

Î N C H E I E R E

03 august 2016

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al
Curtii Supreme de Justiție

în componență:

Președintele completului, judecătorul: Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii: Mariana Pitic, Iurie Bejenaru

examinînd chestiunea admisibilității recursului declarat de Gonța Gheorghe,
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Gonța Gheorghe
împotriva Primăriei și Consiliului local Drăgușenii Noi, raionul Hîncești,
intervenienți accesorii Corniță Vasile, Corniță Constantin, Societatea cu Răspundere
Limitată „Focor-Prod” și Oficiul Cadastral Teritorial Hîncești filiala Întreprinderii de
Stat „Cadastru” cu privire la contestarea actului administrativ, declararea nulității
contractului de vânzare-cumpărare a terenului și repararea prejudiciului moral,

împotriva deciziei Curtii de Apel Chișinău din 12 aprilie 2016, prin care a
fost respins apelul declarat de Gonța Gheorghe, fiind menținută hotărîrea
Judecătoriei Hîncești din 10 iulie 2014,

c o n s t a t ă :

La data de 12 noiembrie 2013, Gonța Gheorghe a depus cerere de chemare în
judecată împotriva Primăriei și Consiliului s. Drăgușenii Noi, r-nul Hîncești,
intervenienți accesorii Corniță Vasile, Corniță Constantin, SRL „Focor-Prod” și
OCT Hîncești filiala ÎS „Cadastru” cu privire la contestarea actului administrativ,
declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului și repararea
prejudiciului moral.

În motivarea acțiunii, reclamantul Gonța Gheorghe a indicat că este
proprietarul bunului imobil (casa paznicului), care este situat pe lotul de pământ
numărul contului 108 din planul cadastral de evidență grafică a terenului, numărul
cadastral convențional fiind 6031000039, actualmente număr cadastral
6031102249.02.

Susține că imobilul dat l-a procurat încă în anul 2003 de la liderul brigăzii
Stolear Efim, iar certificatul sub nr. 217, ce atestă dreptul proprietate privată asupra
imobilului dat, a fost înregistrat la OCT Hîncești pe numele său la 13 iulie 2004,
fiindu-i atribuit numărul cadastral 6031000041.

Menționează reclamantul că, la începutul lunii septembrie 2013, s-a adresat
către OCT Hîncești filiala ÎS „Cadastru”, solicitînd verificarea înregistrării
dreptului de proprietate asupra bunului imobil (casa paznicului), care îi aparține,
însă a fost informat că bunul imobil (casa paznicului) număr cadastral
6031102249.02 amplasat pe terenul cu număr cadastral 6031102249, care în
prezent aparține cu drept de proprietate SRL „Focor-Prod”, a fost înregistrat după o
altă persoană.

Afirmă Gonța Gheorghe că, la finele lunii octombrie 2013, a primit de la Primăria s. Drăgușenii Noi, r-nul Hîncești copia contractului de vânzare-cumpărare a terenului din 09 aprilie 2004 din care rezultă că Primăria s. Drăgușenii Noi, r-nul Hîncești a înstrăinat lui Corniță Vasile terenul cu suprafața de 0,4604 ha aferent clădirilor și instalațiilor din secția de prelucrare a lemnului a gospodăriei agricole locale lichidate care-i aparțin acestuia în baza contractului de vânzare-cumpărare din 04 martie 2004.

Declară Gonța Gheorghe că tranzacția civilă supra vizată a fost încheiată în temeiul deciziei Consiliului com. Drăgușenii Noi, r-nul Hîncești nr. 02/03 din 07 aprilie 2004, pe care o consideră neîntemeiată și ilegală, deoarece dânsul este proprietarul bunului imobil (casa paznicului) număr cadastral 6031102249.02 amplasat pe terenul număr cadastral 6031102249 și, prin urmare, la înstrăinarea acestui lot de pământ autoritățile locale trebuiau mai întâi pe el să-l înștiințeze despre intenția dată, și, cu atât mai mult că, fiind proprietar al bunului imobil (casa paznicului), lui urma să-i înstrăineze terenul în litigiu sau să fie organizată o licitație în acest sens.

Solicită Gonța Gheorghe să fie anulată decizia Consiliului com. Drăgușenii Noi, r-nul Hîncești nr. 02/03 din 07 aprilie 2004 „Despre vânzarea terenului aferent secției de prelucrare a lemnului” potrivit căreia s-a permis înstrăinarea lui Corniță Vasile a terenului public cu suprafața de 0,4604 ha aferent clădirilor și instalațiilor din secția de prelucrare a lemnului număr cadastral 6031102249; să fie declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului din 09 aprilie 2004 încheiat între Primăria s. Drăgușenii Noi, r-nul Hîncești și Corniță Vasile potrivit căruia ultimului i-a fost vândut lotul de pământ cu suprafața de 0,4604 ha aferent clădirilor și instalațiilor din secția de prelucrare a lemnului număr cadastral 6031102249, precum și să fie încasat din contul Primăriei și Consiliului com. Drăgușenii Noi, r- nul Hîncești în beneficiul său cu titlu de prejudiciu moral suma de 50 000 lei.

Prin hotărârea Judecătoriei Hîncești din 10 iulie 2014, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 11 noiembrie 2014, a fost respins apelul declarat de către Gonța Gheorghe și menținută hotărârea Judecătoriei Hîncești din 10 iulie 2014.

La 12 ianuarie 2015, Gonța Gheorghe a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 11 noiembrie 2014 și hotărârii Judecătoriei Hîncești din 10 iulie 2014 cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 11 martie 2015 s-a admis recursul declarat de către Gonța Gheorghe, s-a casat integral decizia Curții de Apel Chișinău din 11 noiembrie 2014, fiind restituită pricina spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 12 aprilie 2016 s-a respins apelul declarat de Gonța Gheorghe, fiind menținută hotărârea Judecătoriei Hîncești din 10 iulie 2014.

La adoptarea soluției instanța de apel a invocat că, prima instanță întemeiat a respins cererea reclamantului Gonța Gheorghe privind anularea deciziei Consiliului comunei Drăgușenii Noi nr. 02/03 din 07 aprilie 2004, din considerentul că, la emiterea acestei decizii, autoritatea publică locală a respectat

întocmai prevederile Regulamentului cu privire la vânzarea cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 562 din 23.10.1996 (în vigoare la data emiterii deciziei contestate).

În acest sens, instanța de apel a remarcat că reclamantul urma să fie înștiințat despre intenția autorității publice locale de a vinde terenul litigios doar în cazul în care, pe acest teren, erau amplasate mai multe construcții, și aparțineau unor persoane diferite.

La caz, se reține că, Gonța Gheorghe, până la momentul vânzării bunului litigios nu și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra casei paznicului, și astfel, Consiliul comunei Drăgușenii Noi corect nu l-a informat pe reclamant despre intenția sa de a vinde terenul aferent acestei construcții.

În conformitate cu prevederile art. 1 alin. (2) al Legii contenciosului administrativ nr. -XIV din 10.02.2000, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin soluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

În sensul acestei norme, instanța de apel a reiterat că, Legea contenciosului administrativ prevede expres că, dreptul de a solicita anularea actului îl deține persoana căreia îi sunt lezate drepturile și interesele sale legale.

La caz, materialul probatoriu administrat denotă că, la data adoptării deciziei reclamantul Gonța Gheorghe nu deținea dreptul de proprietate asupra terenului imobil - casa paznicului, deoarece nu și-a înregistrat dreptul de proprietate în modul stabilit de legislația în vigoare.

În conformitate cu prevederile art. 753 Cod Civil, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (apărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit. Vânzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vânzare-cumpărare nu este prevăzut altfel. Dacă prețul nu este indicat direct în contractul de vânzare-cumpărare, părțile pot conveni asupra modului de determinare a lui.

Pentru ca un contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil să fie considerat valabil necesită ca acesta să întrunească cumulativ următoarele condiții: să fie încheiat în formă scrisă autentificat notarial, să existe acordul părților pentru încheierea contractului respectiv, părțile contractante să fie împuternicite în acest sens, obiectul contractului să fie licit, cumpărătorul să achite vânzătorului prețul imobilului, bunul imobil să fie transmis în proprietate de vânzător cumpărătorului.

Raportând normele legale citate mai sus la circumstanțele de fapt ale speței instanța de apel a considerat că, contractul de vânzare-cumpărare a imobilului, încheiat la data 09 aprilie 2004 între Primăria comunei Drăgușenii Noi și Corniță Vasile, corespunde întru totul exigențelor impuse de lege, iar temeiuri de declarare a nulității acestui contract nu au fost stabilite.

De altfel, instanța de apel a menționat că, apelantul Gonța Gheorghe nu a indicat nici în cererea de chemare în judecată și nici în cererea de apel, temeiul de drept în virtutea căruia urmează a fi declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a imobilului, încheiat la data de 09 aprilie 2004 între Primăria comunei Drăgușenii Noi și Corniță Vasile.

La 03 iunie 2016 Gonța Gheorghe a depus recurs împotriva deciziei

instanței de apel, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărîri prin care acțiunea să fie admisă integral.

În motivarea recursului se invocă că atît instanța de apel cît și instanța de fond nu au constatat și elucidat toate circumstanțele pentru examinarea obiectivă a cauzei, fiind aplicate eronat normele de drept material.

Examinînd temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat este inadmisibil.

În conformitate cu art.432 CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 alin.(2), (3) și (4) CPC.

Completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Gonța Gheorghe, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC.

Astfel, analizînd actele cauzei Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ constată că, argumentele recurente se limitează la situația de apreciere de către instanțele ierarhic inferioare a circumstanțelor de fapt a cauzei, iar argumentele invocate în recursul declarat de către Gonța Gheorghe, în esența lor, sînt similare argumentelor invocate atît în prima instanță cît și în instanța de apel și sînt expuse asupra circumstanțelor de fapt și nu de drept.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC, fără a se examina temeinicia lor.

Pe cînd, alte argumente invocate în recurs nu au relevanță, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate și urmează a fi respinse, or recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificîndu-se numai legalitatea deciziei dar nu și temeinicia în fapt.

Aici, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posedă puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), însă motivele recursului invocat în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat în mod corespunzător.

În astfel de circumstanțe, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Gonța Gheorghe ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Recursul declarat de către Gonța Gheorghe, se consideră inadmisibil.
Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru