

prima instanță: V. Grosu
instanța de apel: D. Manole, S. Arnăuț, E. Fistican

nr. 2ra-559/16

DECIZIE

29 iunie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președinte, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Iuliana Oprea
Galina Stratulat
Oleg Sternioală
Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de Efim Ganganu, reprezentat de avocatul Alexandru Macar

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Eudochiei Antohi împotriva Consiliului local Logănești, r-nul Hîncești cu privire la contestarea actului administrativ și anularea contractului de vânzare-cumpărare

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 octombrie 2015 prin care a fost admisă cererea de apel declarată de Eudochia Antohi, casată hotărârea Judecătoriei Hîncești din 08 aprilie 2015 și emisă o nouă hotărâre, prin care a fost admisă acțiunea

constată:

La 03 iulie 2013, Eudochia Antohi a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului local Logănești, r-nul Hîncești, intervenient accesoriu Efim Ganganu cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii a invocat că potrivit contractului de vânzare – cumpărare, autentificat notarial la 15 iulie 2011, a devenit proprietara construcției cu suprafața de 97,2 m. p., situată în extravilanul satului Logănești, r-nul Hîncești, amplasată pe un teren agricol de 0,7485 ha.

Menționează că deși deține dreptul de proprietate asupra imobilului menționat, i se îngrădește exercitarea dreptului de proprietate, deoarece nu are acces la bunul menționat.

Având în vedere prevederile art. 3 alin. (3) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997, afirmă că la 25 februarie 2013 a depus la Consiliul local Logănești o cerere prin care a solicitat soluționarea problemei cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent, iar prin decizia Consiliului din 26 februarie 2013, cererea a fost refuzată,

fiind invocat că terenul aferent casei de locuit de ea procurată, aparține cu drept de proprietate lui Efim Ganganu.

Consideră că înstrăinarea terenului aferent lui Efim Ganganu a avut loc cu încălcarea prevederilor legale.

Relatează că la 29 martie 2013, dânsa a depus cerere prealabilă de soluționare a litigiului pe cale extrajudiciară, care însă prin decizia pârâtului din 03 iunie 2013, a fost respinsă.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor din Legea contenciosului administrativ, art. 166-167 CPC.

Solicită admiterea acțiunii și anularea deciziei Consiliul local Logănești nr. 3/12/1 din 28 mai 2013 „Cu privire la examinarea cererii Eudochiei Antohi”.

Pe parcursul examinării cauzei, Eudochia Antohi a depus cerere suplimentară împotriva Consiliului local Logănești, Primăriei Logănești și Efim Ganganu, prin care a solicitat suplimentar și anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4177 din 29 august 2001 a terenului cu nr. cadastral 5342306915 încheiat între Primăria sat. Logănești și Efim Ganganu (f. d. 116-117).

Prin hotărârea Judecătoriei Hîncești din 08 aprilie 2015 a fost respinsă acțiunea ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 octombrie 2015 a fost admisă cererea de apel declarată de Eudochia Antohi, casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre, prin care a fost admisă acțiunea, anulată decizia Consiliului local Logănești, r-nul Hîncești nr. 3/12/1 din 28 mai 2013 cu privire la examinarea cererii Eudochiei Antohi, anulată dispoziția Primarului satului Logănești nr. 19 din 14 august 2001, anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 4177 din 29 august 2001 încheiat între Primăria sat. Logănești și Efim Ganganu, prin care a fost înstrăinat acestuia terenul cu nr. cadastral 5342306915.

La 14 ianuarie 2016, prin intermediul Oficiului Poștal, Efim Ganganu, reprezentat de avocatul Alexandru Macar a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei recurate și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia recurată, considerând-o ilegală și neîntemeiată.

Susține că la momentul procurării terenului litigios, dânsul se afla în relații de căsătorie cu Fiodora Ganganu, fiind ambii înregistrați ca proprietari în RBI.

Având în vedere prevederile art. 20 Codul familiei, consideră că instanța de apel a adus atingere dreptului de proprietate a Fiodorei Ganganu prin anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4177 din 29 august 2001.

Remarcă că pe terenul deținut cu drept de proprietate sunt amplasate două construcții cu nr. cadastrale 5342306915.01 și 5342306915.02, dintre care intimata aparține cu drept de proprietate doar ultima construcție.

Menționează că dacă s-ar admite că actul juridic menționat a fost viciat, instanța de apel urma să-l anuleze doar în limita cotei-părți pe care o deține intimata și nu integral, deoarece ceilalți coproprietari nu au solicitat anularea contractului.

Invocând prevederile art. 60 alin. (4) CPC, remarcă că instanța de apel a admis o cerință care nici nu a fost formulată de către Eudochia Antohi și anume, a anulat dispoziția Primarului sat. Logănești nr. 19 din 14 august 2001.

Reieșind din prevederile pct. 14 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, indică că Eudochia Antohi la cererea sa a anexat doar copia contractului de vânzare-cumpărare și nu a prezentat schema terenului aferent imobilului său.

Având în vedere prevederile din Hotărârea Plenului CSJ a RM nr. 2 din 27 martie 2006, art. 35 alin. (4) lit. b) și art. 35 din Legea cadastrului bunurilor imobile, art. 46 din Constituția RM, art. 316 alin. (1) și (2), 312, 500 Cod civil, remarcă că a dobândit legal dreptul de proprietate asupra bunului imobil litigios în anul 2001, dreptul său fiind înregistrat și pentru care regulat achită impozite.

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

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 18 noiembrie 2015, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire (f. d. 174), careva date despre recepționarea acesteia de către recurent, la materialele dosarului, lipsesc.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 octombrie 2015 în termenul legal.

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 recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe din considerentele ce urmează.

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 hotărârea primei instanțe.

Astfel, în speță a fost stabilit că la 14 august 2001 Primarul satului Logănești, Județul Lăpușna a emis dispoziția nr. 19 în temeiul căreia a dispus vinderea terenului cu destinație agricolă cu suprafața de 0,75 ha, aferent construcției (tabără pionerească) lui Efim Ganganu (f. d. 45).

La 29 august 2001, în baza dispoziției menționate, între Efim Ganganu, în calitate de cumpărător, și Primăria satului Logănești, județul Lăpușna, în calitate de vânzător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 4177, a terenului cu suprafața de 0,7485 ha, situat în satul Logănești, raionul Hîncești, care a fost autentificat notarial, iar la 03 septembrie 2001 a fost înregistrat și în Registrul bunurilor imobile Efim Ganganu (f. d. 44).

În speță se mai constată că la 15 iulie 2011 Eudochia Antohi, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 5034, a devenit proprietara construcției (casa de odihnă) cu suprafața de 97,2 m. p. amplasată în extravilanul satului Logănești, raionul Hîncești.

La 25 februarie 2013, Eudochia Antohi a solicitat, prin cerere, Consiliului sătesc Logănești, de a procura terenul aferent „casei fostei tabere de odihnă” situat în extravilanul satului Logănești, r-nul Hîncești (f. d.6).

Potrivit deciziei nr. 1/11/3 din 26 februarie 2013 „Cu privire la cererea Eudochiei Antohi”, Consiliul local Logănești a decis că vânzarea-cumpărarea terenului nominalizat nu este de competența Consiliului local Logănești, deoarece este în proprietatea lui Efim Ganganu (f. d. 4).

La 29 martie 2013, Eudochia Antohi a sesizat printr-o cerere prealabilă Consiliul local Logănești prin care a solicitat soluționarea chestiunii cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent construcției a cărei proprietară este, cu numărul cadastral 5342306915.02 (f. d. 5).

Prin decizia Consiliul local Logănești nr. 3/12/1 din 28 mai 2013, Consiliul a decis respingerea cererii Eudochiei Antohi, înregistrată cu numărul 48-02/1-25 din 29 martie 2013 și a menținut decizia nr. 1/11/13 din 26 februarie 2013 (f. d. 3).

Înaintând cererea de chemare în judecată împotriva Consiliului local Logănești Eudochia Antohi a solicitat anularea deciziei Consiliului local Logănești nr. 3/12/1 din 28 mai 2013 „Cu privire la examinarea cererii cet. Eudochiei Antohi” ca emisă ilegal, anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4177 din 29 august 2001 prin care a fost înstrăinat terenul cu numărul cadastral 5342306915.

Fiind investită cu judecarea pricinii civile la cererea de chemare în judecată a Eudochiei Antohi împotriva Consiliului local Logănești cu privire la contestarea actelor juridice, prima instanță a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii, respingând-o.

Judecând apelul declarat de Eudochia Antohi, instanța de apel l-a considerat întemeiat și, casând hotărârea primei instanțe, a emis o nouă hotărâre prin care a admis acțiunea Eudochiei Antohi, a anulat decizia Consiliului local Logănești, r-nul Hîncești nr. 3/12/1 din 28 mai 2013 cu privire la examinarea cererii cet. Eudochiei Antohi, a anulat dispoziția Primarului s. Logănești nr. 19 din 14 august 2001, a anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 4177 din 29 august 2001 încheiat între Primăria s. Logănești și Efim Ganganu, prin care a fost înstrăinat acestuia terenul cu numărul cadastral 5342306915.

În susținerea soluției date, instanța de apel cu referire la prevederile art. 4 alin. (2) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, art. 50 Cod civil în redacția Legii din 26 decembrie 1964, art. 217 alin. (1)-(3), art. 220 alin. (1) Cod civil, a stabilit că Primarul sat. Logănești nu era îndreptățit să decidă asupra vânzării terenului ce aparține autorității publice locale, de acest drept dispunând doar Consiliul local Logănești, motiv pentru care a constatat că dispoziția Primarului sat. Logănești nr. 19 din 14 august 2001, decizia Consiliului local Logănești, r-nul Hîncești nr. 3/12/1 din 28 mai 2013 cu privire la examinarea cererii Eudochiei Antohi, cât și contractul de vânzare-cumpărare nr. 4177 din 29 august 2001, încheiat între Primăria satului Logănești și Efim Ganganu în baza dispoziției Primarului sat. Logănești, sunt lovite de nulitate absolută.

Instanța de recurs constată, însă, că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material și a dat o apreciere greșită materialului probator anexat la dosar, pe când prima instanță, justificat, pronunțându-se asupra aspectelor importante, având în susținere cadrul legal aplicabil în speță, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii înaintate de Eudochia Antohi.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs relevă că conform art. 2 din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, actul administrativ conține în sine o manifestare juridică unilaterală de voință cu caracter normativ sau individual din partea unei autorități publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii.

Iar potrivit art. 3 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ, obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ și individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terț, emise de: a) autoritățile publice și autoritățile asimilate acestora în sensul prezentei legi; b) subdiviziunile autorităților publice; c) funcționarii din structurile specificate la lit. a) și b).

Pornind de la aceste prevederi legale și premise de abordare, se va reține că instanța de apel nu a dat o corectă dezlegare în drept a speței, constatând neîntemeiat că dispoziția Primarului satului Logănești nr. 19 din 14 august 2001, este lovită de nulitate absolută, în acest sens incorect aplicând prevederile art. 217 alin. (1)-(3), art. 220 alin. (1) Cod civil.

Or, dispoziția Primarului sat. Logănești nr. 19 din 14 august 2001, constituie în sine act administrativ cu caracter individual, adoptat de către autoritatea publică locală, ca urmare, aceasta este guvernată de Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, care și urmează a fi aplicată la caz.

Distinct de cele menționate mai sus, instanța de recurs reține că Legea contenciosului administrativ, și anume capitolul IV, prevede o procedură specială de examinare a acțiunii în contenciosul administrativ, astfel că art. 14 alin. (1) din legea menționată direct indică că persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Dispozițiile legale precitate coroborează cu cele conținute în art. 17 din Legea contenciosului administrativ, care specifică termenele de adresare în instanța de contencios administrativ, la alin. (1) specificat că cererea prin care se solicită anularea unui act administrativ sau recunoașterea dreptului pretins poate fi înaintată în termen de 30 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel. Acest termen curge de la:

a) data primirii răspunsului la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluționarea acesteia;

b) data comunicării refuzului de soluționare a unei cereri prin care se solicită recunoașterea dreptului pretins sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluționarea unei astfel de cereri;

c) data comunicării actului administrativ, în cazul în care legea nu prevede procedura prealabilă.

Sub incidența acestor prevederi legale, în speță se constată că Eudochia Antohi, nu a solicitat printr-o cerere prealabilă, revocarea dispoziției Primarului satului Logănești nr. 19 din 14 august 2001, și nici prin cererea de chemare în judecată nu a solicitat, anularea acestui act administrativ.

Ca consecință, este indubitabil că în speță nu au relevanță prevederile art. 217 alin. (1)-(3), art. 220 Cod civil, aplicate din oficiu de către instanța de apel și invocarea nulității absolute a dispoziției Primarului sat. Logănești nr. 19 din 14 august 2001, prin urmare se constată ca neîntemeiată soluția adoptată de instanța de apel în acest sens.

Faptul netemeinicii aplicării în speță a acestor prevederi legale de către instanța de apel, se constată și prin prevederile art. 26 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ, în care legiuitorul a precizat exhaustiv temeiurile de anulare a actului administrativ contestat și care direct indică că actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care:

- a) este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii;
- b) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței;
- c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Drept urmare, instanța de recurs reține ca lipsită de suport legal și reținerea instanței de apel cu privire la ilegalitate deciziei Consiliului local Logănești nr. 3/12/1 din 28 mai 2013, prin care a fost respinsă cererea Eudochiei Antohi, înregistrată din 29 martie 2013 și a menținut decizia nr. 1/11/13 din 26 februarie 2013.

Or, în confirmarea ilegalității acestui act administrativ instanța de apel a invocat consecințele nulității absolute a dispoziției Primarului sat. Logănești nr. 19 din 14 august 2001.

Prima instanță, însă, corect a reținut că în cadrul cercetării judecătorești nu și-au găsit confirmare careva aspecte de fapt care ar arăta la ilegalitatea deciziei Consiliului local Logănești nr. 3/12/1 din 28 mai 2013, prin care a fost respinsă cererea Eudochiei Antohi, înregistrată din 29 martie 2013 și a menținut decizia nr. 1/11/13 din 26 februarie 2013 și care ar justifica acțiunea în anulare formulată de Eudochia Antohi.

În același timp, instanța de recurs reține ca neîntemeiată și soluția instanței de apel cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului din 29 august 2001 încheiat între Primăria satului Logănești, județul Lăpușna, în calitate de vânzător și Efim Ganganu, în calitate de cumpărător.

Astfel, se va menționa că materialul probator atestă cu certitudine că terenul agricol cu suprafața de 0,7485 ha, situat în extravilanul satului Logănești, raionul Hîncești, la care pretinde Eudochia Antohi, aparține cu drept de proprietate lui Efim Ganganu, acest drept, după cum a fost deja menționat mai sus, fiind înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Hîncești la 03 septembrie 2001 cu nr. cadastral 5342306.915 (f. d. 44).

Sub acest aspect, este cert că, reieșind din caracterul public al informației din Registrul bunurilor imobile, prevăzute în art. 503 Cod civil, intimata Eudochia Antohi, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 15 iulie 2011 în privința construcției (casa de odihnă) cu suprafața de 97,2 m. p., nu a fost lipsită de dreptul de a verifica informația cu privire la terenul agricol pe care este amplasat imobilul procurat la 15 iulie 2011, inclusiv și a dreptului de proprietate asupra acestuia.

Conform art. 132 Cod civil (în redacția Legii din 29 decembrie 1964, în vigoare la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 29 august 2001), dreptul de proprietate (dreptul de administrare operativă) se naște la dobânditorul de bază de contract al bunurilor din momentul transmiterii obiectului, dacă legea sau contractul nu prevede altceva. Dacă contractul de înstrăinare a lucrului trebuie să fie înregistrat dreptul de proprietate ia naștere din momentul înregistrării.

În consecință, prin prisma acestor prevederi legale, cât și a dispozițiilor art. 43-63 Codul civil (în redacția Legii din 1964 în vigoare la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 29 august 2001), care reglementau condițiile de valabilitate ale contractului, pentru nerespectarea cărora în calitate de sancțiune survenea nulitatea absolută sau relativă, nu a fost constatat un careva temei care ar duce la nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4177 din 29 august 2001.

Mai mult că contractul menționat a fost încheiat în baza dispoziției Primarului sat. Logănești nr. 19 din 14 august 2001, care, după s-a constatat, nu a fost contestată de către Eudochia Antohi, conform procedurii stabilite de Legea contenciosului administrativ.

În circumstanțele descrise se reține drept justă concluzia primei instanțe cu privire la respingerea acțiunii Eudochiei Antohi cu privire la anularea deciziei Consiliului local Logănești nr. 3/12/1 din 28 mai 2013 cu privire la examinarea cererii sale și anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4177 din 29 august 2001 prin care a fost înstrăinat terenul cu numărul cadastral 5342306915, prin urmare, netemeinicia deciziei instanței de apel.

Pentru motivele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat, 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

decide:

Se admite recursul declarat de Efim Ganganu, reprezentat de avocatul Alexandru Macar.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 27 octombrie 2015 și se menține hotărârea Judecătoriei Hîncești din 08 aprilie 2015, în pricina civilă la

cererea de chemare în judecată a Eudochiei Antohi împotriva Consiliului local Logănești, r-nul Hîncești cu privire la contestarea actului administrativ și anularea contractului de vânzare-cumpărare.

Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Iuliana Oprea

Galina Stratulat

Oleg Sternioală

Ala Cobăneanu