

Prima instanță: Judecătoria Soroca (sediul central) (jud. C. Botnaru)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. E. Bejenaru, A. Toderaș, A. Albu)

## Î N C H E I E R E

20 martie 2019

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu  
Nicolae Craiu  
Svetlana Filincova

examinând admisibilitatea recursului declarat de Usatiuc Alexei,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Usatiuc Alexei împotriva Primăriei com. Cosăuți, r. Soroca, Usatiuc Aliona, Stoiu Aliona și Stoiu Andrei, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice Serviciul Cadastral Teritorial Soroca cu privire la corectarea greșelilor din Registrul cadastral, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și repararea prejudiciului material și moral,

împotriva deciziei din 06 noiembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost respins apelul declarat de către Usatiuc Alexei și menținută hotărârea din 21 mai 2018 a Judecătoriei Soroca (sediul central),

### c o n s t a ț ă :

La 10 iulie 2018, Usatiuc Alexei a formulat cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei com. Cosăuți, r. Soroca, Usatiuc Aliona, Stoiu Aliona și Stoiu Andrei, solicitând corectarea greșelilor din Registrul cadastral, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și repararea prejudiciului material și moral.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a invocat că, prin prezenta, cere instanței corectarea unor greșeli care au dus la deposedarea lui de proprietate.

Astfel, a explicat că locuiește împreună cu soția Usatiuc Eugenia în satul Iorjnița raionul Soroca. Prin decizia Primăriei comunei Cosăuți nr.180/1 din 13 februarie 1993 i-a fost repartizat în proprietate privată sectorul de teren cu nr. cadastral XXXX cu suprafața de 0,1839 hectare și sectorul de teren cu nr. cadastral XXXX cu suprafața de 0,1981 ha, unde la momentul dat este amplasată casa de

locuit. Pe ambele terenuri li-au fost eliberate titluri de autentificare a dreptului asupra pământului, care ulterior au fost înregistrate la OCT Soroca. La înregistrarea masivă a fost comisă o greșeală la perfectarea documentației, de către Primăria com. Cosăuți, astfel lotul de pământ cu nr. cadastral XXXX a fost înscris după Usatiuc Aliona.

După ce a stabilit eroarea s-a adresat inginerului cadastral și primarului com. Cosăuți, care a rectificat datele din titlu, indicând deținătorul legal al sectorului, adică pe Usatiuc Alexei și le-a comunicat că acest document este veridic pentru utilizare și confirmă dreptul de proprietate asupra terenului. Pe tot parcursul anilor a achitat impozitul funciar conform avizelor de piață și pe tot parcursul anilor a prelucrat acest teren, sădind vie și copaci. Pe acest teritoriu a fost adusă și piatră pentru construirea unei case, dar deoarece a stabilit că este foarte multă apă, a abandonat această idee și piatra a rămas pe lot. Despre faptul că acest lot a fost permanent al familiei lor și le aparține, pot confirma sătenii din lista anexată.

Reclamantul a mai relatat că, în primăvara anului 2017, s-a deplasat la lotul de pământ pe care îl deținea și a aflat că nu mai este proprietar și a fost somat de Stoiu Andrei că, acest lot îi aparține odată ce l-a procurat de la Usatiuc Aliona.

Adresându-se la poliție, colaboratorii verificând documentele prezentate de el, adică titlu deținătorului de pământ și contractul de vânzare cumpărare prezentat de Stoiu Andrei, au comunicat că ei nu intervin și trebuie să-și apere drepturile în instanța de judecată.

Usatiuc Alexei s-a adresat șefului OCT Soroca, Mlinscaia Rodica, pentru corectarea erorilor admise în Registrul bunurilor imobile, dar aceasta i-a răspuns că nu poate interveni deoarece titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nu întrunește exigențele pentru înregistrare și i-a recomandat să se adreseze la Primăria comunei Cosăuți.

Ulterior, s-a adresat la primăria comunei Cosăuți și i-a comunicat că, potrivit Registrului cadastral al deținătorilor de terenuri al primăriei, terenul cu nr. cadastral XXXX cu suprafața de 0,1981 ha, sub nr.1577, în baza dispoziției primarului nr. 36, din 10 iunie 2002, este înregistrat după Usatiuc Aliona. Pentru corectarea erorilor este necesar acordul Alionei Usatiuc în caz contrar este necesar de adresat în instanța de judecată.

Astfel, nu este clar care decizie a fost pusă la baza înregistrării dreptului de proprietate, nr. 180/1 din 13 februarie 1993, care este indicat în titlu de autentificare sau nr. 36 din 10 iunie 2002.

La 16 iunie 2017, în scopul corectării erorilor, s-a adresat către Usatiuc Aliona și Stoiu Andrei pentru rezilierea contractului de vânzare-cumpărare nr.1955 din 19 aprilie 2017, dar nu a primit nici un răspuns.

Reclamantul a concluzionat că contractual de vânzare-cumpărare a terenului de pământ ce îi aparține cu nr. cadastral nr.XXXX din 19 aprilie 2017, încheiat între Usatiuc Aliona și Stoiu Andrei și Stoiu Aliona a fost încheiat prin viclenie, cu

încălcarea legislației, în baza unei greșeli care nu a fost corectată legal adică toți trei știind că lotul de pământ nu-i aparține Alionei Usatiuc.

În instanța de judecată reclamantul a solicitat obligarea Primăriei com. Cosăuți să corecteze greșeala din titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe sectorul de teren cu nr. cadastral XXXX cu suprafața de 0,1981 ha din 10 decembrie 2002, cu indicarea corectă a deținătorului de teren ca Usatiuc Alexei în loc de Usatiuc Aliona; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1955 din 19 aprilie 2017 a terenului cu nr. cadastral XXXX încheiat între Usatiuc Aliona și Stoiu Andrei și Stoiu Aliona; obligarea OCT Soroca să efectueze corectările respective în Registrul bunurilor imobile; obligarea Primăria com. Cosăuți să prezinte toate actele, registrele și procesele-verbale ale ședințelor ce confirmă sau infirmă înscrierea efectuată de factorii de decizia primăriei în titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral XXXX cu suprafața de 0,1981 ha din 10 decembrie 2002.

La 28 septembrie 2017, Usatiuc Alexei a formulat cerere de chemare în judecată suplimentară prin care solicită obligarea pârâților Primăria com. Cosăuți, Usatiuc Aliona, Stoiu Aliona și Stoiu Andrei de a-i repara prejudiciul material în sumă totală de 24 550 de lei și prejudiciul moral în sumă de 50 000 de lei.

Prin încheierea din 21 februarie 2018 a Judecătorei Soroca (sediul central), a fost atrasă în proces în calitate de intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice”.

Prin hotărârea din 21 mai 2018 a Judecătorei Soroca (sediul central) cererea de chemare în judecată formulată de Usatiuc Alexei a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 06 noiembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, a fost respins apelul declarat de către Usatiuc Alexei și menținută hotărârea din 21 mai 2018 a Judecătorei Soroca (sediul central).

Pentru a decide astfel, instanțele inferioare au reținut că, în speță nu au fost prezentate probe care ar confirma că terenul în litigiu, cu numărul cadastral XXXX, ar fi aparținut cu drept de proprietate lui Usatiuc Alexei vreodată, or, în Registrul bunurilor imobile al Oficiului Cadastral Teritorial nu s-a regăsit o asemenea înscriere.

La fel, instanțele au reținut că nici faptul că Usatiuc Alexei a achitat impozitul pentru anume acest teren nu este confirmat, deoarece din chitanțele anexate la dosar nu rezultă că impozitul funciar a fost achitat anume pentru terenul cu nr. cadastral XXXX. Faptul că reclamantul a prelucrat acest teren nu poate să ducă la deposedarea lui Stoiu Andrei și Alionei Stoiu de proprietatea sa, ultimii prezumându-se a fi cumpărători de bună credință.

În special instanțele inferioare au indicat că imobilul litigios a fost înstrăinat la 19 aprilie 2017 lui Stoiu Andrei și Alionei Stoiu de către Usatiuc Aliona, care îl deținea cu drept de proprietate în temeiul dispoziției primarului nr. 36 din 10 iunie

2002 și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. XXXX din 10 februarie 2003, care nu a fost contestat chiar până la data înstrăinării lui.

Referitor la argumentul lui Usatiuc Alexei precum că, dreptul lui de proprietate se confirmă prin Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu rectificarea efectuată de către primarul V. Sîrghi, cu scris de mână, instanța de apel l-a respins deoarece acest titlu nu are o valoare probantă capabilă să depășească valoarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, iar în cazul în care ar fi avut loc o eroare, aceasta urma a fi rectificată în modul corespunzător și în conformitate cu legislația în vigoare, fapt despre care Usatiuc Alexei a cunoscut cel puțin începând cu anul 2009, concluzie reținută de instanța de fond în rezultatul audierii reprezentantului primăriei și situație care nu a fost negată de către reclamant în ședința de judecată.

Instanțele făcând referire la prevederile cadrului legal aplicabil speței au concluzionat că, conținutul dreptului de proprietate urma a fi rectificat, specificat, concretizat de către toți deținătorii dreptului de proprietate, adică la cererea scrisă a lui Usatiuc Alexei și Usatiuc Aliona. Or, în lipsa consimțământului titularului, rectificarea putea fi încuviințată numai în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile, însă la materialele dosarului nu s-a regăsit un careva înscris care ar fi confirmat că Usatiuc Alexei s-a adresat cu o astfel de cerere către Usatiuc Aliona și că ultima ar fi refuzat acest fapt.

Mai mult, terenul la care pretinde Usatiuc Alexei este destinat pentru construcții, astfel nu a fost și nici nu este posibil de a atribui două terenuri cu aceeași destinație, or, ultimul deja deține în intravilanul satului un lot de acest gen, cu casă de locuit și în acest caz, este posibil ca să i se atribuie pământ doar în afara satului, adică în extravilan, de aceea, se exclude existența unei erori. Până la etapa actuală nefiind contestate decizia/dispoziția primarului nr. 36 din 10 iunie 2002 și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. XXXX din 10 februarie 2003.

Referitor la cerința reclamantului de a declara nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 1955 din 19 aprilie 2017 încheiat între Usatiuc Aliona, Stoiu Andrei și Stoiu Aliona, drept motiv de anulare s-a invocat că acest act ar fi fost încheiat prin viclenie, cu încălcarea legislației și în baza unei greșeli care nu a fost corectată, fapt despre care se cunoștea, atât de către vânzător cât și de cumpărător, instanțele inferioare au considerat-o neîntemeiată și pasibilă respingerii, deoarece în speță nu s-au reținut temeiuri de nulitate, or, la etapa încheierii contractului de vânzare-cumpărare au fost prezentate toate actele prevăzute de lege, a fost respectată procedura și forma actului, acesta fiind înregistrat în modul prevăzut, actele care au stat la baza încheierii tranzacției fiind valabile și până la moment.

La 25 ianuarie 2019 (prin oficiul poștal), Usatiuc Alexei a declarat recurs împotriva deciziei din 06 noiembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, solicitând casarea acesteia și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri prin care

acțiunea să fie admisă integral.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel la emiterea deciziei a apreciat arbitrar probele, fapt ce a dus la soluționarea greșită a cauzei.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs în raport cu materialele cauzei și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către Usatiuc Alexei, neîntemeiat și care urmează a fi considerat inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) al Codului de procedură civilă, 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 procedural prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) al Codului de procedură civilă, 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) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) al Codului de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al Codului de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin.(1) lit. f) al Codului de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea considerării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de Usatiuc Alexei, nu pot duce la admisibilitatea recursului, ori acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 al Codului de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

Acest fapt denotă caracterul declarativ a recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurentului cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare al recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

Or, nu este suficientă simpla expunere a circumstanțelor factice ale cauzei,

fiind necesară motivarea recursului cu indicarea amănunțită a motivelor de nelegalitate pe care se întemeiază, precum și dezvoltarea lor. Motivarea recursului înseamnă nu doar exprimarea nemulțumirii față de actul de dispoziție pronunțat în apel, ci expunerea tuturor motivelor pentru care, din punctul de vedere al părții, instanța a pronunțat o hotărâre neîntemeiată. Aderent, recursul nu se poate limita la o simplă indicare a textelor de lege, condiția legală a dezvoltării motivelor de recurs implicând determinarea greșelilor anume imputate instanței de apel, o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează.

Abordarea recurentului, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acestuia cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune considerarea acestuia ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs declarată de către Usatiuc Alexei.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea considerării recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) ale Codului de procedură civilă, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

#### d i s p u n e:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de către Usatiuc Alexei.  
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Nicolae Craiu

Svetlana Filincova