

D E C I Z I E

24 decembrie 2014

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Valentina Clevadi
Iuliana Oprea
Ion Druță
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursul declarat de către Dilevschi Fiodor,
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Osipov Nicolai împotriva
lui Dumac Gheorghe, Dilevschi Fiodor și Dilevschi Natalia cu privire la declararea
nulității actelor juridice,

împotriva deciziei Curții de Apel Bender din 13 mai 2014, prin care a fost admis
apelul declarat de către Osipov Nicolai, casată hotărârea Judecătoriei Anenii Noi din 07
noiembrie 2013 și emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea a fost admisă integral,

c o n s t a ț ă:

La 09 iulie 2013, Osipov Nicolai a depus cerere de chemare în judecată împotriva
lui Dumac Gheorghe, Dilevschi Fiodor și Dilevschi Natalia cu privire la declararea
nulității actelor juridice.

În motivarea acțiunii a indicat că prin Decizia nr. 09/3 din 26 septembrie 1990,
Consiliul sătesc Gura Bîcului r-nul Anenii Noi i-a atribuit în proprietate un teren agricol
cu suprafață de 1,500 ha în hotarele indicate în plan, cu nr. cadastral 10301014100, iar la
10 octombrie 2000 Primăria Gura Bîcului i-a eliberat Titlu de autentificare a dreptului
deținătorului de teren.

Din motiv că era în imposibilitate să prelucreze terenul atribuit, în urma unei
înțelegeri verbale i-a transmis terenul în folosință lui Dumac Gheorghe.

Susține reclamantul că în primăvara anului 2013, hotărînd să dispună de terenul
transmis în folosință lui Dumac Gheorghe, s-a adresat la Oficiul Cadastral Teritorial
Anenii Noi pentru a înregistra imobilul în Registrul bunurilor imobile, însă a primit refuz
din motiv că terenul menționat a fost înregistrat cu titlu de proprietate după Dilevschi
Fiodor.

Astfel, a aflat că Dumac Gheorghe reprezentat în baza procurii nr. 5648 din 22
noiembrie 2005 de Dilevschi Natalia, prin contractului de vânzare-cumpărare nr. 1736
din 15 aprilie 2007, a vîndut terenul pe care îl deținea în folosință lui Dilevschi Fiodor,
contractul de vânzare-cumpărare fiind trecut în Registrul Bunurilor imobile la 13
februarie 2008 cu nr. 2859/08.

Menționează că prin acțiunile dolosive a pîrîților a fost lipsit de dreptul de
proprietate asupra terenului agricol cu suprafață de 1,500 ha, cu nr. cadastral

10301014100.

Solicită anularea Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral 1030104100 eliberat de OCT Anenii Noi la 22 februarie 2007 și contractului de vânzare-cumpărare nr. 1736 din 15 aprilie 2007 încheiat între Dumac Gheorghe și Dilevschi Fiodor, reprezentat de către Dilevschi Natalia.

Prin hotărârea Judecătoriei Anenii Noi din 07 noiembrie 2013, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Bender din 13 mai 2014, a fost admis apelul declarat de către Osipov Nicolai, casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea a fost admisă integral.

La 13 iunie 2014, Dilevschi Fiodor a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerând-o ilegală, neîntemeiată și emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural cu aprecierea arbitrară a probelor.

Invocă că instanța de apel contrar prevederilor art. 60 alin.(4) CPC a emis o decizie fondată pe propriile concluzii și derogatorie de la temeiul acțiunii expus de către Osipov Nicolae, deoarece, conținutul cererii de chemare în judecată intimatul a invocat doar temei pentru formularea pretenției privind contestarea contractului de vânzare-cumpărare art. 231 al Codului civil, iar în sensul nulității Titlului de autentificare a dreptului de deținător de teren nu a invocat nici un motiv, respectiv, instanța judecătorească nu este în drept să modifice din oficiu temeiul sau obiectul acțiunii.

De asemenea indică că intimatul a depus acțiunea cu omiterea termenului de prescripție, deoarece, potrivit prevederilor art. 231 Cod civil, cererea de anulare a actului juridic poate fi depusă de la un an de la data la care cel interesat a aflat sau trebuia să afle despre încheierea actului juridic, mai mult, intimatul la depunerea acțiunii a omis și termenul general de prescripție de 3 ani, deoarece, după cum rezultă din materialele dosarului și anume din Extrasul bunurilor imobile eliberat la 22 februarie 2007, dreptul de proprietate asupra terenului agricol cu nr. 1030104.100, a fost înregistrat la 20 februarie 2007, iar temeiul înscrierii în Registrul bunurilor imobile constituie titlul de autentificare a dreptului de deținător de teren cu nr. 1031014.100 din 22 octombrie 2000.

Apreciază ca neîntemeiate și susținerile lui Osipov Nicoale precum că deținând terenul în litigiu l-a transmis în folosință provizorie lui Dumac Gheorghe, or, conform ordonanței de refuz în pornirea urmăririi penale și clasare a procesului penale din 03 iunie 2013, Dumac Gheorghe a acționat legal, iar în timpul înregistrării și vinderii bunului imobil, inginerul cadastral a comis o eroare și a înregistrat două imobile pe același număr.

La fel susține că Osipov Nicolai în ședința de judecată în prima instanță a recunoscut că folosea alt teren decât terenul în litigiu, iar conform cereri depuse la Primărie terenul a fost schimbat, însă în acest sens nu există nici o decizie.

Consideră că intimatul urmează să se adreseze către Primăria Gura Bîcului și organul cadastral cu privire la eliberarea deciziei corecte și corectarea înscrisurilor eronate privind numărul terenului pe care îl deține de facto.

Susține că instanța de apel la emiterea decizie eronată a reținut extrasul bunurilor imobile din 21 martie 2012, cu atât mai mult că acesta nici nu este anexat la materialele cauzei, iar conform art. 500 alin. (1) Cod civil, consecutivitatea drepturilor înscrise în registrul bunurilor imobile se determină în conformitate cu consecutivitatea

înregistrărilor.

Astfel, se consideră data înregistrării în Registrul bunurilor imobile ziua depunerii cererii de înregistrare, respectiv, înscrierea operată la 20 februarie 2007, înclină balanța în favoarea sa.

Mai mult decât atât, conform art. 497 al. (1) Cod civil, înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă a fi autentice și complete pînă la proba contrară, iar conținutul Registrului este considerat autentic în favoarea celui care a dobîndit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul este înscris în registru în numele persoanei.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale.

Prin urmare, instanța de recurs constată că recurentul Dilevschi Fiodor s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la data de 13 iunie 2014, în termen.

În conformitate cu art. 444 CPC, 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 că recursul declarat de către Dilevschi Fiodor este întemeiat și urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoare argumente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărîrea primei instanțe.

Fiind investită cu examinarea pricinii în cauză, avînd ca obiect declararea nulității actelor juridice prima instanță a ajuns la concluzia netemeinicii cerințelor lui Osipov Nicolai.

Întru susținerea poziției sale, prima instanță a concluzionat că Osipov Nicolai a omis termenul de prescripție prevăzut de art. 231 al. (2) CC, prevăzut pentru contestarea actelor juridice încheiate în urma înțelegerii dolosive și nu a confirmat faptul că este proprietar al terenului cu suprafața de 1,5 ha cu nr. cadastral 1030104100 din s. Gura Bîcului r-n Anenii Noi.

Judecînd apelul declarat de către Osipov Nicolai, instanța de apel a ajuns la concluzia admiterii apelului, casînd hotărîrea primei instanțe și pronunțînd o nouă hotărîre cu privire la admiterea integrală a acțiunii, concluzionînd că titlul de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral 1030104100 eliberat pe numele lui Nicolae Osipov nu a fost anulat și este valabil pînă în prezent.

Instanța de recurs constată, însă, că deși, la soluționarea pricinii au fost stabilite pe deplin circumstanțele care au importanță pentru judecarea cauzei în fond, concluziile instanței de apel cu privire la netemeinicia hotărîrii primei instanțe sunt incorecte, rezultate din aplicarea greșită și interpretarea eronată de către instanța de apel a normelor de drept material aplicabile la caz, precum și aprecierea incorectă a probelor prezentate.

În susținerea opiniei enunțate se reține că din materialele dosarului rezultă cu certitudine că în baza Deciziei Primăriei s. Gura Bîcului r-n Anenii Noi nr. 09/3 din 26 septembrie 1990, lui Osipov Nicolae Ion i-a fost repartizat în proprietate privată lotul de teren agricol cu suprafața de 1.500 ha în hotarele indicate în plan, terenul fiind trecut în Registrul cadastral al deținătorului de terenuri la data de 07 octombrie 1990 cu nr. 1207.

Este cert și faptul că, la data de 10 octombrie 2000 Osipov Nicolai a primit titlului de autentificare a dreptului asupra lotului de teren repartizat cu suprafața de 1.500 ha conform planului sectorului repartizat cu nr. cadastral 1030104100 (f.d. 9), iar data de 03

aprilie 2012, s-a adresat cu o cerere către OCT Anenii Noi cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral nr. cadastral 1030104100, însă cererea s-a a fost respinsă din motiv că terenul respectiv este înregistrat după un alt titular de drept.

La caz prezintă relevanță Ordonanța de refuz în pornirea urmăririi penale și clasarea procesului emisă de Procuratura Anenii Noi la data de 03 iulie 2013 în baza plîngerii lui Osipov Nicolai din 03 mai 2013, prin care s-a constata că prin Decizia Primăriei satului Gura Bîcului r-nul Anenii Noi din 14 noiembrie 1990 lui Dumac Gheorghe i-a fost atribuit un terenul agricol cu suprafața de 1,5 ha cu nr. cadastral 1030104100.

Astfel, s-a stabilit că la data de 23 noiembrie 2000, lui Dumac Gheorghe i-a fost eliberat Titlu de autentificare a dreptului asupra terenului cu suprafața de 1,5 ha cu nr. cadastra 1030104100, iar la data de 20 februarie 2007 Dumac Gheorghe a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra lotului de teren respectiv.

Ulterior, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. Dumac Gheorghe reprezentat în baza procurii nr. 5648 din 22 noiembrie 2005 de către Dilevschi Natalia a vîndut lotul de teren cu nr. cadastral 1030104100 lui Dilevschi Fiodor (f.d. 53-54).

Tot actele cauzei atestă că Osipov Nicolai adresîndu-se în instanța de judecată și solicitînd declararea nulității Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral 1030104100 eliberat pe numele lui Dumac Gheorghe și contractului de vânzare-cumpărare nr. 1736 din 15 aprilie 2007, a invocat prevederile art. 216, 218, 231 Cod civil, care reglementează nulitatea actului juridic încheiat în urma înțelegerii dolosive dintre reprezentantul unei părți și cealaltă parte.

Articolul 231 al. (1) Cod civil actul juridic încheiat în urma înțelegerii dolosive dintre reprezentantul unei părți și cealaltă parte poate fi declarat nul de instanța de judecată.

Prin prisma normelor enunțate, instanța de recurs constată, că actele juridice contestate de către Osipov Nicolai nu pot fi declarate nule, or conform normei citate pentru a fi considerat nul actul juridic este necesară existența înțelegerii dolosive dinte reprezentant și cealaltă parte, fără a fi manifestată voința reprezentatului, aceasta din urma fiind înlocuită cu voința reprezentantului.

Însă la caz s-a stabilit că Dilevschi Natalia în interesele lui Dumac Gheorghe i-a vîndut lui Dilevschi Fiodor terenul agricol cu suprafața de 1,5 ha cu nr. cadastral 1030104100 care aparținea cu drept de proprietate comună în devălmășie împreună cu soția Dumac Maria care și-a exprimat acordul în scris pentru înstrăinarea imobilului dobîndit în timpul căsătoriei (f.d. 56).

La acest capitol se mai reține și faptul că, Osipov Nicolai nu a prezentat probe pertinente și veridice, ce ar atesta că contractul de vânzare-cumpărare din nr. 1736 din 15 aprilie 2007, poartă un caracter dolosiv și anume a fost încheiat în urma unei înțelegeri dolosive, pe cînd în sensul art. 211 Cod civil, este necesar de a fi făcută dovada faptului că actul juridic a fost încheiat în rezultatul săvîrșirii de către reprezentat în mod intenționat cu rea voință a unor acțiuni care contravin voinței reprezentatului, iar argumentele instanței de apel invocate în acest sens sunt lipsite de suport juridic.

În asemenea împrejurări este neîntemeiată susținerea intimatului referitor la calificarea caracterului dolosiv a contractului care se demonstrează prin faptul că contractul a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice.

Mai mult decât atât, conform prevederilor art. 231 alin. (2) Cod civil, cererea de anulare, în cazul prevăzut la alin.(1), poate fi depusă în termen de un an de la data la care cel interesat a aflat sau trebuia să afle despre încheierea actului juridic.

Însă, ca caz se constată că deși contractul de vânzare-cumpărare contestat a fost încheiat la data de 15 aprilie 2005 și a fost înregistrat la OCT Anenii Noi la data de 13 februarie 2008, Osipov Nicolae s-a adresat cu cererea de chemare în judecată doar la data de la data de 09 iulie 2013, respectiv cu omiterea esențială a termenul prevăzut de art. 231 alin. (2) Cod civil pentru depunerea cereri în anulare.

De altfel, sunt neîntemeiate și cerințele reclamantului cu privire la declararea nulității Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat pe numele lui Dumac Gheorghe, din motiv că contrar prevederilor art. 118 CPC, nu a prezentat instanței probe incontestabile și pertinente în susținerea cerințelor invocate în acest sens.

Sub acest aspect, sunt neîntemeiate argumentele reclamantului cu referire la faptul el este proprietar al terenului în litigiu din motiv că conform Extrasului din Registrul bunurilor imobile nr. imobilul cu nr. cadastral 1030104100 aparțin cu drept de proprietate lui Dumac Gheorghe, iar reieșind din prevederile art. 497 al. (1) Cod civil, înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete pînă la proba contrară.

În conexiunea celor relatate se constată că instanța de apel nu a calificat corect, din punct de vedere juridic, acțiunea cu care a fost investită, ce a dus la emiterea unei soluții greșite, pe când prima instanță în mod temeinic și legal a respins acțiunea lui Osipov Nicolai.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Dilevschi Fiodor este întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, art. 445 alin. (3) Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de către Dilevschi Fiodor.

Se casează decizia Curții de Apel Bender din 13 mai 2014 și se menține hotărârea Judecătoriei Anenii Noi din 07 noiembrie 2013, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Osipov Nicolai împotriva lui Dumac Gheorghe, Dilevschi Fiodor și Dilevschi Natalia cu privire la declararea nulității actelor juridice.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Judecătorii

Iulia Sîrcu

Valentina Clevadi

Iuliana Oprea

Ion Druță

Tamara Chișca-Doneva