

## **Dosarul nr. 2ra-1756/17**

Instanța de fond: Judecătoria Strășeni – I Chiroșca

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – L. Bulgac, D. Manole, G. Dașchevici

### **Î N C H E I E R E**

27 septembrie 2017

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al  
Curții Supreme de Justiție

În componentă:  
Președintele completului,  
judecătorul

Svetlana Filincova,

judecători

Iurie Bejenaru, Maria Ghervas,

soluționând admisibilitatea recursului declarat de către reprezentantul Eugeniei Jereghi, avocatul Vasile Tarsîna,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Eugenia Jereghi împotriva Primăriei or. Strășeni, Tatianei Chihai și Oxanei Dragoman, succesori în drepturi a Nadejdei Boța, intervenient accesoriu notarul public Taisia Culava privind anularea actelor juridice, repunerea părților în poziția inițială și evacuarea construcțiilor,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2017, prin care s-a admis apelul declarat de către Eugenia Jereghi, s-a casat hotărârea Judecătoriei Strășeni din 13 octombrie 2016, cu emiterea unei noi hotărâri,

### **C O N S T A T Ă :**

La 25 aprilie 2014 Eugenia Jereghi s-a adresat în instanța de judecată cu cerere împotriva Nadejdei Boța și Primăriei or. Strășeni, solicitând declararea nulității a Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 033246 din 12.11.1998 eliberat de Primăria or. Strășeni pe numele Eugeniei Jereghi, a Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 033245 din 12.11.1998 eliberat de Primăria or. Strășeni pe numele Eugeniei Jereghi, a contractului de donație a terenului din 23.12.1998 încheiat între donator Eugenia Jereghi și donatar Nadejda Boța, a contractului de donație a terenului din 04.09.2000 încheiat între donator Eugenia Jereghi și donatar Nadejda Boța, a Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat de Primăria or. Strășeni la 03.02.1999 pe numele Nadejdei Boța, în baza contractului de donație din 23.12.1998, readucerea părților la poziția inițială cu obligarea Primăriei or. Strășeni să elibereze Titlul de

autentificare a dreptului deținătorului de teren pe numele Eugeniei Jereghi, în baza deciziei Consiliului orașenesc nr. 06/04.01 din 14.02.2000 cu suprafața de 0,0295 ha, obligarea Nadejdei Boța la evacuarea gheretei și a construcției neautorizate de pe terenul reclamantei din cont propriu, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.(f.d. 1-5, vol. I)

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că în baza hotărârii Judecătorei Strășeni din 05.08.1980 și Adeverinței nr. 592 din 06.09.1982 eliberată de Biroul de inventariere tehnică Strășeni, este proprietara a ½ cotă-parte din casa de locuit, amplasată actualmente în or. Strășeni, str. M. Eminescu nr. 70, compusă din două odăi de locuit cu S-10,8 m.p., 2/3 cotă-parte din terasa lit. „a” și coridor cu S-2,6 m.p., iar cealaltă ½ cotă-parte aparține Lidiei Jereghi, în baza Adeverinței nr. 592 din 06.09.1982 și a cărții de imobil pe numele său.

Casa de locuit se află pe un teren cu suprafața totală de 598 m.p., cu destinația pentru construcție, dintre care 0,0303 ha aparțin Lidiei Jereghi în baza Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 8001113096, iar diferența de 0,0295 revin Eugeniei Jereghi.

A menționat că, prin decizia nr. 5.9 din 29.05.1997 a Comitetului executiv raional Strășeni, fără acordul deținătorului de teren aferent casei, în persoana reclamantei Eugenia Jereghi a repartizat ÎI „Tatiana Boța” o parte din teren cu suprafața de 6 m.p., aflat în folosința reclamantei, pentru amplasarea unei gherete, pe termen de 3 ani. După expirarea termenului de folosință a terenului ÎI „Tatiana Boța” urma să aducă terenul în poziția inițială și să i-l restituie, fapt ce nu s-a realizat până în prezent.

La 12.11.1998 Primăria or. Strășeni a eliberat selectiv pe numele Eugeniei Jereghi Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 033245 asupra terenului cu destinație lot de pe lângă casă, cu suprafața de 0,0009 ha, iar la 24.03.1993 în baza Deciziei nr. 3.5 a eliberat Titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 033246 asupra terenului cu destinație lot de pe lângă casă cu suprafața de 0,0273 ha.

A indicat că nu s-a adresat la Primărie cu cerere de eliberare selectivă a Titlurilor și nu le-a primit, nu a solicitat formarea pe terenul aferent casei aflat în folosință a două bunuri imobile separate, nu a împuternicit pe nimeni să se ocupe de aceste lucrări.

Până în prezent Eugenia Jereghi locuiește în casa ce-i aparține cu drept de proprietate, prelucrează anual terenul aferent casei pentru a se întreține.

Titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. 033246 și nr. 033245 din 12.11.1998 sunt ilegale, ori o decizie nr. 3.5 din 24.03.1993 a Primăriei or. Strășeni nu există, iar dreptul de proprietate asupra loturilor aferente casei, a fost transmis locuitorilor or. Strășeni prin Decizia Consiliului orașenesc nr. 06/04.01 din 14.02.2000 „Cu privire la atribuirea sectoarelor de teren din intravilan pentru case, anexe gospodărești și grădini”.

În anul 1998, Nadejda Boța a solicitat prezentarea reclamantei la Biroul notarului Taisia Culava sub pretextul oformării autentice a faptului arendării

terenului cu suprafața de 6 m.p., pentru amplasarea unei gherete, unde a semnat acte care erau redactate fără a citi conținutul, un exemplar al actului semnat nu i-a fost eliberat.

A menționat că Nadejda Boța până în prezent nu a evacuat ghereta, ba mai mult, a mai construit o anexă neautorizată.

Pe motiv că este pensionară cu pensia lunară de 960 lei, ultimii doi a fost nevoită să se instaleze într-un azil de bătrâni pe perioada rece a anului. La revenire, în luna martie 2014 Nadejda Boța i-a declarat că ea este proprietarul întregului teren aferent casei și i-a recomandat să se întoarcă la azil.

Pentru a verifica starea de fapt și statutul terenului, s-a adresat la OCT Strășeni. Din informația primită la 14.04.2014 și din copiile autentificate a dosarului cadastral și dosarului tehnic, a aflat că la 23.12.1998 de către notarul Taisia Culava a fost autentificat un contract de donație a terenului aferent casei cu S-0,0273 ha, care-i aparține în baza Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 033246, eliberat la 12.11.1998, părți a contractului fiind donator – Eugenia Jereghi, iar donatar – Nadejda Boța.

Mai mult, la 04.09.2000 de același notar a fost autentificat un al doilea contract de donație, prin care donatorul Eugenia Jereghi a donat donatarului Nadejda Boța teren aferent casei cu S-0,0009 ha, care-i aparține în baza Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 033245 eliberat la 12.11.1998, iar în total suprafața donată constituie 0,0282 ha.

Consideră că contractele de donație din 23.12.1998 și din 04.09.2000 sunt ilegale, deoarece nu a avut nici odată intenția de a dăruie terenul pe care este amplasată casa de locuit, fiind unicul domiciliu care-l are, iar la Biroul notarial a fost la solicitarea Nadejdei Boța numai o singură dată, în anul 1998, pentru a încheia un contract de arendă a terenului. Documentul la venirea sa era tehnoredactat și l-a semnat fără a-l citi, având deplină încredere în Nadejda Boța.

A invocat că pentru legalizarea contractului de donație a terenului din 23.12.1998, din numele Egeniei Jereghi, fără a avea împuterniciri legale, la BBIT Strășeni s-a adresat cu cerere de eliberare a Certificatului de evaluare a imobilului notarul Taisia Culava. Prin căreia răspunsul nr. 560 din 22.12.1998, managerul filialei Strășeni a Băncii de informație „Cadastru” eliberează Certificatul solicitat.

Titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 033246 pe suprafața de 0,0273 ha, la momentul încheierii contractului de donație din 23.12.1998 nu avea ștampila de înregistrare la OCT Strășeni, din care se prezumă că nu era înregistrat dreptul de proprietate a Eugeniei Jereghi asupra terenului donat.

Acest fapt este confirmat prin certificatul eliberat de OCT Strășeni din 14.04.2014, din care se constată că prima înregistrare a terenului cu suprafața de 0,0273 ha nu s-a efectuat la 10.04.2000, dar la 03.03.2000. La cererea Nadejdei Boța a fost efectuată înregistrarea primară a dreptului de proprietate pe terenul cu S – 0,0273. La cerere a fost prezentat Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 035722 din 03.02.1999 și contractul de donație a terenului nr. 602 din 23.12.1998. Registrul OCT Strășeni nu deține informație că terenul ar fi aparținut cu

drept de proprietate Eugeniei Jereghi până la încheierea contractului de donație din 23.12.1999.

Contractul de donație a terenului din 04.09.2000 a fost încheiat în baza Titlului de proprietate asupra terenului nr. 033245 pe suprafața de 0,0009 ha, însă din conținutul contractului nu rezultă că a fost prezentat extrasul din Registrul Cadastral și certificatul de preț, cu toate că registrul OCT Strășeni pe terenul cu S-0,0009 ha a fost deschis la 10.08.2000, iar Titlul de proprietate a fost înregistrat.

A menționat reclamanta că despre încălcarea dreptului său a aflat la 04.04.2014, moment din care începe a curge termenul de prescripție pentru intentarea acțiunii în apărarea drepturilor sale.

De asemenea, consideră că Primăria or. Strășeni nu a avut temei legal pentru a elibera Titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 033246 și nr. 033245 din 12.11.1998, ori Decizia Consiliului orășenesc privind atribuirea terenurilor din intravilan pentru case a fost emisă la 14.02.2000.

Ulterior, pentru terenul cu S-0,0273 ha Primăria or. Strășeni a mai eliberat la 03.02.1999 Titlul de proprietate pe numele Nadejdei Boța, în baza contractului de donație nr. 602 din 23.12.1998, trecut în Registrul Cadastral al deținătorilor de teren cu nr. 291 din 01.02.1999. Astfel, pentru unul și același teren au fost eliberate două titluri, ambele fiind valabile.

Prin încheierea Judecătoriei Strășeni din 05 mai 2014 s-a aplicat sechestrul pe terenurile pentru construcții cu nr. cadastrale 81113.031 și 8001113.097, situate în or. Strășeni, str. Mihai Eminescu nr. 7 „a”, înregistrate cu drept de proprietate pe numele Nadejdei Boța. (f.d. 31-32, vol. I)

Prin încheierea Judecătoriei Strășeni din 24 decembrie 2014 s-a atras în calitate de intervenient accesoriu notarul public Taisia Culava. (f.d. 47-48, vol. I)

Prin încheierea Judecătoriei Strășeni din 30 septembrie 2016 s-a înlocuit pârâta Nadejda Boța care a decedat, cu succesorii ei în drepturi Tatiana Chihai și Oxana Dragoman. (f.d. 151, vol. I)

Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni din 13 octombrie 2016 acțiunea depusă de Eugenia Jereghi s-a respins ca fiind prescrisă. (f.d. 161, 166-168, vol. I)

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2017 a fost admis apelul declarat de către Eugenia Jereghi, s-a casat hotărârea Judecătoriei Strășeni din 13 octombrie 2016, cu emiterea unei noi hotărâri, prin care s-au respins, ca fiind depuse cu omiterea termenului de prescripție, cerințele înaintate de Eugenia Jereghi cu privire la anularea Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 033246 din 12.11.1998 și a Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 033245 din 12.11.1998, eliberate de Primăria Strășeni pe numele Eugeniei Jereghi și s-a respins ca neîntemeiate cerințele privind nulitatea contractului de donație a terenului nr. 602 din 23.12.1998, încheiat între Eugenia Jereghi și Nadejda Boța, a contractului de donație a terenului nr. 2700 din 04.09.2000, încheiat între Eugenia Jereghi și Nadejda Boța, anularea Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 03.02.1999 eliberat de Primăria or. Strășeni în baza contractului de donație din 23.12.1998. (f.d. 14, 15-21, vol. II)

Nefiind de acord cu soluția instanței de apel, la 24 iulie 2017 reprezentantul Eugeniei Jereghi, avocatul Vasile Tarsîna a contestat-o cu recurs, solicitând casarea hotărârii Judecătorei Strășeni din 13.10.2016 și a deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2017, cu emiterea unei noi hotărâri, prin care va dispune admiterea acțiunii. (f.d. 28-31, vol. II)

În motivarea recursului reprezentantul recurentei a invocat că instanța de apel la examinarea cauzei nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea și a aplicat eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Conform prevederilor art. 434 alin. (1) CPC recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Materialele cauzei atestă că decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 25 mai 2017, expediată prin intermediul oficiului poștal cu scrisoarea de însoțire nr. 10304-4 din 14.6.2017, însă confirmarea recepționării acesteia la materialele cauzei nu este. (f.d. 25, vol. II)

În condițiile descrise, cererea de recurs din 24 iulie 2017, se consideră depusă în termen.

Examinând temeiurile de admisibilitate ale recursului în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia, că recursul declarat de către reprezentantul Eugeniei Jereghi, avocatul Vasile Tarsîna este inadmisibil din următoarele considerente.

Verificând motivele de casare, invocate în recurs, completul Colegiului atestă, că reprezentantul Eugeniei Jereghi, avocatul Vasile Tarsîna indică argumente ce țin de dezacordul cu felul în care instanța de apel a apreciat înscrisurile probatorii și a constatat circumstanțele cauzei. Nu pot fi reținute ca temei de admisibilitate aceste argumente, deoarece țin de reaprecierea probelor, fapt inadmisibil în recurs.

Potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII CPC, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Recursul exercitat conform secțiunii a II - a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procesual, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Astfel, completul Colegiului constată, că argumentele invocate în recurs nu pot constitui temei de casare a deciziei recurate, or, acesta nu se încadrează în cele expres stabilite la art. 432, al. 2, 3 și 4 CPC.

Potrivit prevederilor art. 432 alin.1 CPC părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procesual.

Aliniatele 2 și 3 ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. 4 stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate

la alin. 3 constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În conformitate cu art. 433 lit. a) CPC cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Totodată, potrivit jurisprudenței CEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posedă puterea de a îndrepta în mod direct starea lucrurilor pe când în recursul declarat de către recurent asemenea aspecte nu se regăsesc.

În speță, completul Colegiului menționează, că recursul în cauză conține obiecții de fapt și de drept, care deja au fost studiate și verificate de către instanțele de judecată primind o apreciere corespunzătoare.

În consecință, nu există aparența unei încălcări a dreptului recurenților la soluționarea tuturor argumentelor cu privire la judecarea cauzei în apel, în modul în care este garantat de art. 6 § 1 al Convenției.

Drept urmare, se reține că argumentele invocate în recurs nu pot constitui temei de admisibilitate a recursului, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normei de drept material sau a normei de drept procesual, așa cum formal invocă recurentul și, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

În astfel de circumstanțe, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de reprezentantul Eugeniei Jereghi, avocatul Vasile Tarsîna inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), 433 lit. a), 440 CPC completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

## **DISPUNE:**

Recursul, declarat de către reprezentantul Eugeniei Jereghi, avocatul Vasile Tarsîna, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului  
judecătorul

Svetlana Filincova

judecători

Iurie Bejenaru

Maria Ghervas