

prima instanță: V. Ursu

dosarul nr. 2ra-784/13

instanța de apel: M. Ciugureanu, M. Moraru, G. Zubati

DECIZIE

06 iunie 2013

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul: Valeriu Doagă

Judecătorii: Nicolae Clima, Valentina Clevadi, Tatiana Vieru, Iurie Bejenaru

examinând cererile de recurs declarate de către Chetrari Ilie, Berzan Alexandru, Leonid Cebanu și avocatul Briceag Andrei,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul comunei Bălăbănești împotriva lui Alexandru Berzan, Ilie Chetrari, Leonid Ciobanu, Mihail Condrea, Evghenii Lipatov, Veaceslav Albot și Primăriei comunei Bălăbănești cu privire la declararea nulității actelor juridice,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 noiembrie 2012, prin care a fost respins apelul declarat de către Chetrari Ilie, Ciobanu Leonid și menținută hotărîrea Judecătoriei Criuleni din 18 mai 2012,

c o n s t a t ă:

La 16 septembrie 2011, Consiliul comunei Bălăbănești a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Alexandru Berzan, Ilie Chetrari, Leonid Ciobanu, Mihail Condrea, Evghenii Lipatov, Veaceslav Albot și Primăriei comunei Bălăbănești cu privire la declararea nulității actelor juridice.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a indicat, că prin hotărîrea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 08 iulie 2001 administrația publică locală a fost obligată să-i atribuie în proprietate Liudmillei Chetrari, succesorul căreia a devenit Ilie Chetrari, cota echivalentă de teren cu suprafață de 2,19 ha. Întru executarea hotărîrii în cauză, la 19 decembrie 2003, cu numărul 04/10.3 Consiliul com. Bălăbănești a dispus obligarea primarului de a atribui cota de teren echivalentă în mărime de 2,19 ha Liudmillei Chetrari. Esența deciziei în cauză a constatat în faptul, că primăria urma să stabilească care anume teren urmează a fi atribuit, ca mai apoi Consiliul în acest sens să mai emită o decizie privind atribuirea terenului concret Liudmillei Chetrari.

Fiind primar al comunei Bălăbănești, Mihail Barbacaru a repartizat terenul litigios Liudmillei Chetrari, eliberînd și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul 3111100365. Ulterior, ca persoana fizică, Mihail Barbacaru a

cumpărat acest teren de la Liudmila Chetrari în baza contractului de cumpărare-vînzare numărul 6/1125 din 14 mai 2004, pentru ca mai tîrziu să-l vîndă.

După acționarea Primăriei comunei Bălăbănești în persoana primarului I. Sîrbu în judecată s-a stabilit, că prin sentința Judecătorei Criuleni din 15 februarie 2007, Mihail Barbacaru ca persoană cu funcție de răspundere a fost recunoscut vinovat și condamnat pentru săvîrșirea infracțiunii prevăzute de art. 327 alin. (1) și art. 328 alin.(3) lit. a) Cod penal, adică pentru folosirea intenționată a situației de serviciu în interesele personale cu cauzarea daunelor în proporții considerabile intereselor publice pentru faptul, că contrar deciziilor Consiliului local Bălăbănești din 16 august 2002 și 01 august 2003 care interziceau categoric înstrăinarea terenului de pe malul rîului Nistru, a atribuit acest teren fără împuterniciri respective Liudmillei Chetrari, pe care ulterior și l-a cumpărat. Sentința a fost menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 aprilie 2007, urmînd ca asupra legalității deciziilor organelor administrației publice locale să se pronunțe instanța de contencios administrativ.

La 04 decembrie 2007 Primăria comunei Bălăbănești în persoana primarului Ion Sîrbu s-a adresat în judecată cu acțiune prin care a solicitat anularea contractului de vînzare-cumpărare numărul 6/1125 din 14 mai 2004 semnat între Liudmila Chetrari și Mihail Barbacaru ca fiind ilegal, nesolicitînd anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren numărul 3111100365 din 10 martie 2004, și ca urmare, restituirea terenului în cauză în proprietatea administrației publice locale.

Consideră reclamantul că constituie temei de nulitate a actelor juridice contestate, faptele constatate prin sentința Judecătorei Criuleni din 15 februarie 2007, ca fiind fapte notorii.

Prin hotărîrea Judecătorei Criuleni din 18 mai 2012 s-a declarat nul titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren numărul 3111100365 eliberat de Primăria comunei Bălăbănești la 10 martie 2004 pe numele Chetrari Liudmila Terenti; s-a declarat nul certificatul de moștenitor legal eliberat de notarul privat Lupașcu Eugenia la 23 decembrie 2009 sub numărul 11845 pe numele lui Chetrari Ilie Vasile privind moștenirea terenului agricol cu numărul cadastral 3111100365 cu suprafață de 2,1899 ha, situat în extravilanul comunei Bălăbănești, raionul Criuleni; s-a anulat decizia cu privire la formarea bunului imobil fără număr din 28 decembrie 2009 prin care terenul cu numărul cadastral 3111100365, cu suprafața de 2,1899 ha a fost divizat în trei bunuri imobile: lotul 1, cu suprafața de 1,0299 ha, lotul 2, cu suprafața 0,6600 ha și lotul 3, cu suprafața de 0,5000 ha, înregistrată la Oficiul Cadastral Teritorial Criuleni la 14 ianuarie 2010, numărul 3101/10/271; s-a declarat nul contractul de vînzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral 3111124033, cu suprafața de 0,6600 ha, semnat între Chetrari Ilie și Condrea Mihail, autentificat de notarul public Dumbrava Mariana la 14 mai 2010 sub numărul 2993, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Criuleni la 21 mai 2010; s-a declarat nul contractul de

vînzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral 3111124034, cu suprafața de 0,5000 ha, semnat între Chetrari Ilie și Berzan Alexandru, autentificat de notarul privat Lupașcu Eugenia la 21 ianuarie 2010 sub numărul 597, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Criuleni la 28 mai 2010; s-a declarat nul contractul de vînzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral 3111124034, cu suprafața de 0,5000 ha, semnat între Berzan Alexandru și Ciobanu Leonid, autentificat de notarul public Ceban Galina la 22 iunie 2011 sub numărul 6154, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Criuleni la 24 iunie 2011; s-a declarat nul contractul de vînzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral 3111124032, cu suprafața de 1,0299 ha, semnat între Chetrari Ilie și Lipatov Evghenii, autentificat de notarul privat Lupașcu Eugenia la 21 ianuarie 2010 sub numărul 588, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Criuleni la 28 mai 2010; s-a declarat nul contractul de vînzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral 3111124032, cu suprafața de 1,0299 ha, semnat între Lipatov Evghenii și Albot Veaceslav, autentificat de notarul public Glușcenco Ghenadie la 15 iunie 2011 numărul 3358, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Criuleni la 22 iunie 2011.

Împotriva hotărîrii menționate de către Chetrari Ilie și Leonid Ciobanu au fost depuse cereri de apel, iar Berzan Alexandru a declarat cerere de alăturare la apel.

Prin hotărîrea suplimentară a Judecătoriei Criuleni din 28 iunie 2012 s-a încasat din contul lui Chetrari Ilie în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 947 lei 97 bani; s-a încasat în mod solidar din contul lui Chetrari Ilie și Condrea Mihail în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 285 lei; s-a încasat în mod solidar din contul lui Chetrari Ilie și Berzan Alexandru în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 209 lei 61 bani; s-a încasat în mod solidar din contul lui Berzan Alexandru și Ciobanu Leonid în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 209 lei 61 bani; s-a încasat în mod solidar din contul lui Chetrari Ilie și Lipatov Evghenii în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 431 lei 73 bani; s-a încasat în mod solidar din contul lui Lipatov Evghenii și Albot Veaceslav în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 450 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 noiembrie 2012 au fost respinse cererile de apel declarate de Chetrari Ilie, Ciobanu Leonid, cu menținerea hotărîrii Judecătoriei Criuleni din 18 mai 2012.

La 11 ianuarie 2013, Chetrari Ilie a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărîri de respingere a acțiunii.

Recurentul Chetrari Ilie în motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, considerînd că de către instanțele de judecată nu au fost constatate și elucidate pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond, nu au fost dovedite circumstanțele considerate de instanțe ca fiind stabilite și au fost încălcate sau aplicate greșit normele de drept

material. Recurentul susține că greșelile procesuale admise de instanța de fond, au fost repetate și de instanța de apel.

Atît instanța de fond, cît și cea de apel s-au pronunțat în privința drepturilor și intereselor persoanelor neantrenate în proces, fiindu-le încălcat dreptul de acces liber la justiție.

La 22 ianuarie 2013, Berzan Alexandru a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 noiembrie 2012 și hotărîrii Judecătorei Criuleni din 18 mai 2012, solicitînd admiterea recursului, casarea hotărîrilor judecătorești, cu remiterea cauzei la rejudecare în prima instanță.

În motivarea recursului, Berzan Alexandru a invocat că, atît instanța de apel cît și instanța de fond nu au avut nici un temei de a declara nule contractele de vînzare-cumpărare în condițiile în care aceste contracte au fost autentificate notarial și înregistrate în Registrul bunurilor imobile, încălcîndu-se astfel principiul echității și principiul securității raporturilor juridice.

Totodată, decizia Consiliului comunei Bălăbănești nr.4/10.3 din 19 decembrie 2003, prin care de fapt s-a transmis terenul litigios de la autoritatea locală către Liudmila Chetrari nu este contestată.

La 22 ianuarie 2013, recurentul Ciobanu Leonid și avocatul acestuia Briceac Andrei au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărîri de respingere a acțiunii sau de a fi scoasă cererea de chemare în judecată de pe rol în temeiul art. 267 lit. c) CPC.

În motivarea recursului au invocat că, decizia instanței de apel este ilegală și neîntemeiată, deoarece în cadrul examinării cauzei instanța de apel nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea justă a litigiului și a aplicat legea care nu trebuia a fi aplicată și a interpretat eronat normele dreptului material și procedural, fapt ce a dus la pronunțarea unei decizii ilegale și neîntemeiate.

Atît recurentul cît și avocatul acestuia Briceac Andrei a invocat că, i s-a încălcat dreptul la un proces echitabil, încălcîndu-se prevederile art. 6 CEDO.

Mai mult ca atît, recurentul Ciobanu Leonid a fost impus la o povară individuală excesivă, contrară exigențelor articolului 1 Protocolul 1 adițional CEDO.

Mai solicită recurentul încasarea cheltuielilor de judecată din contul Consiliului comunei Bălăbănești.

La 11 martie 2013 avocatul Chirica Iurie în interesele intimatului Consiliului comunei Bălăbănești a depus prin intermediul cancelariei o referință, prin care a invocat dezacordul cu recursurile depuse de către Chetrari Ilie, Berzan Alexandru, Leonid Ciobanu și avocatul Briceag Andrei, solicitînd respingerea acestora, cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărîrii primei instanțe.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile neîntemeiate și care urmează a fi respinse cu menținerea deciziei instanței de apel, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

În speța supusă analizei s-a stabilit că, Consiliul com. Bălăbănești a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Chetrari Ilie, Berzan Alexandru, Ciobanu Leonid, Condrea Mihail, Lipatov Evghenii, Albot Veaceslav, Primăria com. Bălăbănești prin care solicită anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 3111100365 eliberat de Primăria comunei Bălăbănești la 10 martie 2004 pe numele Chetrari Liudmila, anularea parțială a certificatului de moștenitor legal eliberat de notarul privat Lupașcu Eugenia la 23 decembrie 2009 sub numărul 11845 pe numele lui Chetrari Ilie, anularea deciziei cu privire la formarea bunului imobil din 28 decembrie 2009 prin care terenul cu numărul cadastral 3111100365, cu suprafața de 2,1899 ha a fost divizat în trei bunuri imobile: lotul 1, cu suprafața de 1,0299 ha, lotul 2, cu suprafața de 0,6600 ha și lotul 3. cu suprafața de 0,5000 ha, înregistrată la Oficiul Cadastral Teritorial Criuleni la 14 ianuarie 2010, anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral 3111124033, cu suprafața de 0,6600 ha, încheiat între Chetrari Ilie și Condrea Mihail, anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral 3111124034, cu suprafața de 0,5000 ha, încheiat între Chetrari Ilie și Berzan Alexandru, anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral 3111124034, cu suprafața de 0,5000 ha, semnat între Berzan Alexandru și Ciobanu Leonid, anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral 3111124032, cu suprafața de 1,0299 ha, semnat între Chetrari Ilie și Lipatov Evghenii, anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral 3111124032, cu suprafața de 1,0299 ha, semnat între Lipatov Evghenii și Albot Veaceslav.

Prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii Consiliului com. Bălăbănești motivînd prin faptul că, contrar deciziilor Consiliului com. Bălăbănești nr. 18 din 16.08.2002 și nr. 2 din 01.08.2003, prin care s-a dispus interzicerea înstrăinării terenului de pămînt „Zimsnaread” de pe malul rîului Nistru, întru executarea deciziei Consiliului com. Bălăbănești din 19.12.2003, lui Chetrari Liudmila i-a fost repartizat drept cotă de teren echivalentul lotului de teren numit „Zimsnaread” cu suprafața de 2, 1899 ha situat în extravilanul comunei Bălăbănești, nr. cadastral 3111100365.

La fel prima instanță a concluzionat că lotul de teren numit „Zimsnaread” a ieșit din posesia proprietarului Primăria comunei Bălăbănești în mod ilegal, fără voia lui, în urma acțiunilor ilegale a fostului primar Barbacaru Mihail, pentru care acțiuni, ultimul a fost și condamnat (f.d. 11-13).

Totodată a fost constatat și faptul că terenul a fost ilicit introdus în circuitul civil prin hotărâri judecătorești, iar în conformitate cu prevederile art. 123 alin. (3) CPC, aceste constatări sunt obligatorii pentru instanța chemată să se pronunțe asupra efectelor juridice civile ale actelor persoanei împotriva căreia s-a pronunțat o sentință.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 noiembrie 2012, cererea de apel depusă de Chetrari Ilie și Cebanu Leonid a fost respinsă și menținută hotărârea Judecătoriei Criuleni din 18 mai 2012.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că instanțele judecătorești au determinat toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii, a apreciat probele prezentate de părți în corespundere cu prevederile art. 130 din Codul de procedură civilă, multiaspectual, complet, în ansamblul și interconexiunea lor, corect a aplicat normele de drept material, și întemeiat a ajuns la concluzia de admitere a acțiunii.

În conformitate cu art.121 Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

În conformitate cu art.122 alin. (1) Codul de procedură civilă, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Astfel, reieșind din materialul probator, s-a constatat că prin hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 08 iunie 2001, Primăria comunei Bălăbănești, a fost obligată să-i atribuie Liudmillei Chetrari cota de teren echivalentă în natură în mărime de 2,19 ha. Prin decizia Consiliului comunei Bălăbănești numărul 0410.3 din 19.12.2003 s-a decis repartizarea Liudmillei Chetrari a unui lot de teren arabil cu suprafața de 2,19 ha. În decizie nu s-a specificat care anume teren să fie atribuit și nu s-a indicat persoana responsabilă de identificarea terenului care urmează să fie atribuit Liudmillei Chetrari.

Întru executarea deciziei menționate, contrar deciziilor Consiliului local Bălăbănești numărul 18 din 16 august 2002 și numărul 02 din 01 august 2003, prin care s-a dispus interzicerea înstrăinării terenului de pământ de pe malul Nistrului așa numitul teren „Zimsnaread”, Primarul comunei Bălăbănești, Mihail Barbacaru, i-a repartizat Liudmillei Chetrari drept cotă de teren echivalent, lotul de teren numit „Zimsnaread” cu suprafața de 2,1899 ha situat în extravilanul comunei Bălăbănești, cu condiția că ea îi vinde lui acest teren.

Potrivit deciziilor Consiliului local Bălăbănești nr. 18 din 16 august 2002 și nr. 02 din 01 august 2003 s-a dispus interzicerea înstrăinării terenului de pământ „Zimsnaread” de pe malul râului Nistru, în condiția în care acesta se mărginește cu zona de protecție a râului Nistru și face parte din terenurile-fîșii de protecție a acestuia în temeiul Legii cu privire la zonele și fîșiile de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apa, făcînd parte din domeniul proprietății publice al unității administrativ-teritoriale. Deciziile nominalizate nu au fost contestate și sunt valabile.

La 14 mai 2004 terenul respectiv a fost înstrăinat de către Liudmila Chetrari lui Barbacaru Mihail în baza contractului de vânzare-cumpărare, autentificat notarial în modul prevăzut de lege sub numărul 6/1125, apoi înregistrat la organul cadastral.

Este de menționat faptul că legalitatea acestui contract a fost contestat în instanța de judecată și prin hotărîrea Judecătoriei Criuleni din 08 februarie 2008 cererea de chemare în judecată înaintată de către Primăria comunei Bălăbănești, raionul Criuleni împotriva lui Barbacaru Mihail și Liudmilei Chetrari privind anularea contractului a fost respinsă. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 10 aprilie 2008 a fost casată hotărîrea instanței de fond din 08 februarie 2008 și a fost adoptată o nouă hotărîre prin care s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de către Primăria comunei Bălăbănești privind anularea contractului de vânzare-cumpărare a lotului de pământ nr. 6/1125 din 14 mai 2004 numărul cadastral 3111100365. Decizia a fost menținută prin decizia Curții Supreme Justiție din 19 noiembrie 2008.

Totodată prin sentința Judecătoriei Criuleni s-a constatat, că Barbacaru Mihail, deținînd funcția de primar al comunei Bălăbănești, folosind situația de serviciu, în interes material, în baza deciziei numărul 04/10.3 din 19 decembrie 2003 a Consiliului comunal Bălăbănești, i-a repartizat Liudmilei Chetrari lotul cu suprafața de 2,19 ha de pe malul râului Nistru pe terenul „Zimsnaread”. Acțiunile ilegale ale primarului Barbacaru Mihail în acest aspect, sunt constatate prin decizia Colegiului penal al Curții Supreme de Justiție din 24 octombrie 2007, prin care s-a stabilit, că Barbacaru Mihail fiind persoana cu funcție de răspundere din cadrul Primăriei comunei Bălăbănești, autoritate executivă a administrației publice locale, folosind situația de serviciu în interes material, în mod intenționat a repartizat lotul în mărime de 2,19 ha pe terenul „Zimsnaread” pe care l-a dobîndit în mod fraudulos în proprietate privată, fiind pricinuit un prejudiciu în suma de 11888 lei, cauzînd daune considerabile autorității administrației publice Bălăbănești.

Deci, s-a stabilit faptul ca lotul de teren în mărime de 2,19 ha pe terenul „Zimsnaread” a ieșit din posesia proprietarului Primăria comunei Bălăbănești în mod ilegal, în urma acțiunilor ilegale ale fostului primar Barbacaru Mihail. În cazul dat, Barbacaru Mihail a săvîrșit un delict și a fost condamnat pentru aceste acțiuni.

Potrivit materialelor cauzei Liudmila Chetrari a decedat la 16 ianuarie 2008. Moștenitor legal al Liudmilei Chetrari este Ilie Chetrari în baza certificatului de

moștenitor legal numărul 11845, eliberat de notarul privat Lupașcu Eugenia la 23 decembrie 2009. Conform certificatului de moștenitor legal, Chetrari Ilie a succedat lotul agricol, cu suprafața de 2,1899 ha, cu numărul cadastral 3111100365, situat în comuna Bălăbănești, raionul Criuleni.

La 28 decembrie 2009 s-a decis separarea bunului imobil cu suprafața de 2,1899 ha, cu numărul cadastral 3111100365 și în rezultatul acțiunii de separare s-au format trei bunuri imobile, inclusiv: lotul 1, cu suprafața de 1,0299 ha, lotul 2, cu suprafața de 0,6600 ha și lotul 3, cu suprafața de 0,5000 ha. Decizia a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile la 14 ianuarie 2010.

În baza contractului din 14 mai 2010, autentificat de notarul public Mariana Dumbrava sub numărul 2993, Chetrari Ilie a vândut lui Condrea Mihail terenul agricol cu suprafața de 0,66 ha, cu numărul cadastral 3111124033, situat în extravilanul comunei Bălăbănești, raionul Criuleni. Terenul aparținea vânzătorului Chetrari Ilie în baza certificatului de moștenitor legal numărul 11845, eliberat la 23 decembrie 2009 de notarul privat Lupașcu Eugenia. Contractul a fost înregistrat la organul cadastral la 21 mai 2010.

În baza contractului din 21 ianuarie 2010, autentificat de notarul privat Lupașcu Eugenia sub numărul 597, Chetrari Ilie a vândut lui Berzan Alexandru terenul agricol cu suprafața de 0,5000 ha, cu numărul cadastral 3111124034, situat în extravilanul comunei Bălăbănești, raionul Criuleni. Terenul aparținea vânzătorului Chetrari Ilie în baza certificatului de moștenitor legal numărul 11845, eliberat la 23 decembrie 2009 de notarul privat Lupașcu Eugenia. Contractul a fost înregistrat la organul cadastral la 28 mai 2010.

În baza contractului din 22 iunie 2011, autentificat de notarul public Ceban Galina sub numărul 6154, Berzan Alexandru a vândut lui Ciobanu Leonid terenul agricol cu suprafața de 0,5000 ha, cu numărul cadastral 3111124034, situat în extravilanul comunei Bălăbănești, raionul Criuleni. Terenul aparținea vânzătorului Berzan Alexandru în baza contractului din 21 ianuarie 2010, autentificat de notarul privat Lupașcu Eugenia sub numărul 597. Contractul a fost înregistrat la organul cadastral la 24 iunie 2011.

Ulterior, în baza contractului din 21 ianuarie 2010, autentificat de notarul privat Lupașcu Eugenia sub numărul 597, Chetrari Ilie a vândut lui Lipatov Evgheni terenul agricol cu suprafața de 1,0299 ha, cu numărul cadastral 3111124032, situat în extravilanul comunei Bălăbănești, raionul Criuleni. Terenul aparținea vânzătorului Chetrari Ilie în baza certificatului de moștenitor legal numărul 11845, eliberat la 23 decembrie 2009 de notarul privat Lupașcu Eugenia. Contractul a fost înregistrat la organul cadastral la 28 mai 2010.

În baza contractului din 15 iunie 2011, autentificat de notarul public Clușenco Ghenadie sub numărul 3360, Lipatov Evgheni a vândut lui Albot Veaceslav terenul agricol cu suprafața de 1,0299 ha, cu numărul cadastral 3111124032, situat în

extravilanul comunei Bălăbănești, raionul Criuleni. Terenul aparținea vânzătorului Lipatov Evgheni în baza contractului din 21 ianuarie 2010, autentificat de notarul privat Lupașcu Eugenia sub numărul 597. Contractul a fost înregistrat la organul cadastral la 22 iunie 2011.

Prin urmare, Colegiul reține că nulitatea actului juridic constituie o sancțiune a dreptului civil, care are drept efect desființarea actului juridic în situația în care acesta a fost încheiat cu încălcarea condițiilor de valabilitate stabilite de lege.

Condițiile de valabilitate constituie toate cerințele stabilite de lege pentru valabilitatea actului juridic, în caz contrar actul nu poate exista, sau dacă exista nu este valabil. Condițiile esențiale pentru validitatea unui act juridic sunt: consimțământul, capacitatea, obiectul, cauza și forma.

Astfel, prima instanță, atât și instanța de apel corect au ajuns la concluzia potrivit căreia actele juridice nulitatea cărora se solicită contravin legii, or, terenurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile și actele juridice încheiate cu încălcarea normelor imperative sunt lovite de nulitate absolută.

Potrivit art. 216 alin. (1) Cod civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de cod (nulitate absolută). Iar conform art. 219 alin. (1) Cod civil, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor.

Astfel, potrivit art. 220 alin. (1) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.

Conform art. 296 alin. (4) Cod civil, bunurile domeniului public sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. Dreptul de proprietate asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobîndit de terți prin uzucapiune.

În conformitate cu prevederile art. 9 alin. (6) Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului numărul 1308 din 25 iulie 1997, nu sînt supuse vânzării-cumpărării terenurile fondului apelor, cele destinate rețelelor ingineresti, precum și terenurile de uz public.

Totodată, potrivit art. 3 alin. (1) Legea cu privire la zonele și fișiile de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă numărul 440 din 27 aprilie 1995, zona de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă include lunca râului, primele terase supraluncă, muchiile și povîrnișurile abrupte ale malurilor principale, rîpele și vîgăunile care intră nemijlocit în valea râului, iar conform alin. (3) al aceluiași articol, lățimea zonelor de protecție a apelor râurilor Nistru, Prut și Dunăre constituie cel puțin 1000 metri.

Potrivit art. 2 alin. (1) și (2) Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, nr. 91 din 05 aprilie 2007, terenurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează: a) nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locațiune în condițiile legii; b) nu pot fi supuse executării silite; asupra lor nu se pot

constitui garanții reale; c) nu pot fi dobândite de terți prin uzucapiune. Actele juridice încheiate cu încălcarea alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.

Din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că circumstanțele pricinii au fost constatate de către instanța de apel și nu este necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursurile declarate de Chetrari Ilie, Berzan Alexandru, Leonid Cebanu și avocatul Briceag Andrei și de a menține hotărîrea primei instanțe și decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. 444, art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se resping recursurile declarate de Chetrari Ilie, Berzan Alexandru, Leonid Cebanu și avocatul Briceag Andrei.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 22 noiembrie 2012 și hotărîrea Judecătoriei Criuleni din 18 mai 2012, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul comunei Bălăbănești împotriva lui Alexandru Berzan, Ilie Chetrari, Leonid Ciobanu, Mihail Condrea, Evghenii Lipatov, Veaceslav Albot și Primăriei comunei Bălăbănești cu privire la declararea nulității actelor juridice.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Nicolae Clima

Valentina Clevadi

Tatiana Vieru

Iurie Bejenaru