



**CURTEA SUPREMĂ  
DE JUSTIȚIE  
DECIZIE**

cu privire la respingerea recursului declarat de avocata Sîrbu-Beșliu Irina în interesele SA „Dumbrava-Lux”,

în cauza de contencios administrativ intentată la acțiunea înaintată de SA „Dumbrava-Lux” împotriva lui Lașcu Constantin, Railean Tatiana, Railean Nicolae, IP „Agenția Servicii Publice”, notarului public Boldescu Radu, privind anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Constantin Lașcu în baza hotărârii falsificate nr. 2-1797/98 din 29 decembrie 1998 a Judecătoriei Soroca, declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4663 din 04 noiembrie 2009 a bunului imobil restaurantul „La Dumbrava” încheiat între Constantin Lașcu și Tatiana Railean, autentificat de notarul public Radu Boldescu, cu radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile privitor la dreptul de proprietate al Tatiane Railean asupra bunului imobil menționat, recunoașterea dreptului de proprietate după SA „Dumbrava-Lux” asupra bunului imobil menționat, restabilirea înregistrării nr. 4 din 25 octombrie 1994 în Registrul bunurilor imobile ÎS „Cadastru”, filiala Soroca a contractului de vânzare-cumpărare din 25 octombrie 1994, obligarea OCT Soroca de a efectua modificările în Registrul bunurilor imobile, și repararea prejudiciului material,

împotriva încheierii din 28 ianuarie 2025 a Curții de Apel Centru

*(Dosarul nr. 3r-78/25*

*NR. PIGD 2-13146964-01-3r-21032025)*

Persoane ale căror drepturi sânt afectate de litigiul în cauză
--

Curtea de Apel Chișinău, jud. Gr. Dașchevici, V. Sîrbu, A. Bostan

28 mai 2025

*Textul corespunde originalului*

**Examinând în lipsa părților recursul declarat de avocata Sîrbu-Beșliu Irina în interesele SA „Dumbrava-Lux”,**

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Diana Stănilă,

Ion Malanciuc, *judecători*,

constată următoarele:

**ÎN FAPT**

1. La 18 septembrie 2012 SA „Dumbrava-Lux” a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Constantin Lașcu, Tatiane Railean, OCT Soroca și notarului public Radu Boldescu, prin care a solicitat admiterea acțiunii, anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Constantin Lașcu în baza hotărârii falsificate nr. 2- 1797/98 din 29 decembrie 1998 a Judecătoriei Soroca, anularea contractului de vânzare- cumpărare nr. 4663 din 4 noiembrie 2009 a bunului imobil restaurantul „La Dumbrava”, cu nr. cadastral XXXXX, încheiat între Constantin Lașcu și Tatiana Railean, autentificat de notarul public Radu Boldescu, cu radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile privitor la dreptul de proprietate a lui Constantin Lașcu, recunoașterea dreptului de proprietate după SA „Dumbrava-Lux” asupra bunului imobil menționat, restabilirea înregistrării nr. 4 din 25 octombrie 1994 în Registrul bunurilor imobile ÎS „Cadastru”, filiala Soroca a contractului de vânzare-cumpărare din 25 octombrie 1994, obligarea OCT Soroca de a efectua modificările în Registrul bunurilor imobile, încasarea prejudiciului material de la Constantin Lașcu și Tatiana Railean, în mod solidar, în beneficiul SA „Dumbrava-Lux” în mărime de 50 000 de euro și a cheltuielilor de judecată.

2. Pe parcursul examinării cauzei în prima instanță, SA „Dumbrava-Lux”, reprezentată de avocatul Irina Sîrbu-Beșliu, a depus cerere de chemare în judecată concretizată împotriva lui Constantin Lașcu, Tatiane Railean, Nicolae Railean, ÎS „Cadastru”, OCT Soroca și notarului public Radu Boldescu, prin care a solicitat anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Constantin Lașcu în baza hotărârii falsificate nr. 2-1797/98 din 29 decembrie 1998 a Judecătoriei Soroca, declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4663 din 4 noiembrie 2009 a bunului imobil restaurantul „La Dumbrava” încheiat între Constantin Lașcu și Tatiana Railean, autentificat de notarul public Radu Boldescu, cu radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile privitor la dreptul de proprietate al Tatiane Railean asupra bunului imobil menționat,

recunoașterea dreptului de proprietate după SA „Dumbrava- Lux” asupra bunului imobil menționat, restabilirea înregistrării nr. 4 din 25 octombrie 1994 în Registrul bunurilor imobile ÎS „Cadastru”, filiala Soroca, a contractului de vânzare-cumpărare din 25 octombrie 1994, obligarea OCT Soroca de a efectua modificările în Registrul bunurilor imobile, încasarea prejudiciului material din contul ÎS „Cadastru” în beneficiul SA „Dumbrava-Lux” în mărime de 2 978 970,14 de lei.

3. Prin încheierea protocolară din 22 septembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău sediul central, a fost admisă cererea IP „Agenția Servicii Publice” privind succesiunea în drepturile procedurale ale pârâtului OCT Soroca.

4. Prin hotărârea din 26 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău sediul Central, acțiunea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

5. Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, SA „Dumbrava-Lux”, reprezentată de avocatul Irina Beșliu-Sîrbu, a declarat apel împotriva hotărârii din 26 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău sediul central.

6. Prin încheierea din 10 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost declinată competența completului specializat în materie de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, la examinarea cauzei civile în ordine de apel, în favoarea judecătorilor completelor specializate în materie civilă de drept comun ale Curții de Apel Chișinău și remis dosarul Președintelui Curții de Apel Chișinău, pentru redistribuire aleatorie judecătorilor completelor specializate în materie civilă de drept comun ale Curții de Apel Chișinău.

7. Prin decizia din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de SA „Dumbrava-Lux”, fiind casată integral hotărârea din 26 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău sediul central și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost admisă parțial.

8. Au fost declarate nule: înscrisul în Registrul bunurilor imobile, ÎS „Cadastru” - of. Soroca (Agenția Proprietății Publice) a dreptului de proprietate a lui Constantin Lașcu în baza hotărârii Judecătoriei Soroca din 29 decembrie 1998; contractul de vânzare-cumpărare nr. 4663 din 4 noiembrie 2009 a bunului imobil: restaurantul „La Dumbrava”, înregistrat la OCT Soroca (Agenția Proprietății Publice) cu nr. cadastral XXXXX, încheiat între Constantin Lașcu și Tatiana Railean, autentificat de notarul public Radu Boldescu; a fost obligată ÎS „Cadastru” OCT Soroca (Agenția Proprietății Publice) de a radia din Registrul bunurilor imobile a înscrierii dreptului de proprietate al Tatiane Railean asupra bunului imobil restaurantul „La Dumbrava”, înregistrat cu nr. cadastral XXXXX.

9. A fost respinsă ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de SA „Dumbrava Lux” împotriva lui Constantin Lașcu, Tatiane Railean, Nicolae Railean, ÎS „Cadastru” - OCT filiala Soroca (Agenția Proprietății Publice), notarului public Radu Boldescu privind constatarea dreptului de proprietate al SA „Dumbrava-Lux” asupra bunului imobil restaurantul „La Dumbrava”, înregistrat cu nr. cadastral XXXXX, situat în satul Volovița raionul Soroca, obligarea OCT Soroca (Agenția Proprietății Publice) de a înregistra în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al SA „La Dumbrava” și restabilirea înregistrării nr. 4 din 25 octombrie 1994 în Registrul bunurilor imobile OCT Soroca (Agenția Proprietății Publice) a contractului de vânzare-cumpărare din 25 octombrie 1994, autentificat de notarul public T. Nesterenco, încasarea din contul ÎS „Cadastru” (Agenția Proprietății Publice) în beneficiul SA „Dumbrava-Lux” a prejudiciului material în mărime de 2 978 970,14 de lei.

10. La 11 octombrie 2021 SA „Dumbrava-Lux” a declarat recurs împotriva deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii instanței de fond și casarea parțială a deciziei instanței de apel, cu emiterea unei decizii de admitere integrală a acțiunii depusă de SA „Dumbrava-Lux”. Totodată, s-a solicitat casarea încheierilor Curții de Apel Chișinău, pronunțate în cadrul examinării cauzei.

11. La 29 octombrie 2021 Tatiana Railean, reprezentată de avocatul Vitalie Carmanschi, a declarat recurs împotriva deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel, cu emiterea unei decizii de menținere a hotărârii primei instanțe.

12. Prin încheierea din 2 decembrie 2021 a Curții Supreme de Justiție, s-a restituit cererea de recurs depusă de SA „Dumbrava-Lux”.

13. Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 16 februarie 2022, a fost admis recursul declarat de Tatiana Railean, reprezentată de avocatul Vitalie Carmanschi. Astfel, s-a casat decizia din 01 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău și încheierea din 10 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății pe Acțiuni „Dumbrava-Lux” împotriva lui Constantin Lașcu, Tatiane Railean, Nicolae Railean, Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, notarului public Radu Boldescu cu privire la anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate în baza hotărârii judecătorești, declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, obligarea de a radia din Registrul bunurilor imobile înscrierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, constatarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil,

obligarea de a înregistra în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate și restabilirea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a contractului de vânzare- cumpărare, repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată, cu remiterea cauzei pentru rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un complet de judecată specializat în materie de contencios administrativ.

14. Prin decizia suplimentară a Curții Supreme de Justiție din 24 aprilie 2024, a fost respins recursul depus de Railean Tatiana, reprezentată de avocatul Carmanschi Vitalie și s-a menținut încheierea Curții de Apel Chișinău din 4 iulie 2018. Cauza de contencios administrativ, depusă de S.A. „Dumbrava Lux” împotriva lui Lașcu Constantin, Railean Tatiana, Railean Nicolae, Agenția Servicii Publice, notarul public Boldescu Radu privind anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate în baza hotărârii judecătorești, declararea nulității actului juridic, obligarea radierii înscrierii dreptului de proprietate, obligarea înregistrării dreptului de proprietate, restabilirea înregistrării contractului de vânzare-cumpărare, repararea prejudiciului material și compensarea cheltuielilor de judecată, s-a remis Curții de Apel Chișinău, pentru examinarea apelului.

15. La 3 iulie 2024 cauza nominalizată a fost repartizată în mod aleatoriu, prin intermediul PIGD, spre examinare în ordine de apel judecătorului raportor Dașchevici Grigore. (f.d. 141, vol. VII)

16. La 10 decembrie 2024 avocatul Carmanschi Vitalie, în interesele intimei Răilean Tatiana, a depus o cerere prin care a solicitat atragerea în proces în calitate de intervenient accesoriu a lui Rotaru Ion.

17. În motivarea cererii s-a invocat că, atragerea în proces se argumentează prin faptul că vânzător în numele lui Lașcu Constantin conform contractului de vânzare cumpărare contestat de reclamant figurează în calitate de reprezentant Rotaru Ion. La fel această persoană este cea care a vândut nemijlocit imobilul, a primit și a semnat pentru primirea banilor în baza contractului de vânzare-cumpărare, iar reieșind din declarațiile lui Lașcu Constantin date în instanța de fond în calitate de martor se declară că acesta nu a primit bani pentru vânzarea imobilului în litigiu. Corespunzător considerăm că asupra circumstanțelor are un interes și Rotari Ion, iar hotărârea afectează și interesele acestuia.

18. Prin încheierea din 28 ianuarie 2025 a Curții de Apel Centru, s-a respins ca neîntemeiată cererea avocatului Carmanschi Vitalie în interesele intimei Răilean Tatiana, privind atragerea în proces a lui Rotaru Ion, în calitate de terț.

19. La 17 martie 2025, avocata Sîrbu-Beşliu Irina în interesele SA „Dumbrava-Lux,” a declarat recurs împotriva încheierii din 28 ianuarie 2025 a Curţii de Apel Centru, solicitând admiterea acestuia, casarea încheierii și remiterea cauzei la rejudecare.

## ARGUMENTELE RECURSULUI

20. În motivarea recursului, avocata Sîrbu-Beşliu Irina în interesele SA „Dumbrava-Lux,” a susținut că încheierea din 28 ianuarie 2025 este nelegală, fiind contrară prevederilor din Codul administrativ, care reglementează expres situațiile în care instanța este obligată să atragă în proces persoane terțe.

## EGISLAȚIA RELEVANTĂ

21. Art. 241 alin. (1) din Codul administrativ:

„Încheierile primei instanțe și ale instanței de apel pot fi contestate cu recurs, separat de hotărâre, în cazurile prevăzute de prezentul cod și de alte legi.”

22. Art. 242 din Codul administrativ relevă că:

„Recursul împotriva încheierii judecătorești se depune motivat la instanța de judecată care a emis încheierea contestată în termen de 15 zile de la notificarea încheierii judecătorești, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de judecată care a emis încheierea contestată transmite neîntârziat recursul împotriva încheierii judecătorești împreună cu dosarul judiciar instanței competente să soluționeze recursul.”

23. Art. 191 alin. (5) lit. b) din Codul administrativ:

„Curtea Supremă de Justiție soluționează cererile de recurs împotriva hotărârilor, a deciziilor și a încheierilor curților de apel.”

24. Art. 243 alin. (1) lit. b) și alin. (2) din Codul administrativ:

„Examinând recursul împotriva încheierii judecătorești, instanța adoptă una dintre următoarele decizii: respinge recursul.

Instanța competentă soluționează recursul împotriva încheierilor judecătorești fără ședință de judecată. Dacă consideră necesar, instanța competentă poate cita participanții la proces.”

25. Art. 205 alin. (1), (2) și (4) din Codul administrativ:

„La examinarea acțiunii în contencios administrativ, instanța de judecată poate atrage în proces, din oficiu sau la cerere, persoane ale căror drepturi sânt afectate de litigiul în cauză.

Dacă un terț participă la raportul juridic litigios în așa fel încât hotărârea instanței de judecată ar interveni direct în drepturile lui, atunci această persoană terță trebuie atrasă în proces. Această prevedere se aplică, în special, când: a) o persoană contestă actul administrativ individual favorabil eliberat unui terț sau cere constatarea nulității acestuia; b) o persoană contestă un act administrativ individual defavorabil emis la cererea unui terț sau cere constatarea nulității acestuia; c) o persoană înaintează acțiune în contencios

administrativ pentru obligarea unei autorități publice să emită un act administrativ individual defavorabil pentru un terț; d) o persoană înaintează acțiune în contencios administrativ pentru obligarea unei autorități publice să emită un act administrativ individual favorabil pentru ea și favorizarea poate fi acordată numai o singură dată sau doar pentru un număr limitat de persoane.

Încheierea judecătorească prin care este atras în proces un terț se notifică tuturor participanților la proces. Instanța de judecată indică motivul atragerii în proces și expediază terțului atras în proces o copie a înscrisurilor depuse până la acel moment în instanța de judecată. Încheierea judecătorească cu privire la atragerea unui terț în proces nu este susceptibilă de recurs. Încheierea judecătorească prin care se refuză atragerea în proces a unui terț poate fi contestată separat cu recurs.”

## 26. Art. 249 din Codul de procedură civilă:

„(1) După pronunțarea hotărârii, instanța care a adoptat-o nu este în drept să o anuleze nici să o modifice.

(2) La cererea participanților la proces sau din oficiu, instanța judecătorească corectează greșelile sau omisiunile din hotărâre care țin de nume, calitatea procesuală, orice alte erori materiale sau de calcul evidente. Problema corectării unor astfel de greșeli se soluționează în baza dosarului și/sau a materialelor anexate la cererea de corectare a greșelilor sau a omisiunilor, fără citarea participanților la proces. Instanța care examinează problema corectării poate dispune citarea participanților pentru a se pronunța cu privire la temeiurile de corectare. Neprezentarea lor însă nu împiedică examinarea corectării greșelilor.

(2<sup>1</sup>) În cazul în care cererea privind corectarea greșelilor sau a omisiunilor din hotărâre se depune în cadrul examinării cauzei în instanța de apel sau de recurs, aceasta se soluționează de către instanța respectivă.

(2<sup>2</sup>) În cazul în care cererea privind corectarea greșelilor sau a omisiunilor se referă la actele emise de instanța de apel sau de recurs, aceasta se soluționează de către instanța respectivă.

(3) Încheierea prin care instanța judecătorească se pronunță asupra cererii se comunică participanților la proces și poate fi atacată cu recurs.

(4) Prevederile prezentului articol sînt aplicabile și pentru corectarea greșelilor sau a omisiunilor din încheierile, deciziile și ordonanțele judecătorești.”

## MOTIVAREA INSTANȚEI

27. Referitor la termenul de declarare a recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că termenul de declarare a recursului a fost respectat, întrucât încheierea contestată a fost notificată reprezentantei recurente, avocatul Sîrbu-Beșliu Irina la 17 martie 2025, iar cererea de recurs a fost depusă la 17 martie 2025, în termen.

28. Cu privire la fondul recursului, Completul de judecată constată că acesta este nefondat. În acest context, reține că, în cursul judecării apelului, au fost formulate două cereri distincte de atragere în proces a lui Rotaru Ion. Ambele cereri au fost analizate și respinse prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 4 iulie 2018, menținută prin decizia suplimentară din 24 aprilie

2024 a Curții Supreme de Justiție, prin aplicarea dispozițiilor art. 67 alin. (1) din Codul de procedură civilă și prin încheierea Curții de Apel Centru din 28 ianuarie 2025, prin aplicarea dispozițiilor art. 205 din Codul administrativ.

29. În ceea ce privește solicitarea privind atragerea în proces a lui Rotaru Ion, Completul de judecată reține că, potrivit art. 205 alin. (2) din Codul administrativ, atragerea în proces a unei persoane terțe este obligatorie numai în măsura în care hotărârea instanței ar produce efecte juridice directe asupra drepturilor acesteia. În speță, simpla menționare că vânzător în numele lui Lașcu Constantin conform contractului de vânzare cumpărare contestat figurează în calitate de reprezentant cet. Rotaru Ion, și că această persoană este cea care a vândut nemijlocit imobilul, a primit și a semnat pentru primirea banilor în baza contractului de vânzare cumpărare, iar reieșind din declarațiile lui Lașcu Constantin date în instanța de fond în calitate de martor se declară că acesta nu a primit bani pentru vânzarea imobilului în litigiu, nu echivalează cu afectarea directă a unui drept subiectiv al acestei persoane fizice.

30. Mai mult, din conținutul cererii se constată autorul cererii nu a prezentat niciun înscris care ar confirma necesitatea atragerii acestuia în proces și că persoană respectivă ar putea fi afectată prin actul judecătoresc emis în cadrul prezentului proces. Or, după cum a invocat însuși avocatul în cererea sa, Rotaru Ion a avut calitatea de reprezentant a lui Lașcu Constantin, titularul drepturilor și obligațiilor, care rezultau din contract de vânzare-cumpărare litigios, fiind Lașcu Constantin.

31. Respectiv, în cazul în care a considerat că Rotaru Ion, care a fost împuternicit prin procură să reprezinte interesele lui Lașcu Ion, nu a îndeplinit în mod corespunzător careva obligații, reprezentatul a avut posibilitate să acționeze față de reprezentantul său.

32. În lipsa unui act administrativ individual emis față de Rotaru Ion, precum și în lipsa unor dovezi că hotărârea instanței ar produce efecte directe asupra drepturilor sale, nu sunt întrunite condițiile legale pentru atragerea sa în proces în temeiul art. 205 alin. (2) din Codul administrativ. Astfel, cererea de atragere a acestuia a fost în mod corect respinsă de către instanța de apel.

33. Totodată, instanța de recurs reține că nu a fost făcută dovada că soluția instanței ar produce efecte juridice directe asupra drepturilor lui Rotaru Ion, iar faptul că acesta a fost împuternicit prin procură să reprezinte interesele lui Lașcu Ion nu este suficientă pentru a întruni condițiile de afectare directă prevăzute de art. 205 alin. (2) din Codul administrativ.

34. În consecință, Completul de judecată constată că instanța de apel a aplicat corect dispozițiile art. 205 din Codul administrativ și a respins în mod justificat cererea avocatului Carmanschi Vitalie în interesele intimatei Răilean Tatiana, privind atragerea în proces a lui Rotaru Ion, în calitate de terț.

35. În temeiul celor expuse și în conformitate cu art. 243 alin. (1) lit. b) și alin. (2) din Codul administrativ,

#### COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Respinge recursul declarat de avocata Sîrbu-Beșliu Irina în interesele SA „Dumbrava-Lux,” și menține încheierea 28 ianuarie 2025 a Curții de Apel Centru.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Diana Stănilă

Ion Malanciuc