

DECIZIE

29 iunie 2016

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva  
Iuliana Oprea  
Ion Druță  
Nicolae Craiu  
Maria Ghervas

examinând recursurile declarate de către Societatea cu Răspunderea Limitată „Grafescolo”, reprezentată de avocatul Vitalie Nagacevschi și de către Primăria orașului Vadul lui Vodă,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspunderea Limitată „Grafescolo” împotriva Consiliului orașenesc Vadul lui Vodă cu privire la contestarea actului administrativ și la cererea reconvențională a Primăriei orașului Vadul lui Vodă împotriva Societății cu Răspunderea Limitată „Grafescolo” cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 15 decembrie 2015, prin care a fost admis apelul declarat de către Societatea cu Răspunderea Limitată „Grafescolo”, casată hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 13 aprilie 2007 și emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea inițială a fost admisă, iar acțiunea reconvențională respinsă ca fiind neîntemeiată,

constată:

La 04 octombrie 2006, SRL „Grafescolo” a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului orașenesc Vadul lui Vodă cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că prin decizia nr. 2/12 din 13 februarie 2003, Consiliul orașenesc Vadul lui Vodă a permis cumpărarea serelor și terenului aferent de pe malul râului Nistru, în baza căruia a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare din 11 martie 2003 și eliberat Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren număr cadastral 3158100379 înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 19 mai 2003.

Reclamanta a subliniat că obligațiile asumate prin contract au fost onorate integral prin achitarea prețului bunului contractat - suma de 4708 lei în două tranșe: la 18 martie 2003 a fost achitată suma de 1177 lei și la 02 aprilie 2003 a fost achitată suma de 3531 lei.

Reclamanta a mai arătat că prin decizia Consiliului orășenesc Vadul lui Vodă nr. 4/19 din 15 iunie 2006 a fost anulată decizia nr. 2/12 din 13 februarie 2003 cu privire la cumpărarea serelor și terenului aferent, pe motiv că prețul imobilului nu era achitat potrivit cerințelor contractului de vânzare-cumpărare.

Menționează că a depus la Consiliul orășenesc Vadul lui Vodă cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea deciziei nr. 4/19 din 15 iunie 2006, însă, la cererea respectivă Consiliul orășenesc Vadul lui Vodă nu a răspuns.

Solicită SRL „Grafescolo” anularea deciziei Consiliului orășenesc Vadul lui Vodă nr. 4/19 din 15 iunie 2006.

La 25 decembrie 2006, Primăria orașului Vadul lui Vodă a înaintat în instanța de judecată o acțiune reconvențională împotriva SRL „Grafescolo” cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren (f. d. 26-27 vol.I).

În motivarea acțiunii reconvenționale Primăria orașului Vadul lui Vodă a relevat că la 13 februarie 2003 Consiliul orășenesc Vadul lui Vodă prin decizia nr. 2/12 a permis Societății cu Răspundere Limitată „Grafescolo” cumpărarea serelor și terenului aferent cu suprafața de 1,0017 ha, iar la 11 martie 2003 a încheiat cu compania respectivă un contract de vânzare-cumpărare nr. 1259, eliberând la 19 mai 2003 Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren număr cadastral 3158100379.

Consideră Primăria orașului Vadul lui Vodă că la încheierea contractului de vânzare-cumpărare enunțat au fost încălcate prevederile Regulamentului cu privire la vânzare-cumpărare a terenului, aprobat prin hotărîrea Guvernului nr. 562 din 23 octombrie 1996 și Legii nr. 440 - XIII din 27 aprilie 1995 cu privire la zonele și fișiile de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă, iar prin actele juridice adoptate Consiliul orășenesc Vadul lui Vodă ilegal a înstrăinat terenul, serele și imobilele de pe el, deoarece acestea sunt proprietatea publică a unității administrativ teritoriale.

Solicită Primăria orașului Vadul lui Vodă declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1259 din 11 martie 2003 care a avut ca obiect terenul aferent serelor și a Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren număr cadastral 3158100379.

Prin hotărîrea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 13 aprilie 2007, acțiunea inițială a fost respinsă, iar acțiunea reconvențională a fost admisă, fiind anulat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent serelor încheiat între Primăria orașului Vadul lui Vodă și SRL „Grafescolo”, autentificat la 11 martie 2003 cu nr. 1259 la biroul notarului Eugenia Lupașcu, prin aducerea părților în poziția inițială, încasînd din contul Primăriei orașului Vadul lui Vodă în beneficiul SRL „Grafescolo” suma de 3528 lei, cu radierea din Registrul bunurilor imobile înscrierile dreptului de proprietate, efectuate în baza contractului anulat și declarat nul Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren al SRL „Grafescolo” număr cadastral 3158100379. Totodată, a fost încasat din contul SRL „Grafescolo” în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 150 lei (f.d. 52-55).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 septembrie 2007 a fost admis apelul declarat de SRL „Grafescolo”, casată hotărîrea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 13 aprilie 2007 și emisă o nouă hotărîre prin care a fost admisă acțiunea inițială și anulată ca fiind ilegală decizia Consiliului orășenesc Vadul lui Vodă nr. 4/19 din 15 iunie 2006 cu privire la anularea deciziei nr. 2/12 din 13 februarie 2003

privind cumpărarea serelor și terenului aferent de către SRL „Grafescolo”. Totodată, a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea reconvențională înaintată de Primăria orașului Vadul lui Vodă împotriva SRL „Grafescolo” cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren (f.d. 81-85).

La 31 octombrie 2007, Consiliul or. Vadul lui Vodă a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 05 septembrie 2007, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 16 ianuarie 2008, a fost admis recursul declarat de Primăria orașului Vadul lui Vodă, casată decizia Curții de Apel Chișinău din 05 septembrie 2007 și menținută hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 13 aprilie 2007(f. d. 102-108).

La 05 martie 2008, Cotorobai Vitalie, fiind împuternicit de către SRL „Grafescolo” prin procura din 03 martie 2008, a depus în interesele acesteia cerere de revizuire a deciziei Curții Supreme de Justiție din 16 ianuarie 2008 (f. d. 170-172).

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 07 mai 2008, cererea de revizuire a deciziei Curții Supreme de Justiție din 16 ianuarie 2008, depusă de SRL „Grafescolo” a fost respinsă ca fiind inadmisibilă (f. d. 182-186).

Prin procura din 15 august 2014, Calancea Gheorghe a fost împuternicit de SRL „Grafescolo” să-i reprezinte interesele în instanțele de judecată, cu dreptul de a transmite împuterniciri altei persoane, etc. (f. d. 141).

Prin mandatul din 19 august 2014, avocatul Nagacevschi Vitalie a fost împuternicit de Calancea Gheorghe să reprezinte interesele SRL „Grafescolo” în instanțele de judecată, cu dreptul de a contesta hotărârea judecătorească, etc. (f. d. 142).

La 20 august 2014, în temeiul art. 449 lit. h) Cod de procedură civilă, avocatul Nagacevschi Vitalie și Calancea Gheorghe au depus cerere de revizuire a deciziei Curții Supreme de Justiție din 16 ianuarie 2008, solicitând admiterea cererii de revizuire, casarea deciziei Curții Supreme de Justiție din 16 ianuarie 2008 cu reținerea pricinii pentru rejudecare în ordine de recurs (f. d. 127-129).

În motivarea cererii de revizuire, avocatul Nagacevschi Vitalie și Calancea Gheorghe, au invocat că prin hotărâra Curții Europene a Drepturilor Omului din 22 iulie 2014 s-a constatat încălcarea de către instanțele naționale a articolului 6§1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale și s-a acordat SRL „Grafescolo” suma de 3600 euro cu titlu de prejudiciu moral și 2000 euro, cu titlu de costuri și cheltuieli, aceste circumstanțe servind temei de redeschidere a procesului.

Prin încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 08 octombrie 2014, cererea de revizuire a fost respinsă ca inadmisibilă (f. d. 178-182).

La 20 ianuarie 2015, Agentul Guvernamental Apostol Lilian a depus cerere de revizuire a deciziei Curții Supreme de Justiție din 16 ianuarie 2008, solicitând admiterea cererii de revizuire, casarea deciziei instanței de recurs, examinarea recursului în prezența reprezentantului companiei reclamante și pronunțarea unei noi decizii cu expunerea asupra argumentelor referitoare la expirarea termenului de prescripție la înaintarea acțiunii reconvenționale.

Drept temei pentru declararea revizuirii, Agentul Guvernamental Apostol Lilian, a invocat prevederile art. 449 lit. h) CPC.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 18 februarie 2015, a fost admisă cererea de revizuire a deciziei Curții Supreme de Justiție din 16 ianuarie 2008, depusă de Agentul Guvernamental Apostol Lilian în temeiul art. 449 lit. h) CPC, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a SRL „Grafescolo” împotriva Consiliului orășenesc Vadul lui Vodă cu privire la contestarea actului administrativ și la acțiunea reconvențională depusă de Primăria orașului Vadul lui Vodă împotriva SRL „Grafescolo” cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren. A fost casată decizia Curții Supreme de Justiție din 16 ianuarie 2008, cu reținerea pricinii pentru judecarea recursului în ordinea prevăzută de secțiunea II capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, în Curtea Supremă de Justiție și remiterea dosarului pentru repartizare aleatorie completului din 5 judecători.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 20 mai 2015 a fost admis recursul declarat de Consiliul orășenesc Vadul lui Vodă, castă decizia Curții de Apel Chișinău din 05 septembrie 2007 și restituită pricina pentru rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 15 decembrie 2015, a fost admis apelul declarat de SRL „Grafescolo”, casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea reconvențională a fost respinsă, iar acțiunea inițială admisă, fiind anulată decizia Consiliului orășenesc Vadul lui Vodă nr. 4/19 din 15 iunie 2016 „Cu privire la anularea deciziei Consiliului orășenesc Vadul lui Vodă nr. 2/12 din 13 februarie 2003 „Cu privire la cumpărarea serelor și terenului aferent de către SRL „Grafescolo”.

La 04 martie 2016 SRL „Grafescolo” reprezentată de avocatul Nagacevschi Vitalie, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia și modificarea deciziei instanței de apel în sensul respingerii acțiunii reconvenționale înaintate de Primăria orașului Vadul lui Vodă cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren ca inadmisibilă pe motiv că a fost înaintată de o persoană care nu este participant la proces și/sau pe motivul că a fost depusă cu omiterea termenului de prescripție extinctivă.

În motivarea recursului a invocat la examinarea cauzei în instanța de apel de rînd cu solicitarea admiterii acțiunii inițiale, a solicitat și respingerea acțiunii reconvenționale ca fiind inadmisibilă pe motiv că Primăria orașului Vadul lui Vodă nu a fost niciodată atrasă ca participant la proces, respectiv nu era în drept să înainteze o cerere reconvențională în condițiile art. 172 CPC.

La fel, invocă că cererea reconvențională a fost depusă în decembrie 2006, cu depășirea termenului de 3 ani de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 11 martie 2003 a terenului aferent, anularea căruia se solicită, precum și cu depășirea termenului de 3 ani de la data eliberării titlului din 19 mai 2003 de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea căruia se solicită.

Menționează că, respingând acțiunea reconvențională, instanța de apel s-a pronunțat asupra fondului acesteia, însă a omis să se pronunțe asupra excepțiilor invocate de către reprezentantul întreprinderii reclamante, care a susținut că acțiunea reconvențională trebuie să fie declarată inadmisibilă pe motiv că a fost înaintată de o

persoană, care nu a fost atrasă în proces, și că a fost înaintată cu omiterea termenului de prescripție de 3 ani.

Remarcă că, deoarece soluția pronunțată de instanța de apel este favorabilă întreprinderii recurente, consideră că la respingerea cererii reconvenționale instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

La 08 aprilie 2016 Primăria orașului Vadul lui Vodă, la fel, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerînd-o ilegală și neîntemeiată, la adoptarea căreia au fost interpretate eronat atît circumstanțele faptice cît și legislația care se referă la litigiul.

În dezvoltarea motivelor de recurs, recurentul a criticat interpretarea dată de instanța de apel titlului cu care imobilul în discuție a fost înstrăinat SRL „Grafescolo” și anume că a fost vîndut și cumpărat nu terenul fondului apelor, dar terenul din zona fondului apelor, situație permisă la acel moment, prevăzută de Legea nr. 1308 din 25 iunie 1997.

În susținerea acestor afirmații a invocat incidența prevederilor art. 9 alin.(6) în redacția Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 în vigoare la momentul încheierii contractului declararea nulității a cărei se solicită, privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului care indică că, nu sînt supuse vînzării-cumpărării terenurile din zonele de protecție a apelor, cele destinate rețelelor inginerești, precum și terenurile de uz public, susținînd că doar la data de 13 noiembrie 2003 prin Legea nr.446 cuvintele „terenurile din zonele de protecție a apelor” au fost înlocuite cu cuvintele „terenurile fondului apelor”.

Consideră greșită și aprecierea instanței de apel cu referire la netemeinicia constatării a primei instanțe precum că în speță au fost încălcate pct. 9 din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului aferent, aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 562 din 23 octombrie 1996..., pe motiv că art. 4 al Hotărîrei Guvernului RM nr. 562 din 23 octombrie 1996 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează și întreprinderilor private indică expres că, prevederile prezentului Regulament nu se aplică față de terenurile aferente, situate în zone de protecție a apelor.

Iar în conformitate cu art. 45 din Codul funciar, toate terenurile orașelor și satelor (comunelor) se folosesc în conformitate cu planurile lor de sistematizare și cu planurile de organizare economico-funciară a intravilanului localităților.

La 05 aprilie 2016 Primăria orașului Vadul lui Vodă a depus referința la recursul declarat de către SRL „Grafescolo”, invocînd caracterul neîntemeiat al acesteia, a solicitat respingerea lui.

Totodată, cu referire la termenul de prescripție invocat de SRL „Grafescolo”, insistă că prevederile art. 78 al Codului civil (în redacția anului 1964) nu sunt relevante speței pe motiv că bunurile domeniului public, prin prisma art. 80 alin. a Legii privind administrația publică locală nr. 186 din 06 noiembrie 1998 (în vigoare la momentul emiterii deciziei nr. 2/12 din 13 februarie 2003), sunt imprescriptibile.

Apreciază critic și susținerile recurentului precum că cererea reconvențională a fost semnată și înaintată de către Primăria orașului Vadul lui Vodă, în acest sens remarcînd decizia nr. 4/19 din 15 iunie 2006 „Cu privire la anularea deciziei 2/2 din

13 februarie 2003 „Cu privire la cumpărarea serelor terenului aferent de către SRL „Grafescolo”, în special pct. 3 în care se indică că, se pune în sarcina juristului primăriei dl Jechiu Viorel, de a pregăti și înainta documentele în instanța de judecată pentru anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 11 martie 2003, înregistrat la OCT Chișinău cu nr. cadastral 31581900379 din 19 mai 2003 și a Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, înregistrat la OCT Chișinău cu nr. cadastral 3158100379 din 19 mai 2003.

Respectiv, ținând cont de faptul că în temeiul art. 1 al Legii nr. 186 din 06 noiembrie 1998 privind administrația publică locală Primarul este autoritatea executivă, consideră că a urmat indicațiilor autorității deliberative prin înaintarea cererii reconvenționale.

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 instanței de apel din 15 decembrie 2015 a fost expediată în adresa părților la 25 ianuarie 2016, fapt confirmat prin copia scrisorii de însoțire (f. d. 48 vol.II), însă date care ar confirma și recepționarea acesteia de către destinatari la materialele cauzei lipsesc.

Instanța de recurs consideră că recurenții SRL „Grafescolo” și Primăria orașului Vadul lui Vodă s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursurile la 04 martie 2016 și respectiv la 01 aprilie 2016 în termen.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu temeiurile recursului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și a menține hotărârea 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.

Înaintând acțiunea în judecată împotriva Consiliului orașenesc Vadul lui Vodă, SRL „Grafescolo” a solicitat anulată decizia Consiliului orașenesc Vadul lui Vodă nr. 4/19 din 15 iunie 2016, prin care a fost anulată deciziei Consiliului orașenesc Vadul lui Vodă nr. 2/12 din 13 februarie 2003 „Cu privire la cumpărarea serelor și terenului aferent de către SRL „Grafescolo”.

La rîndul său, Primăria orașului Vadul lui Vodă a depus cerere reconvențională împotriva SRL „Grafescolo”, solicitînd declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1259 din 11 martie 2003 încheiat între Primăria orașului Vadul lui Vodă și SRL „Grafescolo”, care a avut ca obiect terenul aferent serelor și a Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren număr cadastral 3158100379 eliberat în temeiul contractului nominalizat.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță prin hotărârea sa a respins ca neîntemeiată acțiunea SRL „Grafescolo” împotriva Consiliului orașenesc Vadul lui Vodă cu privire la contestarea actului administrativ și a admis cererea reconvențională a Primăriei orașului Vadul lui Vodă împotriva SRL „Grafescolo”, anulînd contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent serelor încheiat între Primăria orașului Vadul lui Vodă și SRL „Grafescolo”, autentificat la 11 martie 2003 cu nr. 1259 la biroul notarului Eugenia Lupașcu, prin aducerea părților în poziția

inițială, încasînd din contul Primăriei orașului Vadul lui Vodă în beneficiul SRL „Grafescolo” suma de 3528 lei, cu radierea din Registrul bunurilor imobile înscrierile dreptului de proprietate, efectuate în baza contractului anulat și declarînd nul Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren al SRL „Grafescolo” număr cadastral 3158100379.

Judecînd apelul declarat de către SRL „Grafescolo” instanța de apel a găsit necesar de a-l admite, a casat hotărîrea primei instanțe și a emis o nouă hotărîre, prin care a respins cererea reconvențională și a admis acțiunea inițială, anulînd decizia Consiliului orășenesc Vadul lui Vodă nr. 4/19 din 15 iunie 2016 „Cu privire la anularea deciziei Consiliului orășenesc Vadul lui Vodă nr. 2/12 din 13 februarie 2003 „Cu privire la cumpărarea serelor și terenului aferent de către SRL „Grafescolo”.

Instanța de recurs constată, însă, că instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material, pe cînd prima instanță, justificat și amplu argumentat, cu pronunțarea asupra tuturor aspectelor importante și cu trimitere la probele administrate, avînd în susținere cadrul legal aplicabil în speță, corect a ajuns la concluzia respingerii acțiunii inițiale și admiterii cererii reconvenționale.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs reține probatoriu administrat la materialele cauzei, din care rezultă cu certitudine că prin decizia Consiliului orășenesc Vadul lui Vodă nr.2/12 din 13 februarie 2003 s-a dispus permiterea vînzării și cumpărării de către SRL „Grafescolo” a serelor și terenului aferent de pe malul rîului Nistru, cu suprafața de 10016,99 m.p., situat vis-a-vis de tabăra de odihnă „Cireșarii”, aflate la bilanțul Gimnaziului nr.21 (f.d. 6 vol. I).

Ulterior, în temeiul deciziei nominalizate, la data de 11 martie 2003, între Primăria Vadul lui Vodă și SRL „Grafescolo” a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare nr. 1259 a serelor și terenului aferent specificat (f.d. 7-10 vol. I).

Prevederile pct. 3 din Capitolul I ale acestui contract stabilesc condițiile potrivit cărora, vînzătorul a vîndut iar cumpărătorul a cumpărat terenul situat în orașul Vadul lui Vodă și serele de pe malul rîului Nistru cu o suprafață totală de 1,0017 ha.

Prețul terenului aferent și modul de achitare a acestuia a fost stipulat în Capitolul II al contractului, astfel încît, prețul de vînzare a terenului aferent, în conformitate cu borderoul de calcul al prețului de vînzare-cumpărare a terenului, constituind 4708 lei, dintre care 1 117 lei cumpărătorul a achitat la încheierea contractului, iar restul sumei de 3528 lei urma a fi achitată în termen de 3 ani, trimestrial în tranșe egale.

Tot actele cauzei atestă că la aceeași dată, 11 martie 2003, Primăria Vadul lui Vodă a eliberat pe numele SRL „Grafescolo” Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 052048 (f.d. 14).

Iar la data de 19 mai 2003, atît contractul de vînzare-cumpărare, cît și nemijlocit Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren au fost înregistrate la OCT Chișinău cu numărul cadastral 315810379.

Prin conținutul certificatului eliberat de Oficiului cadastral teritorial Chișinău nr.01/16-1695 din 23 februarie 2007, se constată că imobilul cu nr. cadastral 3158100379 teren cu suprafața de 1,0017 ha este înregistrat cu drept de proprietate după SRL „Grafescolo” în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 1259 din 11 martie 2003 și a Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 052048 din 13 martie 2003 (f.d. 44 vol. I).

De asemenea, din actele cauzei rezultă că prin decizia Consiliului orășenesc Vadul lui Vodă nr.4/19 din 15 iunie 2006, a fost anulată decizia Consiliului orășenesc Vadul lui Vodă nr.2/12 din 13 februarie 2003, prin care a fost permisă vânzarea și cumpărarea de către SRL „Grafescolo” a bunurilor imobile enunțate (f.d. 5 vol. I), avînd în vedere faptul că imobilul procurat (serele amplasate pe malul râului Nistru) de către SRL „Grafescolo” nu au fost achitate conform cerințelor stabilite prin contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 11 martie 2003.

Faptul că SRL „Grafescolo” nu a achitat serele amplasate pe malul râului Nistru a fost confirmat și prin certificatul contabilității Primăriei orașului Vadul lui Vodă din 08 iunie 2006, din care se oglindește că în anul 2003 de către SRL „Grafescolo” a fost cumpărat pămîntul, pentru care a fost achitat prețul de 3531 lei, însă conform hotărîrii Consiliului Vadul lui Vodă au fost vîndute și serele pentru care prețul însă nu s-a achitat (f.d. 28 vol.I).

Astfel fiind, este evident că serele amplasate pe terenul procurat de SRL „Grafescolo” nu sunt proprietatea ultimei, imobilul menționat aflîndu-se la balanța Primăriei orașului Vadul lui Vodă.

Ca o permisă a analizei raporturilor dintre părți și, pe calea de consecință, a dispozițiilor legale incidente, în acord cu prima instanță, instanța de recurs constată că înstrăinarea terenului aferent serilor de pe malul râului Nistru, cu suprafața de 10016,99 m.p a avut loc cu încălcarea normelor imperative, acelor norme care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligație de la care subiectul nu se poate sustrage sau nu o poate ocoli, sau care prin dispoziția lor interzice săvîrșirea unor acțiuni.

În acest sens, prima instanță corect a reținut incidența prevederilor Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 562 din 23 octombrie 1996, în vigoarea la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 1259 din 11 martie 2003.

Așadar, Regulamentul enunțat stabilește condițiile și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor proprietate publică aferente, inclusiv a construcțiilor nefinalizate și obiectelor din fondul de imobile nelocuibile, date în arendă și neincluse în listele de privatizare, precum și a terenurilor aferente întreprinderilor private, înființate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private, atribuite în calitate de cotă valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (stații și garaje de mașini și tractoare arii de păstrare și prelucrare a cerealelor, încăperi frigorifice pentru păstrarea fructelor și legumelor, puncte de altoire a viței de vie și pomilor fructiferi, sere, stații de purificare a reziduurilor animaliere, depozite, ateliere de reparații, de prelucrare a materiei prime, ferme zootehnice etc.), folosite în scopul producției agricole și agroindustriale.

Conform pct. 3 și 4 lit.(c) al aceluiași Regulament, teren aferent se consideră suprafața de teren atribuită în modul stabilit de legislație obiectelor indicate în capitolul anterior.

Iar pct. 4 lit.(c) din același Regulament instituie că prevederile prezentului Regulament nu se aplică față de terenurile aferente: situate în zonele fondului apelor sau destinate dezvoltării rețelelor inginerești și necesităților publice conform planului de amenajare a teritoriului unității administrativ-teritoriale și planului

urbanistic general ale localităților acestei unități, aprobate în modul stabilit, situate în zone de odihnă și parcuri.

Corelativ, pct. 7 al Regulamentului citat, prevede că în calitate de cumpărător al terenului aferent poate fi proprietarul obiectului privatizat în modul stabilit și proprietarul obiectului privat.

În același timp pct. 9, stabilește că cumpărătorul prezintă Agenției Privatizare pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului un demers prin care solicită acordul de cumpărare a terenului aferent imobilului respectiv.

Relevante cauzei din speță îi sunt și prevederile Legii nr. 440-XIII din 27 aprilie 1995 cu privire la zonele și fișiile de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă, care expres indică că zona de protecție a râului este de cel puțin 100 metri.

Noțiunea de zonă de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă, este specificată în art. 2 din Legea enunțată și care indică că zonă de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă este teritoriul aferent obiectivului acvatic cu dimensiuni stabilite, destinat pentru protecția apelor de suprafață împotriva poluării, epuizării și înămolirii

Conform art. 3 și 4 a Legii citate, zona de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă include lunca râului, primele terase supraluncă, muchiile și povârnișurile abrupte ale malurilor principale, râpile și văgăunile care intră nemijlocit în valea râului. În zona de protecție a apelor se separă fișia riverană de protecție a apelor în hotarele căreia activitatea economică este strict limitată.

Analizând aceste condiții în raport de situația din speță, este de reținut că la judecarea cauzei, prin vizualizarea planul de amenajare a teritoriului, prezentat instanței de către reprezentantul Primăriei Vadul lui Vodă, a fost constatat indubitabil că serile și terenul aferent procurate de către SRL „Grafescolo” sunt amplasate în zona de protecție a râului Nistru, iar prin prisma pct. 4 lit.(c) din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează și întreprinderilor private, sub incidența respectivului Regulament nu cad terenurile situate în zonele de protecție a apelor.

Cele descrise în capitolul anterior combat concluziile instanței de apel precum că a fost vândut și cumpărat nu terenul fondului apelor, dar terenul din zona fondului apelor, situație permisă la acel moment, prevăzută de Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iunie 1997. Cu atât mai mult că, noțiunea de „teren al fondului apelor” a fost introdusă în Codul apelor prin Legea nr. 252-XVI din 21.10.2005 și a intrat în vigoare la 11 noiembrie 2005, adică după încheierea contractului de vânzare-cumpărare propriu-zis.

Or, art. 9 alin.(7) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iunie 1997 (în redacția în vigoare la momentul încheierii contractului), stabilește expres că, nu sînt supuse vânzării-cumpărării terenurile din zonele de protecție a apelor, cele destinate rețelelor ingineresti, precum și terenurile de uz public.

Pe cînd cuvintele „terenurile din zonele de protecție a apelor” au fost înlocuite cu cuvintele „terenurile fondului apelor” doar la data de 13 noiembrie 2003 prin Legea 446 pentru modificarea și completarea unor acte legislative, în vigoare la 01 ianuarie 2004.

La acest capitol necesită a fi remarcate și prevederile art. 2 din Codului apelor (în vigoare la momentul apariției raporturilor contractuale), care indică că fondul

apelor include toate obiectivele acvatice naturale și artificiale de pe teritoriul Republicii Moldova, iar conform prevederilor art. 1 Codul apelor, obiectiv acvatic unic și indivizibil constituie apele de suprafață, inclusiv, terenul aflat sub ape, fișia riverană de protecție și construcțiile hidrotehnice de regularizare, precum și apele subterane cu stratul acvifer și roca impermeabilă care le limitează.

Potrivit art. 13, lit. b,) d) și e) Codul apelor (în vigoare la momentul apariției raporturilor contractuale), zonele riverane ale arterelor acvatice interioare; zonele de protecție a apelor ale râurilor și bazinelor mici, inclusiv cele riverane; precum și alte zone, prevăzute de legislație sînt parte integrantă a zonelor de protecție a apelor ale bazinelor și cursurilor de apă.

De altfel, și în contractul de vânzare-cumpărare contestat se indică că vânzătorul a vîndut, iar cumpărătorul a cumpărat terenul situat în or. Vadul lui Vodă, serele de pe malul râului Nistru, fapt ce în plus indică la netemeinicia alegațiilor SRL „Grafescolo”.

De asemenea, contrar susținerilor recurentului SRL „Grafescolo” este locul de a releva și dispozițiile art. 78, 79 și 80 a Legii privind administrația publică locală nr. 186 din 06 noiembrie 1998 (în vigoare la momentul emiterii deciziei nr. 2/12 din 13 februarie 2003), care prevede că, patrimoniul al unității administrativ-teritoriale constituie bunurile mobile și imobile care aparțin domeniului public de interes local, inclusiv unităților economice, precum și drepturile și obligațiile cu caracter patrimonial.

Aparțin proprietății municipale de interes local toate bunurile care, conform legii sau prin natura lor, sînt de uz sau de interes public și nu au fost declarate patrimoniu național. Bunurile domeniului public de interes local cuprind terenurile pe care sînt amplasate construcții de interes public local, piețele, rețelele stradale, parcurile publice, clădirile, monumentele de interes public local, pădurile și lacurile, zonele de protecție și zonele sanitare, care, conform legii, nu aparțin domeniului public de interes național. Pot aparține domeniului public de interes local și alte bunuri dobîndite de sat (comună), oraș (municipiu), raion sau municipiul Chișinău, în condițiile legii.

Bunurile ce fac parte din domeniul public sînt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile. Donațiile și legatele de bunuri cu sarcini pot fi acceptate numai cu aprobarea consiliului local sau, după caz, raional, sau municipal Chișinău, cu votul a cel puțin două treimi din numărul consilierilor aleși.

Iar art. 82 al aceleiași Legi, stipulează expres despre necesitatea vânzării bunurilor ce aparțin domeniului public exclusiv în baza licitațiilor publice organizate în condițiile legii, condițiile care la înstrăinarea bunului litigios, la fel, nu au fost respectate.

Așadar, avînd în vedere normele juridice de trimitere evocate, se constată a fi întemeiată concluzia primei instanțe cu referire la faptul că contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent serelor încheiat între Primăria Vadu lui Vodă și SRL „Grafescolo” autentificat notarial la 11 martie 2003 cu nr. 1259, contravine normelor imperative menționate, întrucît la încheierea acestuia nu au fost respectate nici una din condiții prevăzute de normele citate.

În susținerea opiniei enunțate instanța de recurs reține și prevederile art. 220 alin. (1) Cod civil, care indică că actul juridic sau clauza care contravine normelor

imperative sânt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravine ordinii publice sau bunelor moravuri sânt nule.

În sensul normei enunțate este de înțeles că sancțiunea nerespectării prevederilor legii este nulitatea absolută. Norma acestui alineat prevede că sunt lovite de nulitate absolută actele juridice care contravine normelor imperative, adică acelor norme care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligație de la care subiectul nu se poate sustrage sau n-o poate ocoli (norme onerative), sau care, prin dispoziția lor, interzic săvârșirea unor acțiuni (norme prohibitive). De asemenea întrucât norma dată are ca finalitate ocrotirea valorilor fundamentale ale societății și a fost instituită în interes general, sancțiunea pentru încheierea actelor juridice care contravine ordinii publice sau bunelor moravuri la fel este nulitatea absolută.

Raportând la caz prevederile enunțate în coroborare cu cele stabilite, instanța de recurs conchide că, deși la materialele dosarului există probe care confirmă achitarea de către SRL „Grafescolo” a costului imobilului procurat, precum și probe care confirmă înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare și a Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, acestea nu poate justifica legalitatea unei asemenea tranzacții, or așa cum a fost arătat aceasta a fost încheiată fără respectarea prevederilor legale în vigoare la momentul apariției raporturilor contractuale.

În conexiunea celor relatate, instanța de recurs, în temeiul art. 217 alin. (1) Cod civil coroborat cu art. 220 Cod civil, ajunge la concluzia că faptele constatate reprezintă un motiv suficient pentru a conchide că contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent serelor încheiat între Primăria Vadu lui Vodă și SRL „Grafescolo” autentificat notarial ala 11 martie 2003 cu nr. 1259, reprezintă un act juridic care contravine normelor imperative, prin urmare și temei de a constata din oficiu nulitatea absolută a acestui.

Concomitent, instanța de recurs amintește că incidența dispozițiilor enunțate raporturilor contractuale dintre părți, în circumstanțele cauzei, respectă întrutotul atât principiul neretroactivității Codului civil nou, cât și principiul aplicării imediate a Codului civil nou, aceasta avînd în vedere că Codul civil adoptat la 06 iunie 2002 a intrat în vigoare la 01 ianuarie 2003.

Distinct de cele menționate mai sus nu poate fi reținut argumentul recurentului SRL „Grafescolo” cu privire la tardivitatea acțiunii reconvenționale cu privire la nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1259 din 11 martie 2003, deoarece conform prevederilor art. 217 alin. (3) Cod civil, acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă, prin urmare, este incontestabil faptul că nici dispozițiile art. 78 Cod civil (în redacția anului 1964) și nici prevederile art. 267 Cod civil (în redacția anului 2003), care reglementează termenul general de prescripție extinctivă, nu au incidență la caz,

De altfel în susținerea acestei teze vin și prevederile art. 80 alin.(1) a Legii privind administrația publică locală nr. 186 din 06 noiembrie 1998 (în vigoare la momentul apariției raporturilor contractuale), care indică că, bunurile ce fac parte din domeniul public sânt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Astfel fiind, instanța de recurs relevă că prima instanță corect a stabilit temeinicia acțiunii reconvenționale cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent serelor încheiat între Primăria Vadu lui Vodă și SRL „Grafescolo” autentificat notarial ala 11 martie 2003 cu nr. 1259.

Ca urmare, se constată ca întemeiată și soluția primei instanțe cu privire la declararea nulității și a Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat pe numele SRL „Grafescolo” la 13 martie 2003 și înregistrat la OCT Chișinău la 19 martie 2003 cu nr. cadastral 3158100379, deoarece drept temei eliberării a acestuia a servit contractul de vânzare-cumpărare, care s-a constatat a fi lovit de nulitate absolută.

De altfel, se constată a fi întemeiată și concluzia primei instanțe cu referire la faptul că actul administrativ contestat de SRL „Grafescolo”, și anume, decizia Consiliului orașenesc Vadu lui Vodă nr. 4/19, prin care a fost anulată decizia Consiliului orașenesc Vadu lui Vodă nr. 2/12 din 13 februarie 2003, prin care s-a permis SRL „Grafescolo” cumpărarea serelor și a terenului aferent de pe malul râului Nistru cu suprafața de 10016,99 m.p., corespunde condițiilor esențiale de valabilitate a unui act administrativ, respectiv fiind emis cu respectarea principiilor materiale și procesuale ale unui act administrativ, motive pentru anularea acestuia nefiind stabilite.

Cu privire la excepția lipsei calității procesuale active a Primăriei orașului Vadul lui Vodă pentru depunerea cererii reconvenționale în pricina respectivă, instanța de recurs o consideră lipsită de orice critică, întrucât potrivit art. 1 al Legii nr. 123 din 19 martie 2003 privind administrația publică locală (în vigoare la momentul apariției raporturilor contractuale), autoritățile administrației publice prin care se soluționează problemele de interes local în comune și orașe sunt consiliile locale, ca autorități deliberative, și primăriile, ca autorități executive.

În așa mod, prin prisma normei citate, primarul reprezintă autoritate executivă, aleasă din rândul consilierilor de către consiliul sătesc (comunal), orașenesc (municipal), la propunerea a cel puțin o treime din consilierii aleși, cu votul majorității consilierilor aleși; administrator al serviciilor publice constituite în unitățile administrativ-teritoriale de nivelul întâi.

Iar în aceste condiții, corect prima instanță a admis excepția lipsei calității procesuale a Primăriei orașului Vadul lui Vodă de a promova prezenta acțiune reconvențională, ținându-se cont în acest sens și de prevederile art. 173 CPC, care indică că judecătorul primește acțiunea reconvențională dacă admiterea ei exclude, total sau parțial, admiterea acțiunii inițiale, cu atât mai mult că acțiunea reconvențională a fost înaintată în cadrul aceluiași litigiu între aceleași părți, iar judecarea lor simultană avea doar un singur scop, și anume, soluționarea rapidă și justă a litigiilor.

Pe de altă parte, netemeinicia argumentelor recurentului SRL „Grafescolo” în acest sens, se confirmă și prin faptul că părțile ai contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 11 martie 2003 sunt Primăria orașului Vadul lui Vodă și SRL „Grafescolo”, pe când contractul precizat fiind încheiat întru executarea deciziei Consiliului orașului Vadu lui Vodă nr. 2/12 din 13 februarie 2003, altfel spus, consecința anulării deciziei respective urma a fi anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului încheiat între Primăria orașului Vadul lui Vodă și SRL „Grafescolo”.

În conexiunea celor 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 inițială și a admis acțiunea reconvențională.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SRL „Grafescolo”, reprezentat de Nagacevschi Vitalie urmează a fi respins, iar recursul declarat de Primăria orașului Vadul lui Vodă urmează a fi admis cu casarea a 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 respinge recursul declarat de Societatea cu Răspunderea Limitată „Grafescolo”, reprezentată de avocatul Vitalie Nagacevschi.

Se admite recursul declarat de Primăria orașului Vadul lui Vodă.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 15 decembrie 2015 și se menține hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 13 aprilie 2007 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspunderea Limitată „Grafescolo” împotriva Consiliului orașenesc Vadul lui Vodă cu privire la contestarea actului administrativ și la cererea reconvențională a Primăriei orașului Vadul lui Vodă împotriva Societății cu Răspunderea Limitată „Grafescolo” cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Iuliana Oprea

Ion Druță

Nicolae Craiu

Maria Ghervas