

prima instanță: O. Robu
instanța de apel: L. Popova, M. Guzun, A. Gavrilița

dosarul nr. 2ra-2153/16

DECIZIE

21 decembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Iurie Bejenaru
Ion Druță
Nicolae Craiu
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursul declarat de către Pripa Petru, reprezentat de avocatul Digore Eduard,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Bacală Ion împotriva Olgăi Cerlat și Pripa Petru, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol, repunerea în termen pentru înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare și declararea nulității a contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 20 aprilie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de către Pripa Petru, reprezentat de avocatul Digore Eduard și menținută hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 09 iulie 2013 prin care acțiunea a fost admisă,

c o n s t a t ă :

La 18 aprilie 2013, Bacală Ion a depus cererea de chemare în judecată împotriva Olgăi Cerlat și Pripa Petru, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol, repunerea în termen pentru înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare și declararea nulității a contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că a cumpărat de la Cerlat Olga terenul agricol cu suprafața de 2,3559 ha, nr. cadastral 3120114180, situate în extravilanul comunei Budești, mun. Chișinău, fiind întocmit în acest sens contractul de vânzare-cumpărare din 27 aprilie 2000, autentificat de către notarul Măria Florea și înregistrat în registrul actelor notariale sub nr. 2980 în aceeași zi.

Menționează reclamantul că a achitat pentru terenul sus menționat suma de 7000 lei, quantumul căreia la situația efectuării plății constituia o sumă considerabilă.

Indică că îndată după semnarea contractului a intrat în posesia terenului cumpărat, pe care l-a prelucrat timp de 13 ani, a strâns roada și a achitat impozitul financiar pe bunul imobil, iar în anul curent, în luna februarie 2013, prezentându-se la

Primăria comunei Budești, mun. Chișinău cu scopul achitării impozitului financiar, i-a fost comunicat că terenul este înstrăinat altei persoane.

Remarcă că din cauza preocupării de unele probleme importante de familie, nu a avut timp și posibilitatea să înregistreze contractul menționat la Organul Cadastral Teritorial în termen de 3 luni conform legislației în vigoare la acel moment, iar ulterior acest termen a fost exclus din legislația civilă.

Astfel, relevă că după posibilitate s-a prezentat la OCT Chișinău în primele zile a lunii martie 2013 cu scopul înregistrării contractului, unde i-a fost adus la cunoștință că deja, dreptul de proprietate asupra acestui teren nominalizat este înregistrat după o altă persoană, în baza unui contract de vânzare-cumpărare din 01 februarie 2013.

La fel, indică că tot atunci i-a fost eliberată o copie a Extrasului din Registrul bunurilor imobile, refuzând, însă, eliberarea copiei de pe contractul de vânzare-cumpărare din 01 februarie 2013, motivând prin faptul că nu este parte la această tranzacție și explicat că este o informație de ordin personal, care poate fi interpelată doar de organele abilitate precum, Judecătoriile, Procuraturile și organele de poliție.

Susține că ulterior a cerut explicație și de la Cerlat Olga, care, însă i-a comunicat că nu cunoaște nimic despre înstrăinarea terenului și că în afară de dânsul terenul nu a fost vândut la alte persoane.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 762 din Codul civil.

Solicită recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare din 27 aprilie 2000 încheiat între el și Cerlat Olga, autentificat de către notar Florea Maria în aceeași zi și înregistrat în registrul actelor notariale sub numărul 2980, prin care a cumpărat, iar Cerlat Olga a vândut terenul agricol cu suprafața de 2,3559 ha, nr. cadastral 3120114180, situat în extravilanul comunei Budești, mun. Chișinău, repunerea în termen de înregistrare a acestui contract de vânzare-cumpărare, precum și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol cu suprafața de 2,3559 ha, număr cadastral 3120114180 situat în extravilanul comunei Budești, mun. Chișinău din 01 februarie 2013, încheiat între Cerlat Olga în calitate de vânzător și Pripa Petru, în calitate de cumpărător.

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 09 iulie 2013, acțiunea a fost admisă, fiind declarat valabil contractul de vânzare-cumpărare a lotului de pământ cu suprafața de 2,3559 ha, amplasat în mun. Chișinău, comuna Budești, extravilan, încheiat între Cerlat Olga și Bacală Ion la 27 aprilie 2000.

S-a prelungit termenul de înregistrare a contractului de vânzare-cumpărare a lotului de pământ cu suprafața de 2,3559 ha, ca fiind omis din motive întemeiate, obligând Organul Cadastral Teritorial Chișinău să înregistreze acest contract.

S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a lotului de pământ cu suprafața de 2,3559 ha, amplasat în mun. Chișinău, comuna Budești, extravilan, încheiat între Cerlat Olga și Pripa Petru la 01 februarie 2013, prin aducerea părților la poziția inițială, încasând de la Cerlat Olga în folosul lui Pripa Petru prețul bunului imobil achitat la încheierea contractului, în sumă de 31 165 lei și cu radierea din Registrul bunurilor imobile al OCT mun. Chișinău a înscrisurilor de proprietate, efectuate în baza acestui contract.

S-a încasat de la Cerlat Olga în beneficiul statului suma de 934,95 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 aprilie 2016, a fost respins apelul declarat de către Pripa Petru, reprezentat de avocatul Digore Eduard și menținută hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 09 iulie 2013.

La 26 iulie 2016, Pripa Petru, reprezentat de avocatul Digore Eduard a depus cererea de recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie respinsă ca nefondată.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel considerând-o neîntemeiată și pasibilă de casare, deoarece a fost emisă cu încălcarea normelor de drept material și procedural.

Este de părere că concluzia instanțelor incidentă valabilității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 27 aprilie 2000, din considerentele că ar corespunde cerințelor prevăzute de legislația la momentul în care a fost încheiat, nu este altceva decât rezultatul interpretării eronate a prevederilor legale.

Remarcă că contractul de vânzare-cumpărare a imobilului încheiat între Cerlat Olga și Pripa Petru, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, este perfect valabil.

Cu referire la constatările făcute de către instanța de fond, reținute și de către instanța de apel, subliniază că deși, legislația civilă aplicabilă raporturilor juridice în anul 2000, nu prevedea obligația înregistrării bunurilor imobile în Registrul bunurilor imobile, aceasta reglementa în schimb o obligație similară în sensul înregistrării contractului de înstrăinare a imobilului la biroul teritorial de inventariere tehnică, obligația legală care nu a fost respectată de intimat.

Afirmă că, din materialele cauzei nu au fost administrate careva probe din care să rezulte că contractul de vânzare-cumpărare din 27 aprilie 2000 a fost înregistrat la biroul teritorial de inventariere tehnică.

La fel, consideră că instanțele în lipsa unor temeuri justificative și reglementări legale, au constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, încheiat între Cerlat Olga și Pripa Petru.

Sub acest aspect, remarcă că nulitatea actului juridic poate surveni doar în cazurile în care la încheierea acestuia nu au fost respectate dispozițiile legale referitoare la condițiile de validitate ale actului juridic, iar încheierea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului între Cerlat Olga și Pripa Petru s-au respectat fără nici o rezervă normele legale, astfel încât temeiurile de nulitate prevăzute de dispozițiile art. art. 220-232, nu pot fi aplicate.

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.

La caz, se constată că copia deciziei instanței de apel din 20 aprilie 2016, a fost expediată în adresa recurentului la 23 mai 2016, fapt ce se confirmă prin copia scrisorii de însoțire nr. 19335-4 (f. d. 146), iar recurentul a recepționat copia deciziei contestate la 30 mai 2016, fapt ce se confirmă prin ștampila aplicată pe copia plicului poștal, anexată la materialele cauzei (f. d. 156-verso).

Astfel instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 26 iulie 2016, în termen.

La 11 august 2016, în adresa intimatului Bacală Ion a fost expediată copia recursului declarat de către Pripa Ion cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței.

Iar la 15 decembrie 2016 Bacală Ion a depus referința la recursul declarat, în care a invocat caracterul neîntemeiat al acestuia și a solicitat respingerea lui ca fiind nefondat.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 02 noiembrie 2016, recursul declarat de către Pripa Ion, reprezentat de avocatul Digore Eduard, a fost considerat admisibil.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu motivele recursului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri cu privire la respingerea acțiunii din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

După cum atestă materialele cauzei, înaintând acțiunea în judecată, împotriva Olgăi Cerlat, Pripa Petru, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Bacală Ion a solicitat recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare din 27 aprilie 2000 încheiat între el și Cerlat Olga, autentificat de către notar Florea Maria în aceeași zi și înregistrat în registrul actelor notariale sub numărul 2980, prin care a cumpărat, iar Cerlat Olga a vândut terenul agricol cu suprafața de 2,3559 ha, nr. cadastral 3120114180 situat în extravilanul comunei Budești, mun. Chișinău, repunerea în termen de înregistrarea a acestui contract de vânzare-cumpărare, precum și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol cu suprafața de 2,3559 ha, număr cadastral 3120114180 situat în extravilanul comunei Budești, mun. Chișinău din 01 februarie 2013, încheiat între Cerlat Olga în calitate de vânzător și Pripa Petru, în calitate de cumpărător.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii și admiterii acesteia integral, declarând valabil contractul de vânzare-cumpărare a lotului de pământ cu suprafața de 2,3559 ha, amplasat în mun. Chișinău, comuna Budești, extravilan, încheiat între Cerlat Olga și Bacală Ion la 27 aprilie 2000 și prelungind termenul de înregistrare a contractului de vânzare-cumpărare a lotului de pământ cu suprafața de 2,3559 ha, ca fiind omis din motive întemeiate, obligând Organul Cadastral Teritorial Chișinău să înregistreze acest contract.

Prin aceeași hotărâre a fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a lotului de pământ cu suprafața de 2,3559 ha, amplasat în mun. Chișinău, comuna Budești, extravilan, încheiat între Cerlat Olga și Pripa Petru la 01 februarie 2013, prin aducerea părților la poziția inițială, astfel încât, s-a dispus încasarea de la Cerlat Olga în folosul lui Pripa Petru prețul bunului imobil achitat la încheierea contractului, în sumă de 31 165 lei și cu radierea din Registrul de bunuri imobile al OCT mun. Chișinău a înscrisurilor de proprietate, efectuate în baza acestui contract și încasat de la Cerlat Olga în beneficiul statului suma de 934,95 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Pentru a pronunța această soluție prima instanță a reținut în esență că contractul de vânzare-cumpărare din 27 aprilie 2000, prin care Cerlat Olga în calitate de vânzător a vândut, iar Bacală Ion, în calitate de cumpărător a cumpărat la prețul de 7000 lei,

lotul agricol cu suprafața totală de 2,3559 ha, situat în extravilanul Primăriei comunei Budești, mun. Chișinău este unul valabil și legal, or acesta corespunde cerințelor prevăzute de legislația în vigoare la momentul în care a fost încheiat, fiind întrunite condițiile de valabilitate a actului juridic, iar legea nouă nu poate modifica sau desființa efectele deja produse ale unei situații juridice stinse.

De asemenea, prima instanță a considerat întemeiată și cerința cu privire la declararea nulității a contractului de vânzare-cumpărare a lotului de pământ cu suprafața de 2,3559 ha, amplasat în mun. Chișinău, comuna Budești, extravilan, încheiat între Cerlat Olga și Pripa Petru la data de 01 februarie 2013, prin aducerea părților la poziția inițială, motivându-și soluția în acest sens prin raționamentul că regula generală consacrată la art. 220 alin.(1) Cod civil, reiese din principiul legalității și are ca finalitate respectarea prevederilor legii și, deci, apărarea interesului, pentru ocrotirea căruia s-a instituit dispoziția legală respectivă.

Astfel, s-a invocat că sunt lovite de nulitate absolută actele juridice care contravin 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, sau care, prin dispoziția lor, interzic săvârșirea unor acțiuni.

Judecând apelul declarat de către Pripa Petru, reprezentat de avocatul Digore Eduard, instanța de apel a considerat necesar de a-l respinge, concluzionând că prima instanță corect a admis acțiunea.

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârilor instanțelor ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în recurs și materialul probator, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că soluția instanțelor de judecată în sensul admiterii acțiunii este una greșită, rezultată din aprecierea incorectă a materialului probator și interpretarea eronată a normelor de drept material.

În susținerea opiniei date, instanța de recurs reține că din probatoriu administrat la actele cauzei rezultă cu certitudine faptul că în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 27 aprilie 2000, Cerlat Olga, în calitate de vânzător, a vândut lotul agricol cu suprafața totală de 2,3559 ha, situat în extravilanul Primăriei comunei Budești, mun. Chișinău lui Bacală Ion, în calitate de cumpărător, iar ultimul achiziționând pentru bunul procurat prețul de 7000 lei (f.d. 7-8).

Tot actele cauzei atestă că, ulterior, prin contractul de vânzare-cumpărare din 01 februarie 2013, lotul agricol cu suprafața de 2,3559 ha, situat în extravilanul Primăriei comunei Budești, mun. Chișinău, a fost înstrăinat de către Olga Cerlat, la prețul de 31 165 lei către Pripa Petru (f.d. 35-37).

În cauză se constată că instanțele ierarhic inferioare, ținând cont de prevederile art. 6 din Codul civil, deși, corect la soluționarea litigiului în partea ce ține de declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, au reținut incidența normelor legale în vigoare la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 27 aprilie 2000, care face obiectul litigiului în cauză, însă au dat o interpretare eronată a acestora, precum și au apreciat incorect materialul probator.

Așadar, potrivit art. 238 din Codul civil (în redacția anului 1964), în baza contractului de vânzare-cumpărare vânzătorul se obligă să remită cumpărătorului proprietatea unui bun, iar cumpărătorul se obligă să primească bunul și să plătească pentru el o anumită sumă de bani.

Conform art. 132 din Codul civil (în redacția anului 1964), 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.

Iar art. 240/2 al Codului civil în aceeași redacție, indică că, contractul de înstrăinare a imobilului proprietate a persoanelor fizice sau juridice trebuie să fie autentificat pe cale notarială și înregistrat în decurs de trei luni la biroul teritorial de inventariere tehnică.

De altfel, necesitatea înregistrării contractelor de înstrăinare a imobilelor la biroul teritorial de inventariere tehnică, în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 727 din 30 decembrie 1996 privind trecerea Biroului central de inventariere tehnică a bunurilor sub autoritatea Agenției Naționale pentru Geodezie, Cartografie și Cadastru, se făcea în scopul reglementării procesului de legalizare a drepturilor de proprietate asupra bunurilor imobiliare și reflectării acestora în Banca de Date a Cadastrului Național, creată pe lângă Agenția Națională pentru Geodezie, Cartografie și Cadastru.

Din analiza textelor legale aplicabile la momentul încheierii tranzacției din 27 aprilie 2000 rezultă că deși, legislația civilă aplicabilă raporturilor juridice la data respectivă nu prevedea obligația înregistrării bunurilor imobile în Registrul bunurilor imobile, fiind însă reglementată o obligație similară, în sensul că, contractul de înstrăinare a imobilului să fie autentificat pe cale notarială și înregistrat în decurs de trei luni la biroul teritorial de inventariere tehnică. Iar în cazul când contractul de înstrăinare a lucrului trebuie să fie înregistrat, dreptul de proprietate ia naștere din momentul înregistrării.

În cazul de față, deși, contractul de vânzare-cumpărare a imobilului din 27 aprilie 2000 încheiat între Cerlat Olga și Bacală Ion a fost autentificat pe calea notarială de notarul Măria Florea și înregistrat în Registrul actelor notariale sub nr. 2980, însă, după cum a fost recunoscut de însuși intimatul Bacală Ion, nu a fost înregistrat și la organul competent, motivul fiind unele probleme familiare, cu toate că mențiunea cu privire la necesitatea înregistrării contractului nominalizat la Agenția Națională Cadastru mun. Chișinău, în termen de trei luni a fost invocat și în textul acestuia.

Respectiv, situația din speță urmează a fi raportată la cazul când dreptul de proprietate ia naștere din momentul înregistrării, obligația care însă nu a fost respectată de intimatul Bacală Ion în vederea valorificării dreptului său.

Sub acest aspect, prin aplicarea regulilor de interpretare a normelor enunțate, este evident că, contractul de vânzare-cumpărare din 27 aprilie 2000 încheiat între Cerlat Olga și Bacală Ion, nu a parcurs toate etapele obligatorii procesului de legalizare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, reglementate de legislația în vigoare la momentul încheierii acestuia, corespunzător, în așa caz, nu poate fi invocată incidența respectării de către intimat a obligațiilor care î-i reveneau prin contractul semnat și autentificat notarial și nici că acesta ar corespunde cerințelor prevăzute de legislația la momentul în care a fost încheiat, pentru a fi considerate întrunite condițiile declarării acestui act juridic ca fiind valabil.

Față de situația de fapt stabilită, se constată că nerespectarea condiției de înregistrare a actului juridic pe parcursul a 13 ani dă dovada de lipsă de interes din partea intimatului Bacală Ion față de bunul procurat.

Aceasta, întrucât, astfel cum s-a arătat, înregistrarea este o condiție a nașterii efectelor unui act juridic, cum este cazul actelor juridice civile translativ de proprietate asupra bunurilor imobile, respectiv, dreptul de proprietate asupra unui bun imobil ia naștere din momentul înregistrării.

În raport de aceste împrejurări se constată a fi lipsită de suport reținerea instanțelor ierarhic inferioare precum că, Bacală Ion, fiind de bună-credință a respectat obligațiile ce i se cuveneau prin contractul semnat și autentificat la notar și direct după semnarea contractului a intrat în posesia terenului cumpărat, toți 13 ani l-a prelucrat, a strâns roada și a achitat impozitul pe venit funciar pe bunul imobil, deoarece folosirea terenului în sensul invocat nici cum nu justifică și deținerea dreptului de proprietate asupra terenului de către Bacală Ion, care potrivit art.132 alin.(2) Cod civil (în redacția 1964), ia naștere din momentul înregistrării.

De altfel, având în coroborare constatările expuse și reieșind din obligația probațiunii în judecată, în sensul art. 118 CPC, care direct indică că fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel, instanța de recurs conchide că deși, instanțele de judecată invocă posesiunea în susținerea concluziei care i-a format convingerea admiterii acțiunii în partea recunoașterii valabilității contractului de vânzare-cumpărare din 27 aprilie 2000, însă nu au ținut cont de faptul că Bacală Ion nu a prezentat probe concludente, pertinente și admisibile, care ar demonstra posesia sa intimatului asupra terenului litigios, or, probe în acest sens la materialele cauzei lipsesc, fapt ce direct indică la netemeinicia pretențiilor invocate de ultimul în acest sens și generează respingerea integrală a lor.

Cît despre dreptul a lui Pripa Petru asupra imobilului litigios, instanța de recurs reține probatoriu administrat la actele cauzei din care cu certitudine se constată că dreptul de proprietate al acestuia asupra terenului agricol cu suprafața de 2,3559 ha, nr. cadastral 3120114180, situat în extravilanul comunei Budești, mun. Chișinău, a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 01 februarie 2013 (f .d. 10).

Iar în aceste condiții în cauză sunt incidente dispozițiile art. 321 alin. (2) Cod civil, care indică că în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

În sensul prevederilor enunțate este de înțeles că legislația în vigoare a instituit regula conform căreia proprietatea asupra bunurilor imobile se dobândește din momentul înscrierii în registrul bunurilor imobile, regula dată având un caracter imperativ.

De altfel, și prevederile art. 4 alin. (6) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997 stipulează că dreptul de proprietate asupra terenului se dobândește în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Reguli de același gen sunt prevăzute și de Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, unde la art. 4 alin.(2) se indică că, obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra lor.

Iar art. 5 alin. (2) din aceeași Lege prevede că sunt supuse înregistrării obligatorii bunurile imobile și drepturile asupra lor indicate la art. 4 alin. (2) și (3).

În cauză, prin aplicarea regulilor de interpretare a normei enunțate, este evident că Pripa Petru a dobândit dreptul său de proprietate asupra terenului cu suprafața de

2,3559 ha, nr. cadastral 3120114180, situat în extravilanul comunei Budești, mun. Chișinău la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile, cărui drept și este garantat atât de legislația națională, cât și de cea internațională.

Așa fiind, în speță prezintă relevanță prevederile art. 315 alin. (1) Cod civil, care indică că proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului, precum și dispozițiile art. 316 alin. (1)-(2) Cod civil, care statuează că proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Cu referire la normele enunțate instanța de recurs constată că în situația în care Pripa Petru a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului cu suprafața de 2,3559 ha, nr. cadastral 3120114180, situat în extravilanul comunei Budești, mun. Chișinău, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1032 din 01 februarie 2013, autentificat de notarul public Jeleznîi Angela și din momentul înscrierii în Registrul bunurilor imobile, acesta, în sensul art. 315 Cod civil, se bucură de toate atributele acestui drept cum sunt dreptul de posesiune, dreptul de folosință și dreptul de dispoziție.

În conexiunea celor relatate, este de necontestat că Pripa Petru este cumpărător de bună credință a lotului de teren, or din probele administrate în cauză rezultă cert că la încheierea contractului de vânzare-cumpărare contestat, acesta nu a cunoscut realitatea cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului, precum și cine este adevărat proprietar a imobilului.

În susținerea opiniei date se vor reține prevederile art. 375 alin. (1) Cod civil, conform căroră, dacă un bun a fost dobândit cu titlu oneros de la o persoană care nu a avut dreptul să-l înstrăineze, proprietarul poate să-l revendice de la dobânditorul de bună-credință numai în cazul în care bunul a fost pierdut de proprietar ori de persoana căreia bunul a fost transmis de proprietar în posesiune sau dacă i-a fost furat unuia ori altuia, sau a ieșit în alt mod din posesiunea acestora, fără voia lor.

Dacă bunul a fost dobândit cu titlu oneros, apărarea dreptului de proprietate se determină în dependență de faptul dacă bunul a ieșit din posesiune cu voia sau fără voia proprietarului sau din posesiunea persoanei căreia i s-a încredințat bunul.

În acest context, instanța de recurs consideră că la caz au relevanță și urmează a fi reținute și prevederile 331 alin.(1) Cod civil, care indică expres că, dobânditorul de bună-credință dobândește dreptul de proprietate asupra bunului mobil și în cazul în care cel care a dispus de bun nu era proprietarul lui.

Mai urmează de menționat că, posibilitatea de revendicare depinde de faptul dacă ultimul dobânditor este de bună-credință sau de rea-credință.

Iar dobânditor de bună-credință este considerată persoana care întrunește condițiile art. 307 Cod civil.

Astfel prin prisma normei enunțate, este considerată posesor de bună-credință persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptățită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată.

Cu referire la normele enunțate, este de menționat că anume neglijarea de către intimat a obligației de a-și valorifica dreptul său asupra bunului procurat prin înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare în modul stabilit a condiționat înstrăinarea acestuia în mod repetat, deoarece situația reală asupra imobilului

menționat era inopozabilă terților, fapt ce a făcut imposibilă cunoașterea de către terți despre operațiunile juridice efectuate anterior.

Așa fiind, față de considerentele expuse, instanța de recurs conchide că deși, terenul în litigiul a fost înstrăinat în repetate rînduri, însă totodată, fiind întrunite toate condițiile necesare la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1032 din 01 februarie 2013, în temeiul căruia Pripa Petru a devenit cumpărător de bună credință a terenului agricol cu suprafața de 2,3559 ha, nr. cadastral 3120114180, situat în extravilanul comunei Budești, mun. Chișinău. Mai mult că, la momentul încheierii tranzacției de vânzare-cumpărare lotul de teren nu au fost gajat, sechestrat, nu se afla în litigiu și a fost libere de restanțe la impozite și alte plăți obligatorii, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile.

În acest context, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție relevă că, odată cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului în litigiu, Pripa Petru a devenit proprietar cu drepturi depline și exclusive, fiind în drept să-și exercite dreptul său de posesiune, folosință și dispoziție după propria sa voință, în limitele prevăzute de lege.

Mai cu seama că, fiind supus înregistrării în Registrul cadastral, bunul respectiv a fost incluse în circuitul civil, astfel că, nimeni nu este în drept să le excludă din sfera de cuprindere a dreptului de proprietate privată, decît în cazurile prevăzute expres de lege, pentru o cauză de utilitate publică și pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire.

Concluzionînd, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată, că în măsura în care din probele aflate la dosar nu rezultă sub nici o formă că Pripa Petru, a acționat în mod ilegal la procurarea terenului în discuție și în măsura în care, era de datoria intimatului să respecte condițiile cerute de lege pentru obținerea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, dreptul de proprietate a lui Pripa Petru este garantat de lege.

În acest sens are relevanță și articolul 1 din Protocolul nr. 1 din Convenție prevede că, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decît pentru cauză de utilitatea publică în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

De altfel, în cauza Toșcuță și alții vs României (cererea nr.36900/03 din 25 noiembrie 2008) este menționat că, o privare de proprietate care intră sub incidența acestui articol poate fi justificată doar dacă se demonstrează, în special, că aceasta a intervenit pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege.

În plus, orice ingerință în folosința proprietății trebuie să răspundă criteriului proporționalității. Un echilibru just trebuie să fie păstrat între cerințele interesului general al comunității și imperativele aparării drepturilor fundamentale ale individului. Interesul de a asigura un astfel de echilibru este inerent întregii convenții.

Curtea amintește, de asemenea, că echilibrul care trebuie păstrat va fi distrus dacă individul vizat suportă o sarcină specială și exorbitantă [Brumarescu împotriva României (GC), nr. 28.342/95, pct.78 și 79, CEDO 1999-VII].

Aceste împrejurări de fapt și de drept au fost greșit apreciate de instanțele ierarhic inferioare, care nu au avut nici un temei pentru declararea nulității a contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol cu suprafața de 2,3559 ha cu nr. cadastral 3120114180 încheiat între Pripa Petru și Cerlat Olga și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial la data de 01 februarie 2013.

Or, nulitatea actului juridic civil, intervine în cazul în care, la încheierea actului juridic civil nu se respectă dispozițiile legale referitoare la condițiile de valabilitate ale actului juridic, indiferent că sunt condiții de fond sau de formă, temeiurile de nulitate care pot fi invocate sunt expres prevăzute de art. 220-232 Cod civil.

Așadar, instanțele au constatat că Cerlat Olga a încălcat legislația în vigoare, având interes de încălcare a bunelor moravuri precum și a clauzelor contractuale în privința cărora s-a semnat și și-a asumat responsabilitate, însă nu au ținut cont și de faptul că normele imperative sunt acelea care impun subiecților de drept civil o acțiune sau le obligă la o abstențiune și care, sub sancțiune, nu permit să se deroge de la ele sau să nu se aplice.

Prin urmare, cele relatate în plus indică la faptul că tranzacția semnată între Pripa Petru și Cerlat Olga nu contravine nici unei norme imperative, deoarece acestora nu le era impusă nici o abstențiune, or consecințele neînregistrării contractului de către Bacală Ion, are ca efect inopozabilitatea față de terți. Iar în acest sens ordinea publică și bunele moravuri, de asemenea nu au relevanță, deoarece nu au fost încălcate.

Pentru considerentele arătate nu poate fi primită nici critica intimatului potrivit căreia Cerlat Olga la încheierea contractului cu recurentul Pripa Petru a acționat prin dol, știind cu certitudine că a vândut deja imobilul respectiv intimatului, instanța de recurs consideră că această poziție susținută de Bacală Ion, îi acordă ultimului dreptul la repararea prejudiciului cauzat de la persoanele vinovate de aceasta, dacă va fi dovedită vina lor, inclusiv de la Cerlat Olga, dar nu restituirea bunului procurat de un cumpărător de bună credință, cum este Pripa Petru.

În acest context, luând importanță de circumstanțele mai sus menționate, precum și reținând faptul că dreptul de proprietate reprezintă un drept constituțional garantat de către stat, instanța de recurs ajunge la concluzia că contractul de vânzare-cumpărare a imobilului, încheiat între Cerlat Olga și Pripa Petru, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, este perfect valabil și temei pentru declararea nulității a acestuia nu este, pe când neaplicarea de către instanțele de judecată a prevederilor legale prenotate, a dus la adoptarea unor acte judecătorești neîntemeiate, care urmează a fi casate.

În această ordine de idei se constată a fi neîntemeiate și alte capete de cerere formulate de către Ion Bacală în acțiune și anume, cu privire la repunerea în termen de înregistrare a contractului de vânzare-cumpărare 27 aprilie 2000, deoarece cerințele lui Bacală Ion în acest sens sunt subsecvente cerințelor cu privire la declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare din 27 aprilie 2000 încheiat între el și Cerlat Olga, și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol din 01 februarie 2013, încheiat între Cerlat Olga și Pripa Petru, care s-a constatat a fi neîntemeiate.

Ca urmare, cele relatate în ansamblu atestă temeinicia recursului declarat de către Pripa Petru, reprezentat de avocatul Digore Eduard și indică la ilegalitatea atât a deciziei instanței de apel, cât și a hotărârii primei instanțe, fapt ce impune casarea acestora și respingerea acțiunii.

Față de cele ce preced și având în vedere faptul că circumstanțele pricinii au fost stabilite de către prima instanță și nu este necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, însă normele de drept material au fost interpretate eronat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și de a emite o nouă hotărâre cu privire la respingerea acțiunii.

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

decide :

Se admite recursul declarat de către Pripa Petru, reprezentat de avocatul Digore Eduard.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 20 aprilie 2016 și hotărârea Judecătoriei Cioana mun. Chișinău din 09 iulie 2013 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Bacală Ion împotriva Olgăi Cerlat și Pripa Petru, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol, repunerea în termen pentru înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare și declararea nulității a contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol și se emite o nouă hotărâre, prin care:

Se respinge acțiunea lui Bacală Ion împotriva Olgăi Cerlat și Pripa Petru, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol, repunerea în termen pentru înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare și declararea nulității a contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Ion Druță

Nicolae Craiu

Tamara Chișca-Doneva