

Dosarul nr. 2ra-6/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud. C. Vârlan)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. V. Mihaila, V. Sîrbu, A. Minciuna)

## DECIZIE

27 februarie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Valeriu Doagă  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru  
Dumitru Mardari  
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de către Mihail Andronic și reprezentantul acestuia, avocatul Inga Comanici,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Procuratura municipiului Chișinău în interesele Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Primăriei comunei Stăuceni, Elenei Lipca, Andrei Lipca, Olgăi Untu, Vasile Untu, Mihail Andronic și Nelei Șerbul, intervenienți accesorii Banca comercială „Moldova-Agroindbank” societate pe acțiuni, Oficiul cadastral teritorial Chișinău și Nicolai Motroi cu privire la constatarea nulității titlului de autentificare a deținătorului de teren și a contractelor de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei din 23 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de către Procuratura municipiului Chișinău, a fost casată hotărârea din 16 august 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani și a fost emisă o nouă hotărâre cu privire la admiterea acțiunii,

constată:

La data de 21 ianuarie 2016 Procuratura mun. Chișinău a depus în interesele Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei com. Stăuceni, Elenei Lipca, Andrei Lipca, Olgăi Untu, lui Vasile Untu, Sergiu Gore și Mihail Andronic, intervenienți accesorii OCT Chișinău și Nicolai Motroi cu privire la constatarea nulității titlului de autentificare a deținătorului de teren și a contractelor de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii a indicat că, examinând în cadrul procesului penal nr.260 ac/15 din 30 decembrie 2015 legalitatea acțiunilor persoanelor publice din cadrul

Primăriei com. Stăuceni, mun. Chișinău la perfectarea și eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, înregistrat cu nr. cadastral xxxx, a constatat că, acesta a fost perfectat contrar prevederilor legii.

A susținut că, la data de 17 mai 2010 de către persoane publice din cadrul Primăriei com. Stăuceni, mun. Chișinău, contrar prevederilor pct. 10 din Regulamentul cu privire la conținutul documentației cadastrului funciar, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 24 din 11 ianuarie 1995, precum și prevederilor art. 14 alin. (2) lit. b) și d) al Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006 cu privire la administrația publică locală, care reglementează că, titlurile se eliberează deținătorilor de terenuri în temeiul deciziei consiliului comunal privind atribuirea sectorului de teren în folosință sau proprietate, a fost perfectat și eliberat lui Andrei Lipca titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe lotul de pământ, înregistrat cu nr. cadastral xxxx, în lipsa deciziei Consiliului com. Stăuceni, mun. Chișinău.

A menționat că, ulterior, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a fost înregistrat după Andrei Lipca dreptul de proprietate asupra lotului de pământ cu suprafața de 0,0443 ha, estimat conform informației ÎS „Cadastru” la prețul de 158931 de lei.

A afirmat că, anterior, familiei Lipca, conform art. 82 din Codul funciar (abrogat prin Legea RM nr. 369 din 10 februarie 1995), i-a fost repartizat un lot de pământ cu suprafața de 0,3 ha, iar în cazul în care Andrei Lipca avea la acea situație o familie cu un număr mai mare de trei membri, li se putea repartiza suplimentar a câte 0,1 ha pentru fiecare membru, fiind deja repartizat loturi de pământ în mărimea admisă de 0,3 ha. Respectiv, repartizarea familiei Lipca a lotului de pământ înregistrat cu nr. cadastral xxxx constituie un surplus de teren, care era inadmisibil condițiilor legii în vigoare la acel moment.

A relatat că, în temeiul procurii eliberate de Andrei Lipca pe numele lui Nicolai Motroi, ultimul a vândut lui Sergiu Gore lotul de pământ cu nr. cadastral xxxx, fapt confirmat prin contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr.10853 din 19 mai 2011.

A notat că, fiind audiați în calitate de martori, Andrei Lipca și soția sa, Elena Lipca au negat faptul eliberării și semnării de către ei a procurii pe numele lui Nicolai Motroi. Totodată, Andrei Lipca a menționat că, nu cunoaște despre perfectarea pe numele său a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru lotul de pământ cu suprafața de 0,0443 ha, nr. cadastral xxxx. Despre existența înregistrării dreptului său asupra lotului de pământ enunțat a aflat la data citării și audierii la Procuratura mun. Chișinău, iar careva documente ce țin de înregistrarea dreptului său de proprietate, înstrăinarea ulterioară a lotului de pământ, niciodată nu a semnat.

A precizat că, în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat ilegal pe numele lui Andrei Lipca, au fost încheiate contractul de vânzare - cumpărare a terenului nr. 10853 din 19 mai 2011, între Andrei Lipca, în calitate de vânzător și Sergiu Gore, în calitate de cumpărător, care la data de 19 ianuarie 2014 a decedat, contractul de vânzare - cumpărare a terenului nr. 18691 din

27 decembrie 2011, între Sergiu Gore, în calitate de vânzător și Vasile Untu, în calitate de cumpărător și contractul de vânzare - cumpărare a terenului nr. 1886 din 07 mai 2015, între Vasile Untu, în calitate de vânzător și Mihail Andronic, în calitate de cumpărător.

A relevat că, în virtutea principiului relativității actelor juridice, anularea actului inițial (titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren) atrage și nulitatea actelor subsecvente (contractele de vânzare - cumpărare menționate).

A invocat că, terenul de pământ prin actele contestate a fost exclus/deposedat în mod ilegal de către pârâți, cauzând prejudiciu atât fondului funciar, cât și bugetului public local al Primăriei com. Stăuceni, mun. Chișinău.

A menționat că, inițial proprietar al terenului menționat a fost Consiliul com.Stăuceni, mun. Chișinău, care nu a adoptat o decizie referitor la atribuirea în proprietate a terenului anume lui Andrei Lipca, precum și nu a împuternicit Primăria mun. Chișinău de a adopta astfel de acte sau încheia alte acte juridice. Mai mult ca atât, în condițiile legii, familia lui Andrei Lipca nu dispunea de dreptul legal de a i se atribui lotul de pământ în litigiu.

A relevat că, Andrei Lipca și Mihail Andronic au obținut ilegal dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral xxxx, înregistrat inițial după Andrei Lipca, la data de 24 mai 2010.

A solicitat anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat pe numele lui Andrei Lipca, a contractului de vânzare - cumpărare a terenului nr. 10853 din 25 mai 2011, încheiat între Andrei Lipca și Sergiu Gore, a contractului de vânzare - cumpărare a terenului nr. 18691 din 27 decembrie 2011, încheiat între Sergiu Gore și Vasile Untu și a contractului de vânzare - cumpărare a terenului nr. 1886 din 07 mai 2015, încheiat între Vasile Untu și Mihail Andronic, cu readucerea părților la poziția inițială, precum și radierea din Registrul bunurilor imobile a tuturor drepturilor reale asupra terenului de pământ cu nr. cadastral xxxx.

Prin încheierea din 22 ianuarie 2016 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău a fost atras în proces Sergiu Gore în calitate de pârât.

Prin încheierea din 20 mai 2016 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău a fost atrasă în proces BC „Moldova-Agroindbank” SA în calitate de intervenient accesoriu.

Prin încheierea din 12 aprilie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani a fost înlocuit pârâtul Sergiu Gore cu succesorul său în drepturi Nelea Șerbul.

Prin hotărârea din 16 august 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani acțiunea depusă de către Procuratura mun. Chișinău în interesele Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 23 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de către Procuratura mun. Chișinău, a fost casată hotărârea primei instanțe și a fost emisă o nouă hotărâre, prin care a fost admisă acțiunea, a fost anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. xxxx, eliberat pe numele lui Andrei Lipca asupra terenului de pământ cu destinație grădini cu suprafața de 0,0443 ha, situat în extravilanul com. Stăuceni mun. Chișinău, contractul de vânzare - cumpărare nr. 10853 a terenului de pământ cu nr. cadastral xxxx, încheiat la data de

25 mai 2011 între Andrei Lipca și Sergiu Gore, contractul de vânzare - cumpărare nr. 18691 a terenului de pământ cu destinație grădini cu suprafața de 0,0443 ha, nr.cadastral xxxx, încheiat la data de 27 decembrie 2011 între Sergiu Gore și Vasile Untu și contractul de vânzare - cumpărare nr. 1886 a terenului de pământ cu nr. cadastral xxxx, încheiat la data de 07 aprilie 2015 între Vasile Untu și Mihail Andronic, cu repunerea părților în situația inițială și radierea din Registrul bunurilor imobile a tuturor drepturilor înregistrate în baza actelor menționate.

La data de 20 iulie 2018 Mihail Andronic și reprezentantul acestuia, avocatul Inga Comanici, au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe, cu încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului au indicat că, decizia instanței de apel este neîntemeiată și ilegală, deoarece instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material și procedural, nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei în fond, iar concluziile, expuse în decizie, sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei.

Au afirmat că, instanța de apel, contrar prevederilor art. 368 CPC, a primit spre examinare cererea de apel depusă de către Procuratura mun. Chișinău, fără a fi indicate motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază apelul. Mai mult ca atât, deși în cadrul ședinței de judecată din 16 mai 2018, a solicitat instanței de apel de a nu da curs cererii de apel, deoarece nu întrunește condițiile stabilite de art. 365 alin.(1) lit. d) CPC, cererea sa a fost respinsă prin încheiere protocolară.

Au subliniat că, instanța de apel greșit a constatat că, nu a fost prezentată decizia Consiliului com. Stăuceni nr. 2 din 20 februarie 1992, or, această decizie se regăsește în procesul-verbal al ședinței Consiliului com. Stăuceni din 20 februarie 1992, care se păstrează în arhiva mun. Chișinău și a fost anexată la materialele cauzei.

Au notat că, instanța de apel greșit a constatat că, soții Lipca au declarat în cadrul urmăririi penale că, nu cunosc despre lotul de teren, or, astfel de declarații nu au fost prezentate de către Procuratura mun. Chișinău și nu au fost anexate la materialele cauzei.

Au relatat că, decizia Consiliului com. Stăuceni nr. 2 din 20 februarie 1992 nu a fost contestată și nici nu s-a solicitat anularea ei.

Au declarat că, Mihail Andronic a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil în baza actelor juridice perfect legale ca formă, procedură și conținut, cu titlu oneros, iar dreptul de proprietate este garantat de art. 315 alin. (2), 316 alin. (1) și (2), 320 alin.(1) din Codul civil și art. 46 din Constituția Republicii Moldova.

Au precizat că, acțiunea a fost depusă cu omiterea termenului de prescripție prevăzut de art. 267 din Codul civil.

Au menționat că, atât titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, cât și decizia Consiliului com. Stăuceni nr. 2 din 20 februarie 1992 nu au fost contestate în termenul prevăzut de art. 17 alin. (4) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 și nici nu a fost solicitat repunerea în termenul de prescripție.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Cod de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 28 noiembrie 2018 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată când eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, 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 cauzei 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.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată în interesele Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, Procuratura mun. Chișinău a solicitat anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat pe numele lui Andrei Lipca, a contractului de vânzare - cumpărare a terenului nr. 10853 din 25 mai 2011, încheiat între Andrei Lipca și Sergiu Gore, a contractului de vânzare - cumpărare a terenului nr. 18691 din 27 decembrie 2011, încheiat între Sergiu Gore și Vasile Untu și a contractului de vânzare - cumpărare a terenului nr. 1886 din 07 mai 2015, încheiat între Vasile Untu și Mihail Andronic, cu readucerea părților la poziția inițială, precum și radierea din Registrul bunurilor imobile a tuturor drepturilor reale asupra terenului de pământ cu nr. cadastral xxxx.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauzei, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de către Procuratura mun. Chișinău, a ajuns la concluzia temeinicii acestuia, casând hotărârea primei instanțe și pronunțând o nouă hotărâre, prin care a admis acțiunea.

Verificând legalitatea deciziei contestate în raport cu argumentele invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, decizia instanței de apel a fost adoptată cu încălcarea normelor de drept procedural, respectiv, nu poate fi menținută.

În conformitate cu art. 239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În conformitate cu art. 241 alin. (5) CPC, în motivare se indică circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare

la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

Totodată, în conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Din materialele dosarului și, anume, din referința depusă de către reprezentantul lui Mihail Andronic, avocatul Inga Comanici, rezultă că, ultimul a invocat că, Mihail Andronic a dobândit dreptul de proprietate asupra lotului de pământ cu suprafața de 0,0443 ha, cu nr. cadastral xxxx în baza unor acte juridice cu titlu oneros, perfect legale și urmează a fi protejat ca dobânditor de bună-credință (f. d.29, vol. II).

Instanța de apel, însă, verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe, nu s-a pronunțat asupra acestui argument.

Se accentuează că, dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, prezumă dreptul la o hotărâre și decizie motivată. Motivarea este o parte a hotărârii în care instanța judecătorească în mod obligatoriu își expune concluziile formulate în privința cauzei diferite spre soluționare.

Conform unei jurisprudențe constante degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se pronunța în hotărâri asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (speța Garcia Ruiz contra Spaniei, hotărârea din 21 ianuarie 1999).

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat în repetate rânduri necesitatea motivării hotărârilor judecătorești, unde funcția unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Dreptul de a fi auzit include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar, de asemenea, obligația corespunzătoare a instanței de a arăta, în motivarea sa, motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse (speța Fomin contra Moldovei, hotărârea din 11 octombrie 2011).

În acest sens, se reține că, actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți (principiul nr. 6 al Recomandării nr. R (84)5 privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea funcționării justiției, adoptată la 28 februarie 1984 de Comitetul Miniștrilor al Consiliului Europei).

Însă, la caz, instanța de apel, pronunțând decizia din 23 mai 2018, a omis să satisfacă standardele procedurale relevante referitoare la conținutul actului judecătoresc, încălcând normele de drept procedural.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că, instanța de apel a încălcat normele de drept procedural, eroarea judiciară care nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile, de a casa integral decizia instanței de apel și de a trimite cauza spre rejudecare în instanța de apel.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și rejudecând cauza, să emită o decizie întemeiată și legală, respectând dreptul garantat al părților la un proces echitabil.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de către Mihail Andronic și reprezentantul acestuia, avocatul Inga Comanici.

Se casează integral decizia din 23 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Procuratura municipiului Chișinău în interesele Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Primăriei comunei Stăuceni, Elenei Lipca, Andrei Lipca, Olgăi Untu, Vasile Untu, Mihail Andronic și Nelei Șerbul, intervenienți accesorii Banca comercială „Moldova-Agroindbank” societate pe acțiuni, Oficiul cadastral teritorial Chișinău și Nicolai Motroi cu privire la constatarea nulității titlului de autentificare a deținătorului de teren și a contractelor de vânzare-cumpărare, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Valeriu Doagă

judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Mariana Pitic