



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

ÎNCHEIERE

privind inadmisibilitatea recursului

în cauza civilă

Stelimah Natalia împotriva Angelei Mîrzac, Violetei Leorda și lui Iurie Leorda,
intervenienți accesorii Cristina Coșciug, Gheorghe Coșciug, notarul Adelina
Florea, Agenția Servicii Publice

(constatarea nulității absolute, repunerea părților în poziția inițială, rectificarea în
registru de publicitate)

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 3 octombrie 2023

(dosarul nr: 2ra-107/24

Nr. PIGD 2-20070284-001-2ra-26012024)

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel nu constituie un temei de casare a ei.

Judecătoria Chișinău, sediul Centru - jud. C. Roșca
Curtea de Apel Chișinău - jud. N. Budăi, I. Cotruță, I. Țurcan

19 martie 2026

Textul corespunde originalului

Studiind în lipsa părților recursul declarat de Natalia Stelimah, reprezentată de avocata Angela Mîrzac,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,
Ion Munteanu,
Gheorghe Stratulat, *judecători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 18 iunie 2020, Natalia Stelimah, reprezentată de avocata Elena Organ, a depus o cerere de chemare în judecată privind declararea nulității absolute a contractului de schimb 4176 din 7 iulie 2016, cu repunerea părților în poziții inițial și efectuarea rectificărilor de rigoare în Registrul de stat al bunurilor imobile.

2. În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că a devenit proprietara a ½ cotă-parte din casa de locuit, terenul aferent și bunurile accesorii din mun. ***** str. *****. Cealaltă cotă-parte de ½ a aparținut Angelei Mîrzac.

3. Natalia Stelimah a susținut că în vederea respectării dreptului de preemțiune, la 15 februarie 2016 Angela Mîrzac i-a expediat o cerere de ofertă privind vânzarea ½ cotă parte din imobilele deținute în comun. Pe 25 februarie 2016 reclamanta a invocat că a acceptat oferta de vânzare și a dat acordul la cumpărarea a ½ cotă-parte din bunurile imobile ce aparțin Angelei Mîrzac.

4. Reclamanta a comunicat că ulterior a aflat că la 7 iulie 2016, Angela Mîrzac a schimbat ½ cotă-parte din bunurile imobile vizate cu apartamentul nr. ***** din mun. ***** bd. ***** ce aparținea cu drept de proprietate pârâților Violeta Leorda și Iurie Leorda.

5. Natalia Stelimah a indicat că la scurt timp după înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului schimbat, Angela Mîrzac l-a înstrăinat.

6. În aceste condiții, reclamanta consideră că contractul de schimb este lovit de nulitate absolută, indicând prevederile art. 195, 199, 207 351 din Codul civil în vigoare la data încheierii contractului și prevederile art. 308 și 312 din Codul civil în vigoare.

7. Reclamanta invocă faptul că pârâta s-ar fi eschivat de la respectarea procedurii de înstrăinare a cotei-părți din bunul comun.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

8. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 14 decembrie 2021 a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

9. La 21 decembrie 2021, Natalia Stelimah, reprezentată de avocata Elena Organ, a depus o cerere de apel împotriva hotărârii din 14 decembrie 2021.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

10. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 3 octombrie 2023, a fost respins apelul declarat de avocata Elena Organ în interesele apelantei Natalia Stelimah și a fost menținută hotărârea din 14 decembrie 2021.

11. Verificând legalitatea hotărârii contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în cererea de apel, instanța de apel a constatat că soluția a fost dată de către instanța de fond cu elucidarea pe deplin a circumstanțele cauzei, cu lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele invocate, caz în care este întemeiată concluzia instanței de fond cu privire la respingerea acțiunii.

12. În acest sens, instanța de apel a reținut că nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic, iar în măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității.

13. Totodată, s-a invocat că doar în cazul vânzării unei cote-părți din proprietatea comună către o persoană străină, ceilalți coproprietari ai proprietății comune pe cote-părți beneficiază de dreptul preferențial de a cumpăra cota la prețul la care se vinde aceasta, în aceleași condiții, cu excepția cazului de vânzare la licitațiile publice, astfel că coproprietarii au dreptul preferențial doar în cazul înstrăinării cotei-părți prin vânzare, în toate celelalte cazuri de înstrăinare dreptul preferențial nu va fi aplicat.

14. Așadar, respectarea dreptului de preemțiune are loc doar în cazul înstrăinării cotei-părți din bun nu și în celelalte cazuri.

15. Instanța de apel a relevat că sunt neîntemeiate cerințele formulate de recurentă în situația în care aceasta a optat în vederea metodei de apărare – constatarea nulității absolute a actului juridic, or alte cerințe formulate de către reclamantă au fost epuizate prin utilizarea la alegerea sa a acestei formule de apărare.

16. Sub un alt aspect, instanța de apel a reținut că domeniul de aplicabilitate al dreptului de preemțiune constă dintr-o cotă-parte din oricare bunuri mobile sau imobile, atât din domeniul public, cât și cel privat, deținute cu titlu de proprietate comună pe cote-părți, care urmează a fi vândute unei terțe persoane

17. În sensul alin. (3) art.351 Cod civil și alin. (2) art. 352 Cod civil reiese că titularii ai dreptului de preemțiune sunt „ceilalți coproprietari” care dețin bunul în comun în proprietate comună pe cote-părți, iar procedura de exercitare a dreptului de preemțiune constă într-o notificare, ce se materializează printr-o înștiințare oficială, în scris, privind intenția de a vinde cota-parte deținută.

18. Mai mult, coproprietarul este obligat să-și exercite acest drept preferențial în decursul unei luni din ziua notificării în cazul bunului imobil, un alt aspect neglijat și nerespectat de către apelanta Stelimah Natalia, care și-a manifestat intenția de a procura ½ cotă parte din acest bun imobil prin depunerea în acest sens a unei cereri către notarul Florea Adelina prin intermediul avocatului Patric Eduard (f.d.11), deși în astfel de cazuri potrivit rigorilor legale acest drept urmează a fi exercitat doar personal, un argument în plus în vederea respingerii acțiunii.

19. Or, o particularitate a dreptului de proprietate comună pe cote-părți constă în aceea că ea presupune existența raporturilor juridice cu participarea persoanele terțe cât și cu participarea coproprietarilor, dar nu a reprezentanților acestora.

20. În contextul celor sus indicate Curtea de Apel Chișinău a apreciat ca fiind necredibile argumentele apelantei vizavi de nulitatea contractului sus enunțat, care nu generează opozabilitate instanței atât timp cât aceste date nu au fost confirmate prin alte probe relevante și admisibile, iar apelanta formal a avut drept scop doar crearea unor aparențe pentru instanța de judecată, în vederea justificării respectării dreptului de preemțiune.

21. În aceste împrejurări de fapt și de drept, instanța de apel a conchis că nu se întrunesc temeiurile legale pentru anularea contractului vizat în speță, iar pe cale de consecință la caz nu este nici temei de repunere a părților în poziția inițială și de efectuare a rectificărilor în Registrul bunurilor imobile, soluția instanței de fond fiind astfel întemeiată.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

22. La 26 ianuarie 2024, Natalia Stelimah, reprezentată de avocata Elena Organ a depus o cerere de recurs împotriva deciziei din 3 octombrie 2023 prin care a solicitat casarea acesteia și a hotărârii instanței de fond cu emiterea unei hotărâri noi prin care să fie dispusă admiterii cererii de chemare în judecată în sensul invocat.

23. Recurenta consideră că decizia contestată este una arbitrară, fără a ține seama de probele per ansamblu, fără a ține seama de adevăr, fiind o decizie care s-ar baza în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor, iar interpretarea legii din hotărârea contestată fiind contrară jurisprudenței uniforme a curții.

24. Natalia Stelimah consideră că Angela Mîrzac având dorința înstrăinării/disponerii de cota sa parte din bunul imobil pe care îl deținea împreună cu recurenta și-a exteriorizat voința personală de a vinde bunul în condițiile și la prețul indicat în oferta expediată, recurenta acceptând oferta.

25. Ulterior, acțiunile intimetei ar fi fost realizate cu scopul de a se eschiva de la procedura de înstrăinare prin respectarea dreptului de preemțiune, încheind un

contract de schimb cu un imobil de o valoare mai mică. Bunul imobil schimbat ar fi fost înstrăinat la scurt timp și a fost obținut un preț

26. În aceste condiții, recurenta susține că incidente contractului de schimb sunt prevederile art. 207 din Codul civil în vigoare la momentul încheierii lui.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

27. Art. 431 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

(2) Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.”

28. Art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

„Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel”.

29. Art. 432 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„Recursul este admis dacă:

a) interpretarea legii din hotărârea contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție;

b) prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție;

c) a fost admis neîntemeiat un apel introdus tardiv sau a fost respins ca fiind tardiv un apel depus în termen;

d) hotărârea sau decizia vizează drepturile persoanei care nu a fost atrasă în proces;

e) hotărârea sau decizia este arbitrară ori se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor;

f) instanța nu a fost compusă potrivit legii sau hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Temeiurile menționate la alin. (1) lit. d)–f) pot fi invocate în recurs doar dacă au fost invocate în apel sau dacă încălcarea a avut loc în instanța de apel.”

30. Art. 433 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă:

„(1) Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care: f) recursul este vădit neîntemeiat”.

31. Art. 440 alin. (1) și alin. (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) În cazul în care se constată existența unuia dintre temeiurile prevăzute la art.433, completul din 3 judecători, printr-o încheiere irevocabilă adoptată în lipsa părților, declară recursul inadmisibil.

(2) Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se expediază părților.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

32. Sub aspectul termenului de declarare a recursului, Completul de judecată menționează că, Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei în

ședință publică la 3 octombrie 2023. Decizia integrală a fost comunicată participanților la proces la 27 noiembrie 2023 (Vol. I, f.d. 199). În aceste condiții, prin declararea recursului la 26 ianuarie 2024 completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră că termenul de recurs prevăzut la art. 434 din Codul de procedură civilă este respectat.

33. Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (1) lit. a)-f) și alin. (2) din Codul de procedură civilă.

34. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

35. Din analiza prevederilor legale reținute supra, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului urmează să însușească în condițiile Codului de procedură civilă exercitarea efectivă a unui control de legalitate veritabil bazat pe temeuri concludente și serioase. Astfel, normele citate oferă un drept exclusiv al instanței de recurs de a filtra cererile de recurs care nu prezintă o motivare suficient de serioasă.

36. Completul Curții Supreme de Justiție notează, că pentru a trece testul de admisibilitate, cererea de recurs trebuie să conțină o motivare convingătoare și întemeiată în condițiile nominalizate mai sus. În consecutivitate, motivarea cererii de recurs în circumstanțele expuse se referă la formalitățile pe care trebuie să le întrunească cererea în vederea rezistării testului și filtrului de admisibilitate.

37. Or, dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, nu constituie temei de casare a deciziei contestate, or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a are un caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

38. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție remarcă că potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII din Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele ierarhic inferioare. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

39. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție aderă la argumentele dezvoltate de Curtea de Apel Chișinău, întrucât acestea sunt fondate pe o interpretare corectă a normelor de drept material și procedural incidente cauzei, precum și pe o analiză riguroasă a circumstanțelor dovedite prin probatoriul administrat.

40. Argumentelor invocate de către recurent și s-a dat un răspuns detaliat și clar în actele judecătorești contestate, motiv pentru care acestea se rezumă la un simplu dezacord cu soluția adoptată. Inclusiv, Curtea de Apel Chișinău a dat un răspuns detaliat asupra domeniului de aplicare a dreptului de preemțiune și a faptului că

acesta este incident doar în cazurile intenției de înstrăinare a cotei-părți prin vânzarea acesteia, nu și prin alte contracte. Totodată, instanța de apel a analizat într-un mod corect valabilitatea contractului de schimb vizat și a formulat concluzii legale.

41. În aceste condiții, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție concluzionează că instanța de apel a efectuat o verificare completă a raportului juridic dedus judecății, a identificat corect natura drepturilor și obligațiilor ce revin participanților la proces în raport cu circumstanțele faptice, concluziile instanței de apel rezultând din cercetarea probelor și din verificarea circumstanțelor incidente.

42. În acest context, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de Natalia Stelimah, reprezentată de avocata Angela Mîrzac, ca fiind vădit neîntemeiat, prin urmare inadmisibil.

43. Din aceste motive, în conformitate cu art. art. 431, alin. (1) și (2), art. 433, alin. (1), lit. f), 440, alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Consideră inadmisibil recursul declarat de Natalia Stelimah, reprezentată de avocata Angela Mîrzac.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte

Judecători

Stela Procopciuc

Ion Munteanu

Gheorghe Stratulat