

ÎNCHEIERE

16 noiembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul: Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii: Galina Stratulat, Iurie Bejenaru

examinînd chestiunea admisibilității recursului declarat de Urîtu Ana,
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu
Răspundere Limitată „Gura Văii” împotriva Primăriei satului Peresecina, Cuconașu
Elena, Urîtu Ana, Urîtu Viorel, intervenienți accesorii Întreprinderea de Stat
„Cadastru” și Societatea Comercială „NUȚU CR” Societate cu Răspundere
Limitată, cu privire la declararea nulității actelor juridice,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2016, prin care a fost
respins apelul declarat de Urîtu Ana și menținută hotărîrea Judecătoriei Orhei din 13
august 2015,

c o n s t a ț ă:

La data de 05.03.2015 SRL „Gura Văii” a depus cerere de chemare în
judecată împotriva Primăriei satului Peresecina, Cuconașu Elena, Urîtu Ana, Urîtu
Viorel, intervenienți accesorii ÎS „Cadastru” și SC „NUȚU CR” SRL, privind
declararea nulității actelor juridice.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că în temeiul contractului de
vânzare-cumpărare din 18.06.1999 SRL „Gura Văii” a procurat de la Primăria
satului Peresecina, raionul Orhei un teren cu suprafața de 0,111 ha. autentificat de
notarul Tatiana Bejenar la 18.07.1999 și înregistrat cu numărul 1613.

Cu aceeași dată a fost eliberat titlu de autentificare a dreptului deținătorului de
teren cu numărul cadastral convențional 6453000038. Dreptul de proprietate asupra
acestui teren a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Orhei la data de
18.10.1999. Ulterior numărul cadastral convențional 6453000038 a fost modificat în
numărul cadastral permanent 6453315.221. Pe acest teren SRL „Gura Văii” a
construit o stație de alimentare cu carburanți.

De asemenea, reclamantul SRL „Gura Văii” menționează că la data de
28.10.1999 la Oficiul Cadastral Teritorial Orhei a fost înregistrat procesul-verbal de
recepție nr. 10/2 din 20.10.1999. De la data încheierii contractului SRL „Gura Văii”
a exploatat acest teren.

La data de 19.01.2015 SRL „Gura Văii” a primit de la Oficiul Cadastral Teritorial Orhei planul sectoarelor de teren cu numerele cadastrale 6453315.221 și 6453315.155, elaborat la 16.01.2015, prin care se constată suprapunerea acestor terenuri, terenul cu numărul cadastral 6453315.155, fiind transmis în proprietatea pârteii Cuconașu Elena în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453315.155 din 23.12.1999, înregistrat la 10.05.2000.

Ulterior, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 4835 din 24.05.2007, pârta Cuconașul Elena a înstrăinat acest teren lui Urîtu Ana și Urîtu Viorel.

Reclamantul SRL „Gura Văii” consideră că eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe numele Elenei Cuconașul pentru un teren care în plan se suprapune cu un teren deja înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile este contrară legii.

SRL „Gura Văii” s-a adresat la Consiliul satului Peresecina, raionul Orhei cu cererea de a soluționa în mod extrajudiciar litigiu. Prin decizia Consiliului sătesc Peresecina nr. 1 p. 22 din 20.02.2015 s-a refuzat în soluționarea pe cale extrajudiciară a chestiunii abordate, declinându-se competența în favoarea instanței de judecată.

Astfel, reclamantul SRL „Gura Văii” solicită declararea nulă a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.6453315.155, eliberat la 23.12.1999 pe numele Elenei Cuconașu, înregistrat în registrul bunurilor imobile la 10.05.2000; declararea nulă a contractul de vânzare-cumpărare nr. 4835 din 24.05.2007, încheiat între Cuconașu Elena și Urîtu Viorel, înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 19.07.2007, cu dispunerea radierii din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Cuconașu Elena, Urîtu Ana și Urîtu Viorel asupra terenului cu nr. cadastral 6453315.155.

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei din 13 august 2015 acțiunea a fost admisă. A fost declarat nul titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.6453315.155 eliberat la 23.12.1999 pe numele Elenei Cuconașu, înregistrat în registrul bunurilor imobile la 10.05.2000; a fost declarat nul contractul de vânzare - cumpărare nr. 4835 din 24.05.2007, încheiat între Cuconașu Elena și Urîtu Viorel, înregistrat în registrul bunurilor imobile la 19.07.2007, prezenta hotărârea servind drept temei pentru radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a Elenei Cucunașu, Urîtu Ana și Urîtu Viorel asupra terenului cu nr. cadastral 6453315.155.

Urîtu Ana a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii apelate, cu emiterea unei noi hotărâri de respingerea a acțiunii.

Prin decizie Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2016 a fost respins apelul declarat de Urîtu Ana și menținută hotărârea primei instanțe.

Instanța de apel a menționat că Primăria Peresecina, prin înstrăinarea terenului în litigiu către Cuconașu Elena, a dispus de un bun ce nu-i aparține și

care constituia proprietatea SRL „Gura Văii”, împreună cu construcția care la data înstrăinării terenului către Cuconașu Elena, deja se afla pe acel teren.

Astfel, instanța de apel a conchis că prima instanță justificat a concluzionat că Primăria Peresecina a încălcat prevederile legale stipulate în art. 89 Cod Civil în redacția anului 1964, care era în vigoare la momentul înstrăinării terenului în litigiu și care conține prevederi analogice articolului 315 alin.(1) Cod Civil în vigoare la moment, conform cărora doar proprietarul are dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Subsecvent celor enunțate, Colegiul civil al instanței de apel a reținut că pe motiv ce prima instanță a constatat ilegalitatea emiterii titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.6453315.155 eliberat la 23.12.1999 pe numele Cuconașu Elena, în baza căruia ea a devenit proprietară, prima instanță întemeiat și justificat a conchis că urmează a fi declarat nul și contractul de vânzare-cumpărare nr. 4835 din 24.05.2007, prin care Cuconașu Elena a înstrăinat bunul respectiv lui Urîtu Viorel.

La 06 septembrie 2016 Urîtu Ana a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd casarea hotărîrilor judecătorești și emiterie unei noi hotărîri prin care a respinge acțiunea.

În conformitate cu art. 434 CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Completul denotă că Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa recurenteii copia deciziei integrale, însă la materialele dosarului nu se regăsește dovada recepționării acesteia, din care considerente recursul declarat la data 06 septembrie 2016 se consideră a fi depus în termen.

În motivarea recursului recurenta a invocat că contractul de vânzare-cumpărare nr. 1613 din 18.06.1999 și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral convențional 6453000038 din 18.06.1999 sunt ilegale și nule de drept. Or, instanțele judecătorești inferioare, în virtutea rolului dirigitor care îi incumbă în ordinea art. 9 CPC, examinînd litigiul în cauză, urmau să explice părților interesate (Cuconaș Elena, Urîtu Ana și Urîtu Viorel) dreptul de a invoca această nulitate și să-i acorde sprijin în exercitarea acestui drept.

În acest context, reține faptul că, din conținutul actului de vânzare-cumpărare se înțelege că Primăria s. Peresecina nu a dispus printr-o decizie înstrăinarea bunului imobil terenului aferent cu suprafața de 0,111ha, situat în jud. Orhei, s. Peresecina, cu adiacenții: 1:1 - pămînt proprietatea publică. Sau, A. Pănuță în calitate de primar al satului Peresecina, fiind o persoană cu funcție de demnitate publică, în temeiul pct.16 art. 38 al Legii nr. 186 din 06.11.1998 privind administrația publică locală, fiind obligat să administreze bunurile care aparțin satului, ilegal și vădit contrar prevederilor art. 10, art. 12 din Codul Funciar, conform cărora atribuirea și înstrăinarea terenurilor se referă la competența

excepțională a consiliilor locale și se efectuează prin adoptarea deciziilor, urmărind scopul trecerii în proprietatea societății cu răspundere limitată „Gura Văii”, a bunului imobil - teren, la dispunerea căruia numitul nu avea nici un drept, a încheiat contractul de vânzare-a terenului aferent înregistrat la nr. 1613 de notarul Tatiana Bejenar.

Tot atunci, la data de 18. 06. 1999, primarul A. Pănuță, în lipsa deciziei de vânzare-cumpărare a terenului proprietate publică, a eliberat ilegal societății cu răspundere limitată „Gura-Văii”, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de r. cadastral convențional 6453000038.

La caz, avînd în vedere pretențiile din acțiunea, instanțele ierarhic inferioare, urmau să verifice legalitatea și temeinicia dreptului de proprietate pretins și al SRL „Gura-Văii” și al pîrîtei Cuconașu Elena, Astfel, deși din actele pricinii rezultă cu certitudine faptul că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1613 din 18.06.1999, și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. convențional 6453000038 din 18.06.1999 sunt vădit ilegale și nule de drept, instanțele judecătorești inferioare, au ignorat circumstanțele reținute supra, deși urmau a fi verificate, le-au considerat ca fiind admisibile, în lipsa actului administrativ în temeiul căruia administrația publică locală pîrîta a dispus de terenul pentru care a și fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1613 din 18.06.1999 și eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral convențional 6453000038 din 18.06.1999.

Totodată, instanța a ignorat faptul că dreptul de proprietate al pîrîtei Cuconașu Elena, a fost dobîndit în temeiul actului administrativ.

Astfel, în opinia recurenteii instanțele judecătorești inferioare, examinînd cauza, formal au admis favorizarea SRL „Gura-Văii” în pretențiile sale de fapt și de drept ilegale, prejudiciind direct și inadmisibil interesele pîrîtei Cuconaș Elena și implicit - drepturile și intereselor fundamentale ale recurentului, prin a dispune neîntemeiat declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453315.155 eliberat la 23.12.1999 și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4836 din 24.05.2007.

Astfel, este evident că, instanțele judecătorești inferioare, soluționînd litigiul în cauză și declarînd ca fiind nul titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453315.155 eliberat la 23.12.1999, nu au verificat legalitatea actului administrativ în temeiul căruia a fost eliberat titlul contestat, iar la moment a fost admisă situația în care deși instanțele au concluzionat nulitatea titlului, actul administrativ în temeiul căruia acesta a și fost eliberat, a rămas în vigoare.

În speță, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453315.155 eliberat la 23.12.1999, reprezintă un act juridic, al cărui nulitatea poate fi constatată odată cu constatarea nulității actului administrativ în temeiul căruia titlul a fost eliberat. Or, ilegalitatea soluțiilor judecătorești pronunțate de instanțele ierarhic inferioare, se atestă prin faptul că pîrîta Cuconaș Elena a devenit

proprietarul terenului nr. 6453315.155, cu suprafața de 0,169 ha, în temeiul unui act administrativ și implicit în temeiul titlului, astfel declararea de fapt ilegală a unui din aceste acte semnalează cu certitudine faptul că Cuconaș Elena a fost ilegal privată de proprietatea sa privată imobiliară.

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

Astfel, analizînd actele cauzei, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ constată că argumentele formulate în recurs se limitează la situația de apreciere de către instanțele ierarhic inferioare a circumstanțelor de fapt a cauzei, iar argumentele invocate în recurs, 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 respins. Or recursul, exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai legalitatea deciziei dar nu și temeinicia în fapt.

Completul Colegiului 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 posede 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 Urîtu Ana 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 Urîtu Ana se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului, judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru