 2-277/25
2-24124371-46-2-01112024

HOTĂRÎRE
În numele Legii

10 octombrie 2025 mun. Soroca

Judecătoria Soroca, sediul Central
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Tocaiuc Ghenadie
Grefier Cramarciuc Daniela

examinînd în şedinţa de judecată publică cauza civilă la 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,

a constatat:

Argumentele participanţilor la proces:

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 acţiunii a indicat că, prin Hotărârea Comitetului Executiv al Consiliului orăşenesc Soroca din 29 noiembrie 1973, reclamantei Guţu Elena i-a fost repartizat sectorul de teren nr. 9 din str-la Mopr (în or. Soroca) pentru construcţia casei de locuit. Prin actul din 21 ianuarie 1974, reclamantei Guţu E. i-a fost transmis în natură sectorul de teren nr. 9, vizat supra, în următoarele limite de hotar: din partea de nord, str-la Mopr - 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 nr. 9, cu S=385 m.p., din str-la Mopr în or. Soroca. Concomitent cu casa reclamantei, au fost construite case individuale de locuit şi pe sectoarele de teren adiacente: nr.7 şi nr.11 din str-la Mopr în or. Soroca. 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 nr. 9 şi nr. 7 nu au fost separate prin gard sau borne de hotar.

Precizează că, după punerea în aplicare a Codului funciar, administrația 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 nr. 9 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 nr. 9), 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 str. Toamnei nr. 19 în mun.Soroca, 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 str. Toamnei (anterior Mopr) în mun. Soroca, 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, i.a., 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.l; 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.l. 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. 7801115.346, 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 7801115.345 şi 7801115.346 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 7801115.346, 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 lîngâ 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.7801115.345 şi nr.7801115.346, situate în mun. Soroca, str. Toamnei;
- anularea titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. 7801115.345 pe numele Guţu Elena şi nr. 7801115.346 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 participanților la proces pentru prezentarea referinței.

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 cet. Guțu Elena către Primăria mun. Soroca, cet. Vasilian Tatiana și Nastas Alexandru privind constatarea nulității Dispoziției nr. 61 din 21 martie 2005 „cu privire la aprobarea documentației cadastrale”. S-a transmis Direcției de evidență și documentare procesuală 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, în vederea asigurării înregistrării și repartizării aleatorii pentru examinare în procedură contencioasă 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, solicitînd 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 7801115.346, ce a făcut obiectul contractului de donaţie criticat, pârâții față de care înaintează pretențiile sunt părţile contractului de donaţie Nastas Alexandru şi Vasilian Tatiana.

În susținerea cererii a indicat că, prin hotărârea Comitetului Executiv al Consiliului orăşenesc Soroca din 29 noiembrie 1973, reclamantei Guţu Elena i-a fost repartizat sectorul de teren nr. 9 din str-la Mopr (în or. Soroca) pentru construcţia casei de locuit. Prin actul din 21 ianuarie 1974, reclamantei Guţu E. i-a fost transmis în natură sectorul de teren nr.9, vizat supra. 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 nr. 9, cu S=385 m.p., din str-la Mopr în or. Soroca. Concomitent cu casa reclamantei, au fost construite case individuale de locuit şi pe sectoarele de teren adiacente: nr. 7 şi nr. 11 din str-la Mopr în or. Soroca. 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 nr. 9 şi nr. 7 nu au fost separate prin gard sau borne de hotar. După punerea în aplicare a Codului funciar, administrația 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 nr. 9 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 nr. 9), 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 str. Toamnei nr. 19 în mun. Soroca, 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. 1 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 str. Toamnei (anterior Mopr) în mun.Soroca, Guţu Elena şi Nastas Alexandru şi 2. hotarul dintre aceste sectoare.

La 21.03.2005 a fost emisă dispoziţia primarului oraşului Soroca nr. 61 cu privire la aprobarea documentaţiei cadastrale, prin care, i.a., 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. l. 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 e 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 ar fi: 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. l. 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.7801115.346, 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 7801115.345 şi 7801115.346 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, deduce că se impune rectificarea intabulării în Cadastru. Reiterează că, pretenţia ce urmează a fi soluţionată în cadrul prezentului proces se întemeiază pe pretinsa ilegalitate a actelor criticate în cadrul procesului de contencios administrativ, adică este subsecventă pretenţiilor din acţiunea iniţială.

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 și Nastas Alexandru privind anularea parțială a contractului de donație.

În şedinţa de judecată, reprezentantul reclamantei Guțu Elena, avocatul Ciuhrii Ludmila, acțiunea a susținut-o integral, solicitînd admiterea acesteia.

Reprezentantul pârâtei Vasilian Ttaiana, avocatul Felișcan Victor, în ședința de judecată acțiunea nu a recunoscut-o, solicitînd respingerea acesteia ca fiind neântemeiată.

Pârâtul Nastas Alexandru, fiind citat legal, în ședința de judecată nu s-a prezentat, prin urmare instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanţei:

Audiind participanții la proces, analizând şi cercetând probele prezentate şi anexate la materiale dosarului, instanţa de judecată consideră necesar de a respinge 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, din următoarele considerente.

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

În conformitate cu art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe

importante pentru justa soluţionare a cauzei.

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

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

Iar, potrivit art. 130 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea mult aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Apreciind probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată în baza înscrisurilor cauzei cercetate în şedinţa de judecată, nemijlocit a constatat următoarele circumstanţe.

În cadrul şedinţei de judecată s-a constatat, prin Hotărârea Comitetului Executiv al Consiliului or. Soroca nr. 10-7 din 29 noiembrie 1973, cet. Guţu Elena i-a fost repartizat un lot de teren pentru construcția casei de locuit individuale pe str. Mopr nr. 9, cu suprafața de 350 m^2 (f.d. 17).

Prin actul din 21 ianuarie 1974, cet. Guţu Elena i-a fost transmis în natură sectorul de teren nr. 9, cu suprafața de 350 m^2, în următoarele limite de hotar: din partea de nord, str-la Mopr - 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, cet. Guțu Elena i-a fost atribuit în folosință pe termen nelimitat lotul de teren din or. Soroca, str-la Mopr nr. 9 cu suprafața de 350 m^2, conform planului lotului de teren (f.d. 20-21).

Conform ontractului dat, s-a obligat cet. 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 nr. 9 din str.-la Mopr, construită pe sectorul de teren alocat cet. Guțu Elena Alexei, 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).

Ulterior, 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 gospodăreşti, pentru care au fost efectuate lucrările de măsurări masive a suprafeţelor terenurilor.

La 21 martie 2005 a fost emisă dispoziţia Primarului or. Soroca nr. 61 cu privire la aprobarea documentaţiei 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 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. 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 nr. 9) (f.d. 11).

La 26.04.2018, între Nastas Alexandru şi Vasilian Tatiana, a fost încheiat contractul de donaţie nr. 4603 a imobilului din str. Toamnei nr. 19 în mun. Soroca, respectiv, proprietară a terenului vizat în speţă 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 20234 Guțu Elena a depus acțiune în contencios administrativ împotriva Primăriei mun. Soroca, Vasilian Tatiana și Nastas Alexandru privind constatarea nulității parțiale a Dispoziției nr. 61 din 21 martie 2005 cu privire la aprobarea documentației cadastrale, subsecvent solicitînd anularea planurilor cadastrale ale sectoarelor de teren nr.7801115.345 şi nr.7801115.346, situate în mun. Soroca, str. Toamnei, anularea titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. 7801115.345 pe numele Guţu Elena şi nr. 7801115.346 pe numele Nastas Alexandru, precum și anularea parțială 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 cet. Guțu Elena către Primăria mun. Soroca, cet. 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 cet. Guțu Elena către Primăria mun. Soroca privind constatarea nulității Dispoziției nr. 61 din 21 martie 2005 „cu privire la aprobarea documentației cadastrale. La moment cauza se află spre examinare pe rolul Curții de Apel Nord.

Actele cauzei denotă că, potrivit extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral 7801115346, 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 bunului imobil cu nr. cadastral 7801115346 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 7801115346, reclamanta Guțu Elena, reprezentată de avocatul Ciuhrii Ludmila, prin cererea depusă solicită anularea parțială a contractului de donație nominalizat.

Astfel, pornind de la pretenţiile reclamantei, în materie de drept aplicabile sunt prevederile Codului Civil publicat la data de 22.06.2002, în vigoare la data apariţiei raporturilor juridice litigioase, și anume data cînd a fost semnat contractul a cărui nulitate parțială se solicită.

La fel, potrivit art. 10 alin. (1) din Codul Civil (în redacţia până la 2019), apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

În conformitate cu art. 11 lit. c) din Codul Civil (în redacţia până la 2019), apărarea dreptului civil se face prin recunoaşterea nulităţii actului juridic.

Iar, în acest sens, instanţa reţine că, potrivit art. 195 Codul Civil (în redacţia până la 01.03.2019), act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.

În corespundere cu art. 666 alin. (1) şi (2) din Codul Civil (în redacţia pînă 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.

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

În conformitate cu prevederile art. 827 Cod Civil (în redacţia 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).

Aşadar, analizînd pretenţiile înaintate prin prisma suportului existent la materialele cauzei, instanţa nu a reţinut careva circumstanţe şi nici nu a cercetat probe confirmative care 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 şi prevăzute de Codul Civil.

Or, potrivit art. 216 alin. (2) Cod civil (în redacţia 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).

Respectiv, instanţa de judecată menţionează că 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.

Acţionând în spiritul cadrului legal enunţat supra, instanţa de judecată consideră că circumstanţele invocate de reprezentantul recalmantei 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.

Argumentele reprezentantului reclamantei aduse în susţinerea poziţiei sale precum că suprafața bunului imobil obiect al contractului de donație nu corespunde situației reale, nu pot fi reținute de instanță, or la caz nu a fost prezentată nici o dovadă concludentă ce ar evidenţia faptul că contractul de donaţie din speţă fie poartă un caracter ce contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri, fie că este afectat de eroare, dol sau alte vicii, actul juridic păstrându-şi în acest mod legalitatea şi efectele juridice ulterioare.

Din aceste considerente, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a respinge respinge 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.

Conducîndu-se de prevederile art. 236, art. 238-241 CPC, instanţa de judecată,

hotărăşte:

Se respinge 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.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Nord prin intermediul Judecătoriei Soroca, sediul Central, în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii.

Preşedintele şedinţei,
judecător Tocaiuc Ghenadie