

prima instanță: Judecătoria Botanica  
Judecător: Viorica Mihaila  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău  
Judecători: Domnica Manole  
Ștefan Niță  
Angela Bostan

## DECIZIE

15 februarie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul: Tatiana Vieru  
Judecătorii: Svetlana Filincova, Oleg Sternioală  
Mariana Pitic, Nicolae Craiu

examinând recursurile declarate de Consiliul și Primăria comunei Băcioi și Mîrzac Igor,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Mîrzac Igor împotriva Consiliului comunei Băcioi, Primăria comunei Băcioi, Toma Anatolie, Toma Rodica, Guțu Sergiu, Guțu Ana, Întreprinderea de Stat „Cadastru”, intervenienți accesorii Borșevschi Ecaterina, Petrachi Iulita, Petrachi Mihail, Lazăr Alexandra și Lazăr Fiodor, cu privire la declararea nulității dispoziției Primăriei comunei Băcioi, declararea nulității titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, obligarea Întreprinderii de Stat „Cadastru” de a efectua rectificările corespunzătoare în registrul bunurilor imobile și în planurile cadastrale în privința terenului agricol și încasarea prejudiciului moral,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 iulie 2016, prin care au fost admise apelurile declarate de avocatul Popa Alexandru în interesele lui Toma Anatolie și Toma Rodica și de avocatul Oltu Vadim în interesele lui Guțu Sergiu și Guțu Ana, s-a casat integral hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 09 noiembrie 2015 cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea s-a respins integral,

c o n s t a t ă:

La data de 11 februarie 2013, Mîrzac Igor a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului comunei Băcioi, Primăria comunei Băcioi, Toma Anatolie, Toma Rodica, Guțu Sergiu, Guțu Ana, Întreprinderea de Stat „Cadastru”, intervenienți accesorii Borșevschi Ecaterina, Petrachi Iulita, Petrachi Mihail, Lazăr Alexandra și Lazăr Fiodor, cu privire la declararea nulității dispoziției Primăriei comunei Băcioi, declararea nulității titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, obligarea Întreprinderii de Stat „Cadastru” de a efectua rectificările corespunzătoare în registrul bunurilor imobile și în planurile cadastrale în privința terenului agricol și încasarea prejudiciului moral.

În motivarea acțiunii a indicat că, prin decizia Consiliului comunei Băcioi nr.5/7 din 21 iunie 2006, Tatianei Mîrzac i-a fost atribuit în proprietate privată terenul agricol cu suprafața de 0,7345 ha, situat în extravilanul comunei Băcioi, cu nr. cadastral 5511108.300. La aceeași dată terenul a fost trecut în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri sub nr.1634, iar la 09 octombrie 2006, Tatianei Mîrzac i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului asupra pământului.

La 05 ianuarie 2007, între Tatiana Mîrzac și Cooperativa agroindustrială de producție „Bacii” a fost încheiat contractul de arendă, conform căruia terenul respectiv a fost transmis în posesia cooperativei, contra unei plăți de arendă stabilite. Acest contract a fost înregistrat la Primăria comunei Băcioi sub nr.3/1526. La 23 ianuarie .2007, terenul respectiv a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile.

Ulterior, în temeiul certificatului de moștenitor legal nr. 17969 din 27 octombrie 2011, reclamantul a fost desemnat în calitate de moștenitor al averii Tatianei Mîrzac, decedate la 31 iulie 2010, iar în proprietatea sa trecând terenul agricol menționat, certificatul de moștenitor fiind înregistrat în registrul bunurilor imobile la 31 octombrie 2011.

Drept răspuns la solicitarea sa de a fi identificat în natură terenul respectiv, la 05 ianuarie 2012, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău i-a comunicat imposibilitatea executării acestei solicitări deoarece terenul măsurat în natură și identificat de către inginerul cadastral al administrației publice locale din comuna Băcioi, se suprapune cu terenul nr. cadastral 5511108.309, înregistrat pe numele pârâtului Anatolie Toma. Totodată i s-a comunicat că problema dată urmează a fi soluționată de comun acord cu APL din comuna Băcioi.

Potrivit planului cadastral eliberat de către Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău se observă că terenul ce îi aparține, se suprapune în mare parte cu terenul ce îi aparține pârâților Toma Anatolie și Toma Rodica, și parțial cu terenul ce aparține pârâților Guțu Sergiu și Guțu Ana. La fel se observă că dreptul de proprietate a pârâților Toma a fost înregistrat după înregistrarea dreptului de proprietate a Tatianei Mîrzac.

Astfel, la 25 mai 2012, a solicitat Primăriei comunei Băcioi soluționarea acestui conflict, însă nu a primit nici un răspuns.

Indică că, din Decizia Consiliului comunei Băcioi nr.5/7 din 21 iunie 2006 rezultă că autoritățile publice au constatat unele erori comise în cadrul proiectului de organizare a teritoriului și anume a sectoarelor 206, 102, 316 și 105, în acest context s-a hotărât reamplasarea unor terenuri din aceste sectoare, în sectoarele 112 și 108, în care este amplasat și terenul reclamantului.

Solicită reclamantul, anularea deciziei Consiliului comunei Băcioi nr.5/7 din 21 iunie 2006 în partea ce ține de atribuirea în proprietate a terenului cu nr. cadastral 5511108309 și a terenului cu nr. cadastral 5511108310, excluzând suprapunerea lor peste terenul agricol cu nr. cadastral 5511108300. Anularea deciziei Primăriei comunei Băcioi privind aprobarea proiectului de organizare a teritoriului, excluzând suprapunerea terenului agricol ce aparține în proprietate comună în devălmășie lui Toma Anatolie și Toma Rodica, cu suprafața de 0,98 ha, nr. cadastral 5511108309 și a terenului agricol ce aparține în proprietate comună în devălmășie lui Guțu Sergiu și Guțu Ana, cu suprafața de 0,9783 ha, nr. cadastral 5511108310, situate în extravilanul comunei Băcioi, cu terenul agricol cu nr. cadastral 5511108300 ce aparține lui Mîrzac Igor cu drept de proprietate. Recunoașterea dreptului de proprietate a lui Mîrzac Igor asupra terenului agricol situat în extravilanul comunei Băcioi, cu suprafața de 0,7345 ha, nr. cadastral 5511108300. Obligarea Întreprinderii de Stat „Cadastru” să efectueze rectificările corespunzătoare și încasarea de la Consiliul și Primăria comunei Băcioi în beneficiul său a prejudiciului moral în mărime de 50 000 lei și toate cheltuielile de judecată.

La data de 16 octombrie 2014, reclamantul a înaintat cerere de majorare a pretențiilor prin care a solicitat declararea nulă a dispoziției Primarului comunei Băcioi nr. 3/10 din 18 mai 2000, declararea nulă a titlului de autentificare al deținătorului de teren eliberat pe numele Petrachi Iulita și Petrachi Mihail și titlul de autentificare al deținătorului de teren eliberat Ecaterinei Borșevschi, recunoașterea nulă a contractului de vânzare cumpărare nr. 12560 din 25 octombrie 2011 încheiat între Borșevschi Ecaterina, Guțu Sergiu și Guțu Ana și contractul de vânzare cumpărare nr. 12561 din 25 octombrie 2011 încheiat între Petrachi Iulita și Mihail cu Toma Anatolie și Toma Rodica. Recunoașterea dreptului de proprietate al lui Mîrzac Igor asupra terenului agricol situat în extravilanul comunei Băcioi, obligarea Întreprinderii de Stat „Cadastru” să efectueze rectificările corespunzătoare în registrul bunurilor imobile și în planurile cadastrale în privința terenului agricol ce aparține în proprietate comună în devălmășie lui Toma Anatolie și Toma Rodica, având suprafața de 0,98 ha, cu nr. cadastral 5511108309 și în privința terenului ce aparține în proprietate comună în devălmășie lui Guțu Sergiu și Guțu Ana, având suprafața de 0,9783 ha, cu nr. cadastral 5511108310 situate în extravilanul comunei Băcioi, excluzând suprapunerea lor cu terenului agricol situat în extravilanul comunei Băcioi, având suprafața de 0,7345 ha, cu nr. cadastral 5511108300 ce

aparține cu drept de proprietate lui Mîrzac Igor, prin anularea graficii și a înscrierilor în registrul bunurilor imobile asupra terenurilor cu nr. cadastral 5511108309 și 5511108310 și anume a datelor cu privire la „bunul imobil” - subcapitolul I din cap. A și B și a datelor cu privire la „dreptul de proprietate asupra bunului imobil” - subcapitolul II din cap. A și B, încasarea din contul Consiliului comunei Băcioi și Primăriei comunei Băcioi în beneficiul lui Mîrzac Igor a prejudiciului moral în mărime de 50 000 lei.

Prin încheierea Judecătorei Botanica, mun. Chișinău din 07 martie 2013, s-a aplicat sechestru pe terenul agricol ce aparține cu drept de proprietate comună în devălmășie lui Toma Anatolie și Toma Rodica, cu suprafața de 0,98 ha, nr. cadastral 5511108309, situat în extravilanul comunei Băcioi. S-a aplicat sechestru pe terenul ce aparține cu drept de proprietate comună în devălmășie lui Guțu Sergiu și Guțu Ana, cu suprafața de 0,9783 ha, nr. cadastral 5511108310, situat în extravilanul comunei Băcioi.

Prin hotărârea Judecătorei Botanica, mun. Chișinău din 09 noiembrie 2015, acțiunea a fost admisă parțial.

S-a declarat nul titlu de autentificare al deținătorului de teren eliberat de către Primăria comunei Băcioi, mun. Chișinău pe numele lui Petrache Mihail pe terenul de pământ cu suprafața de 0,9800 ha, nr. cadastral 5511108.309.

S-a declarat nul titlu de autentificare al deținătorului de teren eliberat de către Primăria comunei Băcioi, mun. Chișinău pe numele lui Borșevschi Ecaterina pe terenul de pământ cu suprafața de 0,9800 ha, nr. cadastral 5511108.310.

S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 12560 din 25 octombrie 2011, încheiat între Borșevschi Ecaterina și Guțu Sergiu, cu repunerea părților în poziție anterioară încheierii contractului.

S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 12561 din 25 octombrie 2011 încheiat între Petrachi Iulita și Petrachi Mihail cu Toma Anatolie, cu repunerea părților în poziție anterioară încheierii contractului.

S-a recunoscut dreptul de proprietate a lui Mîrzac Igor asupra terenului agricol situat în extravilanul comunei Băcioi, având suprafața de 0,7345 ha, nr. cadastral 5511108.300 menținând după acesta coordonatele de amplasare existente la moment conform titlului de autentificare al deținătorului de teren existent în dosarul cadastral.

A obliga Î.S. „Cadastru” să efectueze rectificările corespunzătoare în registrul bunurilor imobile, și anume:

să radieze dreptul de proprietate a lui Toma Anatolie și Toma Rodica în privința terenului agricol nr. cadastral 5511108.309 cu suprafața de 0,98 ha;

să radieze dreptul de proprietate a lui Guțu Sergiu și Guțu Ana în privința terenului agricol cu nr. cadastral 5511108.310 cu suprafața de 0,9783 ha, situat în extravilanul comunei Băcioi, excluzând suprapunerea lor cu terenul agricol situate în extravilanul corn. Băcioi, având suprafața de 0,7345 ha;

să înregistreze dreptul de proprietate asupra terenului agricol cu nr. cadastral 5511108.300 ce aparține cu drept de proprietate lui Mîrzac Igor prin: anularea graficii și a înscrierilor în registrul bunurilor imobile asupra terenurilor cu nr.cadastral 5511108.309 și 5511108.310 și anume a datelor cu privire la „bunul imobil” - subcapitolul II din cap. A. și B. cu suprafața de 0,7345 după Mîrzac Igor în baza certificatului de moștenitor nr. 17969 din 27 octombrie 2011.

S-a încasat în mod solidar din contul Consiliului comunei Băcioi și Primăriei Băcioi în beneficiul lui Mîrzac Igor prejudiciul moral în mărime de 1000 (una mie) lei.

S-a încasat în mod solidar din contul Consiliului comunei Băcioi și Primăriei Băcioi în beneficiul lui Mîrzac Igor cheltuielile de judecată pentru achitarea taxei de stat în mărime totală de 1365,24 lei și cheltuielile pentru asistență juridică în mărime de 7 200 lei.

În rest acțiunea s-a respins ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 26 iulie 2016, s-a admis apelul declarat de avocatul Popa Alexandru în interesele lui Toma Anatolie și Toma Rodica și apelul declarat de avocatul Oltu Vadim în interesele lui Guțu Sergiu și Guțu Ana. S-a casat integral hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 09 noiembrie 2015 cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea s-a respins integral, și s-au anulat măsurile de asigurare aplicate prin încheierea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 07 martie 2013.

Invocând ilegalitatea deciziei instanței de apel, la data de 31 octombrie 2016, Consiliul și Primăria comunei Băcioi au contestat-o cu recurs prin care au solicitat admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 iulie 2016 cu menținerea hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 09 noiembrie 2015.

În motivarea cererii de recurs s-a indicat că, decizia instanței de apel este neîntemeiată și pasibilă de a fi casată, deoarece a fost interpretată în mod eronat legea motiv din care au fost aplicate eronat normele de drept material.

Indică recurenții că, Mîrzac Igor este proprietarul terenului litigios și acestuia urmează a fi recunoscut dreptul de proprietate pe terenul indicat în titlul de autentificare, excluzându-se suprapunerile create datorită atribuirii pe cale infrațională a terenurilor cu care se suprapune.

Pentru a evita această suprapunere, era necesar să se constate nulitatea actelor juridice în baza cărora respectivii cetățeni s-au împroprietărit, deoarece, au fost emise pe cale infrațională și contrar legislației în vigoare.

Dispoziția nr. 3/10 din 18 mai 2000 în partea atribuirii cotei de teren lui Petrachi Mihail și Borșevschi Ecaterina, titlurile de autentificare emise pe numele lor, precum și actele juridice următoare de înstrăinare a pretinselor terenuri pe numele lui Toma Anatolie și Guțu Sergiu, sunt nule de drept deoarece în priința

atribuirii în proprietate privată a acestor terenuri, nu a existat o decizie a Consiliului local, competență acordată prin art. 10 din Codul funciar.

O asemenea decizie nu a existat, deoarece Petrachi Mihail nu a avut dreptul de a beneficia de cotă de teren echivalent. Acesta nu se regăsește nici într-un registru de evidență a deținătorilor de terenuri și nici în registrul de evidență a titlurilor emise. Cât privește Borșevschi Ecaterina, aceasta nu a avut dreptul de a obține pentru a doua oară cotă de teren.

Din conținutul titlurilor emise pe numele lui Petrachi Mihail și Borșevschi Ecaterina, reiese că terenurile cu numerele cadastrale 5511108309 și 5511108310, au fost atribuite în proprietate în baza dispoziției Primarului comunei Băcioi nr. 3/10 din 18 mai 2000. Însă, din dosarele cadastrale ale acestor terenuri s-a constatat că spre deosebire de dispoziția autentică nr. 3/10 din 18 mai 2000, la baza atribuirii în proprietate a terenurilor date și înregistrării lor în registrul bunurilor imobile au stat extrase din această dispoziție, și anume în cazul terenului cu nr. cadastral 5511108309 la pct. 1 alin. (3) a fost adăugată expresia „inclusiv cet. Petrachi Mihail – 0,98 ha”, iar la terenul cu nr. cadastral 5511108310 a fost adăugată expresia „inclusiv cet. Borșevschi Ecaterina – 0,98 ha”.

Aceste acte administrative sunt lovite de nulitate absolută deoarece au fost întocmite pe cale infrațională, fiind ignorate prevederile legislației, fapt care a fost confirmat prin sentința de condamnare a lui Bivol Ion. La rândul său, contractele de vânzare-cumpărare, sunt lovite de nulitate absolută datorită aplicării efectelor nulității actului juridic. Bunurile urmează a fi revendicate chiar și în condițiile în care Toma Anatolie și Guțu Sergiu sunt dobânditori de bună credință, deoarece terenul lui Mîrzac Igor a ieșit din posesia/propietatea sa, fără voia lui. De acest teren a dispus în mod ilegal și infrațional autoritățile locale.

La data de 14 noiembrie 2016, Mîrzac Igor a depus cerere de recurs prin care a solicitat admiterea cererii, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 iulie 2016 cu menținerea hotărârii Judecătoria Botonica, mun. Chișinău din 09 noiembrie 2015.

În motivarea cererii de recurs a Mîrzac Igor a invocat aceleași argumente care au fost indicate în cererea de recurs depusă de către Consiliul comunei Băcioi și Primăria comunei Băcioi.

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

Din actele cauzei se constată că decizia motivată a Curții de Apel Chișinău din 26 iulie 2016 a fost expediată în adresa părților la proces la data de 12 august 2016 (Vol. IV, f.d.118). Însă, la materialele cauzei lipsesc careva date privind recepționarea acesteia de către participanții la proces. Totodată, la data de 15 septembrie 2016, avocatul Orbu Ștefan, în interesele lui Mîrzac Igor a depus cerere prin care a solicitat eliberarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 iulie 2016, pe care a primit-o contra semnătură la data de 22 septembrie 2016 (Vol. IV, f.d.125).

Astfel, instanța de recurs constată că cererea de recurs declarată de Consiliul și Primăria comunei Băcioi prin intermediul oficiului poștal la data de 31 octombrie 2016, și cererea de recurs declarată de Mîrzac Igor la data de 14 noiembrie 2016, au fost depuse în interiorul termenului de două luni.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

La data de 22 noiembrie 2016, Curtea Supremă de Justiție a expedit în adresa părților la proces copia cererilor de recurs, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

Până la examinarea cererilor de recurs, intimații nu au depus referință la cererea de recurs, prin care să-și exprime opinia referitor la acestea.

Examinând cererile de recurs în raport cu materialele cauzei Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează următoarele.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 11 ianuarie 2017, recursurile declarate de Consiliul și Primăria comunei Băcioi și de către Mîrzac Igor împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 iulie 2016 s-au considerat admisibile fiind transmise pentru a fi examinate în fond.

În conformitate cu art. 441 din Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului, iar conform art. 444 din același cod, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Conform art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Studiind materialele dosarului în raport cu temeiurile recursurilor, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul declarat de Consiliul și Primăria comunei Băcioi și recursul declarat de Mîrzac Igor, de a casa decizia instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

După cum urmează din actele cauzei, la data de 09 octombrie 2006 Tatianeii Mîrzac i-a fost eliberat titlu de autentificare a dreptului asupra terenului amplasat în extravilanul comunei Băcioi, cu nr. cadastral 5511108.300 și suprafața de 0,7345 ha

(vol. I, f.d.11). Acest teren a fost trecut în registrul deținătorilor de teren sub nr. 1634, la data de 21 iunie 2006. La data de 23 ianuarie 2007, Mîrzac Tatiana a înregistrat dreptul său de proprietate asupra terenului în Registrul bunurilor imobile.

Ulterior, la 31 iulie 2010 Mîrzac Tatiana a decedat, iar fiul Mîrzac Igor a fost desemnat în calitate de moștenitor legal. Potrivit certificatului de moștenitor legal, averea succesorală este compusă din terenul agricol situat în mun. Chișinău, comuna Băcioi, extravilan cu suprafața de 0,7345 ha, numărul cadastral 5511108.300.

La 31 octombrie 2011, în baza certificatului de moștenitor legal Mîrzac Igor și-a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

Prin informația Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău nr.1 din 05 ianuarie 2012, emisă la cererea lui Mîrzac Igor din 07 decembrie 2011 privind stabilirea hotarelor terenului, s-a comunicat ultimului că terenul identificat și măsurat în natură de către inginerul cadastral al Administrației Publice Locale com. Băcioi se suprapune cu terenul nr. cadastral 5511108.309 înregistrat pe numele lui Toma Anatolie. Totodată, i s-a comunicat că această problemă poate fi soluționată de comun acord cu Administrația Publică Locală (Vol. I, f.d.15).

Prin urmare, în vederea soluționării acestei probleme la 25 mai 2012 Mîrzac Igor a depus cerere către Primăria comunei Băcioi, însă aceasta a rămas fără răspuns.

La data de 09 octombrie 2006, în temeiul extrasului din dispoziția primarului com. Băcioi, mun. Chișinău nr. 3/10 din 18 mai 2000, pe numele lui Petrachi Mihail a fost eliberat titlul de autentificare al deținătorului de teren cu suprafața de 0,980 ha, nr. cadastral 5511108.309. Acest titlu fiind semnat de către primarul Ion Bivol, secretarul Raisa Stoica și inginerul pentru reglementarea regimului proprietății funciare Guțu Angela (vol. I, f.d.117). Dreptul de proprietate asupra terenului a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 03 martie 2011, după Petrachi Iulita Piotr și Petrachi Mihail Fiodor (vol. I, f.d.141).

Situație identică se constată și în privința terenului cu suprafața de 0,9783 ha, nr. cadastral 55511108.310, pentru care titlul de autentificare al deținătorului de teren a fost eliberat la aceeași dată – 09 octombrie 2006 în baza extrasului dispoziției primarului com. Băcioi, mun. Chișinău nr. 3/10 din 18 mai 2000. Acest titlu la fel a fost semnat de către primarul Ion Bivol, secretarul Raisa Stoica și inginerul pentru reglementarea regimului proprietății funciare Guțu Angela (vol. II, f.d.31).

Ulterior, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 12561 din 25 octombrie 2011, Guțu Sergiu în baza procurii acționând din numele lui Petrachi Mihail și Petrachi Iulita, a vândut lui Toma Anatolie terenul cu nr. cadastral 5511108.309 (vol. I, f.d.39).

În aceeași zi, la 25 octombrie 2011, Guțu Angela în baza procurii acționând din numele Ecaterinei Borșevscaia, a vândut lui Guțu Sergiu terenul agricol cu nr. cadastral 5511108.30 (vol. II, f.d.56-57).

Potrivit răspunsului Oficiului Teritorial Cadastral Chișinău din 05 ianuarie 2012 și conform planului cadastral, terenurile în privința cărora la data de 09 octombrie 2006 a fost eliberat titlul de autentificare al deținătorului de teren pe numele lui Petrachi Mihail cu nr. cadastral 5511108.309, ulterior înregistrat pe Toma Anatolie, și, titlul de autentificare al deținătorului de teren pe numele Ecaterinei Borșevschi cu nr. cadastral 55511108.310, care ulterior a fost înregistrat pe numele lui Guțu Sergiu, se suprapun cu terenul ce aparține cu drept de proprietate lui Mîrzac Igor, nr. cadastral 5511108.300 (vol. I, f.d.16).

În urma depistării situației de suprapunere a terenurilor, la data de 10 decembrie 2012 și la 01 februarie 2013 Primăria comunei Băcioi a depus plângeri la Inspectoratul de poliție prin care a solicitat atragerea la răspundere penală a lui Bivol Ion, Stoica Raisa și Guțu Angela, pe motivul atribuirii frauduloase și ilicite a titlurilor de autentificare al deținătorului de teren cu numerele cadastrale 5511108.309 și 5511108.310, eliberate la data de 09 octombrie 2006 (vol. I, f.d.89-113).

Prin sentința irevocabilă a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 23 iunie 2014, Ion Bivol a fost recunoscut vinovat în comiterea infracțiunii prevăzute de art. 328 alin. (3) lit. b) și d) și art. 329 alin. (2) lit. b) din Codul penal.

Astfel, prin prisma art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, prin sentința enunțată s-a constatat că, la data de 09 octombrie 2006, în lipsa unei decizii a Consiliului com. Băcioi, inculpatul Bivol Ion Petru a semnat și a eliberat ilegal titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren a lotului cu destinația pentru construcții cu suprafața de 0,98 ha, nr. cadastral 5511108.309 situat în comuna Băcioi.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată ca fiind greșită concluzia instanței de apel precum că, suprapunerea parțială a unui lot de teren, asupra altuia nu exclude legalitatea deținerii în proprietate a terenurilor suprapuse și nu constituie temei legal de a genera anularea dreptului de proprietate a unuia dintre proprietarii lotului de teren.

La fel greșită este concluzia instanței de apel precum că, nu poate fi reținut ca temei de anulare a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren eliberate pe numele lui Petrachi Mihail și Borșevschi Ecaterina, din motivul sentinței Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 23 iunie 2014, prin care Ion Bivol a fost recunoscut vinovat în comiterea infracțiunii prevăzute de art. 328 Cod penal.

În acest sens Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție relevă prevederile art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, potrivit căruia faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o pricină civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sînt obligatorii pentru instanța care judecă pricina și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte pricini civile la care participă aceleași persoane.

Prin sentința irevocabilă a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 23 iunie 2014 a fost constatat faptul că inculpatul Bivol Ion nu a verificat corespunderea conținutului titlurilor cu deciziile Consiliului com. Băcioi în temeiul cărora erau perfectate acestea. Titlurile de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului au fost perfectate și semnate în lipsa unei decizii a Consiliului com. Băcioi și au fost eliberate ilegal titluri, după semnarea acestora de către inginerii pentru reglementarea regimului funciar ai Primăriei comunei Băcioi, Criganuța Petru, Ciugureanu Liudmila, Guțu Angela și secretarul Consiliului com. Băcioi Stoica Raisa. Totodată, s-a constatat și eliberarea ilegală a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe numele lui Petrachi Mihail Fiodor, pentru lotul de teren cu destinația pentru construcții cu suprafața de 0,98 ha, nr. cadastral 5511108.309, situat în com. Băcioi.

Prin urmare, instanța de apel greșit a concluzionat și a indicat că, până la moment nici o instanță de judecată nu a anulat dispoziția Primarului com. Băcioi nr. 3/10 din 18 mai 2000, în temeiul căreia lui Petrachi Mihail și Borșevschi Ecaterina le-au fost repartizate în proprietate terenuri agricole. Or, prin sentința menționată a fost deja constatat faptul că titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren au fost eliberate ilegal în lipsa unei decizii a Consiliului com. Băcioi.

Subsecvent, prima instanță corect a concluzionat despre necesitatea declarării nule a contractului de vânzare-cumpărare nr. 12560 din 25 octombrie 2011 încheiat între Borșevschi Ecaterina și Guțu Sergiu, cu repunerea părților în poziția anterioară încheierii contractului, și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 12561 din 25 octombrie 2011 încheiat între Petrachi Iulia și Petrachi Mihail cu Toma Anatolie cu repunerea părților în poziția anterioară încheierii contractului.

Întru susținerea poziției instanței de fond și reieșind din dosarul cadastral al terenului cu nr. cadastral 5511108.310 s-a constatat că conținutul extrasului din dispoziția Primarului com. Băcioi nr. 3/10 din 18 mai 2000, se deosebește de dispozitivul dispoziției Primarului com. Băcioi nr. 3/10 din 18 mai 2000 prin completare cu sintagma „inclusiv cet. Borșevschi Ecaterina – 0,98 ha” (vol. II, f.d.39, 84).

Aceeași situație s-a constatat și în dosarul cadastral al terenului cu nr. cadastral 5511108.309, în care conținutul extrasului dispoziției Primarului com. Băcioi nr. 3/10 din 18 mai 2000, se deosebește de dispozitivul dispoziției Primarului com. Băcioi nr. 3/10 din 18 mai 2000 prin completare cu sintagma „inclusiv cet. Petrachi Mihail – 098 ha” (vol. II, 83-84).

Suplimentar Colegiul menționează faptul că instanța de fond corect a făcut referire la prevederile art. 217 alin. (3) din Codul civil, care indică că acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

De asemenea în speța dată este aplicabil și art. 220 alin. (1) și (2) din Codul civil potrivit căruia actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt

nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule.

Reieșind din cele enunțate și avînd în vedere faptul că, circumstanțele pricinii au fost pe deplin constatate, nefiind necesară verificarea suplimentară de dovezi, Colegiul Civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile declarate de Consiliul și Primăria comunei Băcioi și Mîrzac Igor ca întemeiate care urmează a fi admise, casată integral decizia instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) și alin. (3) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se admit recursurile declarate de Mîrzac Igor, Consiliul com. Băcioi și Primăria com. Băcioi.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 26 iulie 2016 și se menține hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 09 noiembrie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Mîrzac Igor împotriva Consiliului comunei Băcioi, Primăria comunei Băcioi, Toma Anatolie, Toma Rodica, Guțu Sergiu, Guțu Ana, Întreprinderea de Stat „Cadastru”, intervenienți accesorii Borșevschi Ecaterina, Petrachi Iulita, Petrachi Mihail, Lazăr Alexandra și Lazăr Fiodor, cu privire la declararea nulității dispoziției Primăriei comunei Băcioi, declararea nulității titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, obligarea Întreprinderii de Stat „Cadastru” de a efectua rectificările corespunzătoare în registrul bunurilor imobile și în planurile cadastrale în privința terenului agricol și încasarea prejudiciului moral.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,

Judecătorul:

Tatiana Vieru

Judecătorii:

Svetlana Filincova

Oleg Sternioală

Mariana Pitic

Nicolae Craiu