

DECIZIE

06 decembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Iurie Bejenaru
Luiza Gafton
Mariana Pitic
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursurile declarate de către Societatea cu Răspundere Limitată „Pescărușul Fermecat” și Klimenco Valerii,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Sălcieni” împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Călărași, Agenției Proprietății Publice, Klimenco Valerii și Societății cu Răspundere Limitată „Pescărușul Fermecat”, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate,

la cererea de chemare în judecată a Primăriei comunei Săseni raionul Călărași și Consiliului comunal Săseni raionul Călărași împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Sălcieni”, Klimenco Valerii, Societății cu Răspundere Limitată „Pescărușul Fermecat” și Întreprinderii de Stat „Cadastru”, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, declararea nulă a contractelor de vânzare-cumpărare, radierea și obligarea înregistrării dreptului de proprietate,

la cererea reconvențională a Societății cu Răspundere Limitată „Pescărușul Fermecat” împotriva lui Klimenco Valerii și Societății cu Răspundere Limitată „Sălcieni”, cu privire la recunoașterea în calitate de dobânditor de bună-credință,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 martie 2017, prin care s-au respins apelurile declarate de Societatea cu Răspundere Limitată „Pescărușul Fermecat” și Societatea cu Răspundere Limitată „Sălcieni” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Călărași din 16 iunie 2015,

c o n s t a t ă :

La 24 septembrie 2007, SRL „Sălcieni” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Călărași cu privire la recunoașterea și înregistrarea dreptului de proprietate.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, la 27 ianuarie 2000, de către Adunarea Generală a membrilor SA „Săseni” din satul Săseni raionul Călărași a fost adoptată hotărârea de a privatiza și reorganiza întreprinderea SA

„Săseni” în conformitate cu Legea nr. 392-XIV din 13 mai 1999, publică în Monitorul Oficial nr. 10-11 din 27 ianuarie 2000.

Menționează că, în procesul de lichidare și privatizare a întreprinderii, comisia de lichidare a decis de a cesiona o serie de bunuri de la SA „Săseni” către SRL „Sălcieni” în contul stingerii de către ultima a datoriilor curente față de creditorul SA „Săseni” - BC „Businessbanca” SA, și anume: autobuz CAVZ evaluat la prețul de 16000 lei, damba iazului din satul Săseni în valoare de 50000 lei și tractor DT-75 în valoare de 31000 lei.

Aceste bunuri au fost cesionate de SRL „Sălcieni” în baza contractului de cesionare a datoriilor nr. 1 din 05 iulie 2000, a actului de cesionare a datoriilor din 02 iulie 2000 și a procesului-verbal al Comisiei de privatizare din 05 iunie 2000.

Susține că toate părțile și-au executat obligațiile asumate, SRL „Sălcieni” a achitat datoriile curente ale SA „Săseni” față de BC „Businessbanca” SA și a primit bunurile, fapt confirmat prin certificatul nr. 09-02/418 din 05 iulie 2000 eliberat de creditorul BC „Businessbanca” SA, însă, din cauza situației financiare grele SRL „Sălcieni” nu a autentificat și nu a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunurilor menționate.

Indică că în prezent înlăturarea neajunsurilor este imposibilă din cauza că SA „Săseni” a fost lichidată și radiată din Registrul Comercial de Stat.

La 24 octombrie 2006, SRL „Sălcieni” a depus o cerere la Oficiul Cadastral Teritorial Călărași privind înregistrarea bunului imobil și anume, damba iazului din satul Săseni raionul Călărași, însă i s-a refuzat în admiterea cererii, refuz cu care nu este de acord, deoarece a achitat datoriile curente ale SA „Săseni”, primind în schimb bunurile menționate mai sus, pe care le deține în proprietate și dispune de documente justificative în acest sens.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 15, 16, 17 din Legea restructurării întreprinderilor agricole în procesul de privatizare, art. 315-343 Cod civil și art. 166-173 CPC.

Solicită admiterea acțiunii, recunoașterea dreptului de proprietate după SRL „Sălcieni” asupra bunului imobil - damba iazului din satul Săseni raionul Călărași și de a obliga Oficiul Cadastral Teritorial Călărași să înregistreze după SRL „Sălcieni” dreptul de proprietate al bunului imobil.

La 12 octombrie 2007, SRL „Sălcieni” a depus o cerere de chemare în judecată suplimentară împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Călărași și Agenției Proprietății Publice prin care a solicitat de a obliga Agenția Proprietății Publice să confirme și să recunoască faptul privatizării de către SRL „Sălcieni” a bunului imobil - damba iazului din satul Săseni raionul Călărași, de a recunoaște după SRL „Sălcieni” dreptul de proprietate asupra bunului imobil - damba iazului din satul Săseni raionul Călărași și de a obliga Oficiul Cadastral Teritorial Călărași să înregistreze după SRL „Sălcieni” dreptul de proprietate asupra bunului imobil.

Prin hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 29 octombrie 2007, a fost recunoscut dreptul de proprietate al dambei iazului din satul Săseni raionul Călărași după SRL „Sălcieni” potrivit Actului de cesionare a datoriilor din 02 iulie 2000 și a contractului de cesionare a datoriilor nr. 1 din 05 iulie 2000.

Prin încheierea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 24 mai 2011, a fost respinsă cererea de revizuire înaintată de către Primăria comunei Săseni raionul Călărași împotriva hotărârii Judecătoriei Economice de Circumscripție din 29 octombrie 2007.

Prin decizia Curții de Apel Economice din 18 octombrie 2011, a fost admis recursul declarat de Primăria Săseni raionul Călărași, casată încheierea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 24 mai 2011 și adoptată o nouă încheiere prin care a fost admisă cerere de revizuire a Primăriei Săseni raionul Călărași, fiind casată hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 29 octombrie 2007, iar cauza remisă spre rejudecare la Judecătoria Călărași.

La 12 decembrie 2011, SRL „Sălcieni” a depus o cerere de concretizare a cerințelor împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Călărași, Agenția Proprietății Publice, Klimenco Valerii, SRL „Pescărușul Fermecat”, intervenient accesoriu Primăria Săseni raionul Călărași, prin care a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate a dambei iazului din satul Săseni raionul Călărași.

La 03 mai 2012, Primăria comunei Săseni raionul Călărași a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Sălcieni”, Klimenco Valerii, SRL „Pescărușul Fermecat”, intervenienți accesorii notarul public Criucova Svetlana și Oficiul Cadastral Teritorial Călărași al ÎS „Cadastru”, cu privire la declararea nulă a contractelor de vânzare-cumpărare și radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii s-a indicat că în baza contractului de vânzare-cumpărare din 13 aprilie 2010, SRL „Sălcieni” a vândut lui Klimenco Valerii construcția hidrotehnică din satul Săseni raionul Călărași, prezentând ca dovadă a aflării în proprietatea ultimului titlul executoriu nr. 2e-5137/07 eliberat de Judecătoria Economică de Circumscripție la 29 octombrie 2007 și actul de constatare a terenului nr. 855 din 19 aprilie 2010.

Astfel, la 20 august 2010, Klimenco Valerii a vândut SRL „Pescărușul Fermecat” construcția hidrotehnică, contractele date fiind autentificate de către notarul public Criucova Svetlana și înregistrate la Oficiul Cadastral Teritorial Călărași, filiala ÎS „Cadastru”.

Relatează că, la baza tranzacției a stat titlul executoriu eliberat în baza unei hotărâri judecătorești care ulterior a fost casată de instanța ierarhic superioară, ceea ce constituie drept temei juridic pentru anularea tranzacției ca fiind ilegală.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 4-7, 32, 38, 85 alin. (1), 94, 96, 166-167 CPC, art. 216-233 Cod civil.

Solicită admiterea acțiunii, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a construcției hidrotehnice cu suprafața totală de 33586,9 m.p., ce se află pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30, 0042 ha, din raionul Călărași satul Săseni, încheiat la 13 aprilie 2010 între SRL „Sălcieni” și Klimenco Valerii, autentificat notarial de notarul public Criucova Svetlana la 13 aprilie 2010 și trecut în registrul actelor notariale cu nr. 1966, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a construcției hidrotehnice cu suprafața totală de 33586,9 m.p., ce se află pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30, 0042 ha, din raionul Călărași satul Săseni, încheiat la 20 august 2010 între Klimenco Valerii și SRL „Pescărușul Fermecat”, autentificat notarial de notarul public Criucova Svetlana la 20 august

2010 și trecut în registrul actelor notariale cu nr. 5589, radierea din Registrul bunurilor imobile a Oficiului Cadastral Teritorial Călărași, filiala ÎS „Cadastru” a înregistrării dreptului de proprietate a SRL „Sălcieni”, Klimenco Valerii și SRL „Pescărușul Fermecat” asupra bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Călărași din 23 iulie 2012, a fost aplicat sechestrul asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx - construcția hidrotehnică, cu suprafața totală de 33586,9 m.p., ce se află pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30,0042 ha – proprietate publică a Primăriei Săseni și a fost interzis de a efectua careva tranzacții de înstrăinare sub orice formă a bunului imobil până la rămânerea definitivă a hotărârii.

Prin încheierea Judecătoriei Călărași din 03 octombrie 2012, a fost conexată într-un singur proces cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Primăriei comunei Săseni raionul Călărași împotriva SRL „Sălcieni”, Klimenco Valerii și SRL „Pescărușul Fermecat” cu privire la declararea nulă a contractelor de vânzare-cumpărare și radierea înregistrării dreptului de proprietate, cu cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Sălcieni” împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Călărași, Agenției Proprietății Publice, Klimenco Valerii și SRL „Pescărușul Fermecat” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate.

La 09 iunie 2014, Primăria comunei Săseni a depus o cerere suplimentară de majorare și concretizare a pretențiilor împotriva SRL „Sălcieni”, Klimenco Valerii, SRL „Pescărușul Fermecat”, ÎS „Cadastru”, Oficiul Cadastral Teritorial filiala Călărași, intervenient accesoriu notarul public Criucova Svetlana prin care a solicitat de a recunoaște dreptul de proprietate a construcției hidrotehnice cu suprafața totală de 33586,9 m.p. ce se află pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30,0042 ha, situat în raionul Călărași satul Săseni, cu numărul cadastral xxxxx după Primăria comunei Săseni raionul Călărași, a declara nul contractul de vânzare-cumpărare a construcției hidrotehnice cu suprafața totală de 33586,9 m.p., ce se află pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30,0042 ha, aflat în posesie, situat în raionul Călărași satul Săseni, încheiat la 13 aprilie 2010 între SRL „Sălcieni” și Klimenco Valerii, autentificat notarial de notarul public Criucova Svetlana la 13 aprilie 2010 și trecut în registrul actelor notariale cu nr. 1966, a declara nul contractul de vânzare-cumpărare a construcției hidrotehnice cu suprafața totală de 33586,9 m.p., ce se află pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30,0042 ha, aflat în posesie, situat în raionul Călărași satul Săseni, încheiat la 20 august 2010 între Klimenco Valerii și SRL „Pescărușul Fermecat”, autentificat notarial la 20 august 2010 de notarul public Criucova Svetlana și trecut în registrul actelor notariale cu nr. 5589, a radia din Registrul bunurilor imobile al Oficiului Cadastral Teritorial Călărași, filială a ÎS „Cadastru” înregistrarea dreptului de proprietate a SRL „Sălcieni”, Klimenco Valerii și SRL „Pescărușul Fermecat” asupra bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx, a obliga ÎS „Cadastru”, Oficiul Cadastral Teritorial Călărași de a înregistra dreptul de proprietate a construcției hidrotehnice după Primăria comunei Săseni raionul Călărași, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

La 05 septembrie 2014, Primăria comunei Săseni și Consiliul comunal Săseni raionul Călărași au depus o cerere suplimentară de majorare și concretizare a pretențiilor prin care au solicitat de a recunoaște dreptul de proprietate a construcției

hidrotehnice cu suprafața totală de 33586,9 m.p., cu numărul cadastral xxxxx, ce se află pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30,0042 ha, situat în raionul Călărași satul Săseni, în extravilan, după Primăria comunei Săseni raionul Călărași, a declara nul contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu număr cadastral xxxxx, a construcției hidrotehnice cu suprafața totală de 33586,9 m.p., ce se află pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30,0042 ha, situată în raionul Călărași satul Săseni, în extravilan, încheiat la 13 aprilie 2010 între SRL „Sălcieni” și Klimenco Valerii, autentificat notarial de notarul public Criucova Svetlana la 13 aprilie 2010 și trecut în registrul actelor notariale cu nr. 1966, a declara nul contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu număr cadastral xxxxx, a construcției hidrotehnice cu suprafața totală de 33586,9 m.p., ce se află pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30,0042 ha, situat în raionul Călărași satul Săseni, în extravilan, încheiat la 20 august 2010 între Klimenco Valerii și SRL „Pescărușul Fermecat”, autentificat notarial la 20 august 2010 de notarul public Criucova Svetlana și trecut în registrul actelor notariale cu nr. 5589, a radia din Registrul bunurilor imobile al Oficiului Cadastral Călărași, filiala ÎS „Cadastru” înregistrarea dreptului de proprietate a SRL „Sălcieni”, Klimenco Valerii și SRL „Pescărușul Fermecat” asupra bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx, a obliga ÎS „Cadastru” prin intermediul Oficiului Cadastral Teritorial Călărași de a înregistra dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx, construcția hidrotehnică după Primăria comunei Săseni raionul Călărași și a încasa de la părți cheltuielile de judecată.

La 10 decembrie 2013, SRL „Pescărușul-Fermecat” a depus acțiune reconvențională împotriva lui Klimenco Valerii, SRL „Sălcieni”, intervenienți accesorii Primăria comunei Săseni, Oficiul Cadastral Teritorial Călărași și Agenția Proprietății Publice cu privire la recunoașterea în calitate de dobânditor de bună-credință.

În motivarea acțiunii reconvenționale a indicat că în baza contractului de vânzare-cumpărare din 20 august 2010, autentificat de notarul public Criucova Svetlana, SRL „Pescărușul-Fermecat” a procurat de la Klimenco Valerii construcția hidrotehnică (damba iazului) cu suprafața de 33586,90 m.p. din raionul Călărași satul Săseni și a înregistrat dreptul de proprietate la Oficiul Cadastral Teritorial.

Menționează că, conform pct. 5 din contractul de vânzare-cumpărare din 20 august 2010, vânzătorul a garantat cumpărătorului că obiectul înstrăinat nu este vândut, ipotecat, dăruit, sechestrat și în litigiu nu se află.

De asemenea, indică că, până a procura construcția hidrotehnică, SRL „Pescărușul-Fermecat” a verificat dacă nu existau impedimente la încheierea tranzacției.

Potrivit informației Oficiului Cadastral Teritorial Călărași careva grevări ale drepturilor patrimoniale sau interdicții de înstrăinare nu existau.

Astfel, SRL „Pescărușul-Fermecat” fiind sigur că Klimenco Valerii este proprietar al acestei construcții hidrotehnice, a încheiat acest contract.

Comunică că, prețul pentru construcția hidrotehnică a fost achitat, iar tranzacția a fost efectuată în mod legal, părțile neavând pretenții.

În condițiile date, susține că, SRL „Pescărușul-Fermecat” a dat dovadă de diligența cerută de lege în raporturile civile, iar titlul în baza căruia posedă

construcția hidrotehnică este un titlu just.

Afirmă că, SRL „Pescărușul-Fermecat” nu a cunoscut și nici nu a putut să cunoască că cineva mai pretinde la construcția hidrotehnică.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 375 Cod civil, art. 166-167, 172 CPC.

Solicită, recunoașterea SRL „Pescărușul Fermecat” ca dobânditor de bună-credință a construcției hidrotehnice cu suprafața de 33586,90 m.p., situată în satul Săseni raionul Călărași.

Prin hotărârea Judecătoria Călărași din 16 iunie 2015, a fost respinsă integral acțiunea SRL „Sălcieni”. A fost admisă acțiunea Primăriei comunei Săseni raionul Călărași și Consiliul comunal Săseni raionul Călărași. A fost declarat nul contractul de vânzare - cumpărare nr. 1966 din 30 aprilie 2010 al bunului imobil, construcția hidrotehnică cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de 33586,9 m.p. ce se află pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30,0042 ha, situată în raionul Călărași comuna Săseni, în extravilan, încheiat între SRL „Sălcieni” și Klimenco Valerii. A fost obligată SRL „Sălcieni” de a restitui lui Klimenco Valerii suma de 49 200 lei achitată de ultimul până la momentul semnării contractului de vânzare - cumpărare nr. 1966 din 30 aprilie 2010 a bunului mobil construcția hidrotehnică cu numărul cadastral xxxxx cu suprafața de 33586,9 m.p. ce se află pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30,0042 ha, situat în raionul Călărași comuna Săseni, în extravilan. A fost declarat nul contractul de vânzare - cumpărare nr. 5589 din 20 august 2010 a bunului mobil construcția hidrotehnică cu numărul cadastral xxxxx cu suprafața de 33586,9 m.p. ce se află pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30,0042 ha, situat în raionul Călărași comuna Săseni, în extravilan, încheiat între Klimenco Valerii și SRL „Pescărușul Fermecat”. A fost obligat Klimenco Valerii de a restitui SRL „Pescărușul Fermecat” suma de 49200 lei achitată de ultimul până la momentul semnării contractului de vânzare- cumpărare nr. 1966 din 30 aprilie 2010 a bunului imobil construcția hidrotehnică, numărul cadastral xxxxx cu suprafața de 33586,9 m.p. ce se află pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30,0042 ha, situat în raionul Călărași comuna Săseni, extravilan. A fost recunoscut după Primăria comunei Săseni raionul Călărași dreptul de proprietate al bunului imobil construcția hidrotehnică cu numărul cadastral xxxxx cu suprafața de 33586,9 m.p. ce se află pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30,0042 ha, situat în raionul Călărași comuna Săseni, în extravilan. A fost obligat oficiul Cadastral Teritorial Călărași, filiala ÎS „Cadastru” de a radia din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a SRL „Sălcieni”, Klimenco Valerii și SRL „Pescărușul Fermecat” asupra bunului imobil, construcția hidrotehnică cu numărul cadastral xxxxx cu suprafața de 33586,9 m.p. ce se află pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30,0042 ha, situată în r-ul Călărași comuna Săseni, în extravilan și să înregistreze dreptul de proprietate al acestui bun imobil după Primăria comunei Săseni raionul Călărași. A fost respinsă ca fiind neîntemeiată, acțiunea reconvențională a SRL „Pescărușul Fermecat”. Măsura de asigurare a acțiunii, sechestrul aplicat asupra bunului imobil- construcția hidrotehnică cu numărul cadastral xxxxx cu suprafața de 33586,9 m.p. ce se află pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30,0042 ha, situată în raionul Călărași comuna Săseni, în extravilan, dispusă prin încheierea Judecătoria Călărași din 23 iulie 2012 a fost

menținută până la devenirea definitivă și irevocabilă a prezentei hotărâri. A fost încasat în mod solidar de la SRL „Sălcieni”, Klimenco Valerii și SRL „Pescărușul Fermecat” în beneficiul Primăriei comunei Săseni raionul Călărași cheltuielile de asistență juridică în mărime de 10000 lei și în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 4428 lei, de la plata căreia a fost scutită Primăria comunei Săseni și Consiliul comunal Săseni raionul Călărași la depunerea cererii de chemare în judecată.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, SRL „Pescărușul Fermecat” și SRL „Sălcieni”, au contestat-o cu apel.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 24 februarie 2016, au fost admise apelurile declarate de SRL „Pescărușul Fermecat” și SRL „Sălcieni”, fiind casată integral hotărârea Judecătoriei Călărași din 16 iunie 2015 și adoptată o nouă hotărâre prin care a fost respinsă integral acțiunea Primăriei comunei Săseni și a Consiliului comunal Săseni raionul Călărași. A fost admisă integral acțiunea SRL „Sălcieni” și obligată Agenția Proprietății Publice, subordonată Ministerului Economiei al Republicii Moldova, să confirme și să recunoască dobândirea de către SRL „Sălcieni” a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, construcția hidrotehnică (damba) cu numărul cadastral xxxxx cu suprafața de 33586,9 m², ce se află pe terenul cu suprafața de 30,0042 ha, situat în raionul Călărași comuna Săseni, în extravilan. A fost recunoscut dreptul de proprietate al SRL „Sălcieni” asupra bunului imobil construcția hidrotehnică (damba) cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de 33586,9 m², ce se află pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30,0042 ha, situat în raionul Călărași comuna Săseni, în extravilan. A fost obligat Oficiul Cadastral Teritorial Călărași, filiala ÎS „Cadastru” să înregistreze în Registrul bunurilor imobile ținut de ÎS „Cadastru”, dreptul de proprietate al SRL „Sălcieni” asupra bunului imobil construcția hidrotehnică (damba), cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de 33586,9 m², ce se află pe terenul cu suprafața de 30,0042 ha, situat în raionul Călărași comuna Săseni, în extravilan. A fost admisă acțiunea reconvențională a SRL „Pescărușul Fermecat” și recunoscut SRL „Pescărușul Fermecat” dobânditor de bună-credință al bunului imobil construcția hidrotehnică cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de 33586,9 m², ce se află pe terenul cu suprafața de 30,0042 ha, situat în raionul Călărași comuna Săseni. A fost anulată măsura de asigurare a acțiunii, sechestrul aplicat asupra bunului imobil - construcția hidrotehnică cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de 33586,9 m², ce se află pe terenul cu suprafața de 30,0042 ha, situat în raionul Călărași comuna Săseni, în extravilan, aplicată prin încheierea Judecătoriei Călărași din 23 iulie 2012.

Prin decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 23 noiembrie 2016, a fost admis recursul declarat de Primăria comunei Săseni raionul Călărași și Consiliul comunal Săseni raionul Călărași, casată integral decizia Curții de Apel Chișinău din 24 februarie 2016, cu remiterea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un alt complet de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30 martie 2017, s-au respins apelurile declarate de SRL „Pescărușul Fermecat” și SRL „Sălcieni” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Călărași din 16 iunie 2015.

La data de 24 iulie 2017, SRL „Pescărușul Fermecat” a declarat recurs,

solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată a Primăriei comunei Săseni raionul Călărași și Consiliului comunal Săseni raionul Călărași să fie respinsă, iar cererea reconvențională a SRL „Pescărușul Fermecat” să fie admisă.

În motivarea recursului s-a invocat dezacordul cu hotărârile contestate, considerându-le neîntemeiate și ilegale prin faptul că au fost emise cu încălcarea și aplicarea eronată a normelor de drept material.

Susține că, instanțele de judecată au încălcat dreptul de proprietate al SRL „Pescărușul Fermecat” și nu au luat în considerare că acesta este cumpărător de bună-credință, iar la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nu au fost stabilite careva încălcări.

În acest sens relevă că, nu au fost prezentate careva probe ce ar dovedi că SRL „Pescărușul Fermecat” a acționat contrar bunei credințe la încheierea contractului în litigiu.

Afirmă că, damba iazului din satul Săseni raionul Călărași reprezintă o construcție hidrotehnică de regularizare prin prisma art. 1 din Codul apelor, fiind un obiectiv acvatic unic și indivizibil.

La fel, indică că, această construcție nu se află la balanța Primăriei, iar asupra ei se extinde regimul juridic de proprietate privată.

Apreciază recurentul că, la momentul încheierii tranzacției toate documentele erau valabile și aveau putere juridică, de aceea consideră că instanțele de judecată nu au avut temei de a aplica prevederile art. 217 și art. 220 Cod civil.

Printr-o altă critică, recurentul arată că, hotărârile judecătorești pronunțate în pricină sunt nemotivate și nu corespund cerințelor art. 241 din Codul de procedură civilă.

La data de 24 iulie 2017, cerere de recurs a declarat și Klimenco Valerii, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată a Primăriei comunei Săseni raionul Călărași și Consiliului comunal Săseni raionul Călărași să fie respinsă, iar cererea de chemare în judecată a SRL „Sălcieni” și cererea reconvențională a SRL „Pescărușul Fermecat” să fie admise.

În susținerea recursului a invocat încălcarea și aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural.

Astfel, recurentul a invocat motive similare recursului SRL „Pescărușul Fermecat”, apreciind decizia instanței de apel ca fiind ilegală și neîntemeiată.

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

Din materialele cauzei rezultă că copia deciziei instanței de apel din 30 martie 2017 a fost expediată în adresa părților la 10 aprilie 2017 (f.d. 150 Vol. V), fiind recepționată de către reprezentantul SRL „Pescărușul Fermecat”, Ocul Oleg la 29 mai 2017 (f.d.153 Vol. V).

Astfel, instanța de recurs consideră că SRL „Pescărușul Fermecat” s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la data de 24 iulie 2017, în termen.

La data de 16 august 2017, în adresa intimațiilor a fost expediată copia recursurilor declarate de SRL „Pescărușul Fermecat” și Klimenco Valerii, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței.

La data de 19 septembrie 2017, Primăria comunei Săseni și Consiliul comunal Săseni raionul Călărași au depus referință, în care au invocat caracterul neîntemeiat al recursurilor, solicitând declararea lui ca inadmisibil.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 11 octombrie 2017, recursurile declarate de către SRL „Pescărușul Fermecat” și Klimenco Valerii au fost considerate admisibile și transmise Colegiului lărgit pentru a fi examinate în fond.

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

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile urmează a fi respinse, cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că hotărârile adoptate corespund cerințelor art. 239 CPC, fiind apreciate corect toate probele prezentate de părți, toate circumstanțele cauzei fiind complet constatate, pricina fiind examinată cu respectarea normelor de drept material și procedural.

Astfel, din materialele dosarului s-a constatat că, prin procesul-verbal al ședinței comisiei de privatizare a SA „Săseni” din 05 iunie 2000, s-a hotărât de a transmite în contul achitării datoriilor cu BCA „Businessbanca” către SRL „Sălcieni” următoarele obiecte: autobuz CAVZ evaluat la prețul de 16000 lei, damba iazului din satul Săseni în valoare de 50000 lei și tractor DT-75 în valoare de 31000 lei (f.d. 7-8 Vol. I).

Conform actului privind cesionarea datoriilor curente din 02 iulie 2000, SA „Săseni” a cesionat către SRL „Sălcieni” bunurile menționate (f.d.6 Vol. I).

Iar, potrivit contractului de cesionare a datoriilor nr. 1 din 05 iulie 2000, SA „Săseni” cu acordul BCA „Businessbanca” a cesionat datoria sa față de creditor întreprinderii noi create SRL „Sălcieni” (f.d.5 Vol I).

În conformitate cu art. 320 alin. (1), (2) și (4) Cod civil, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.

Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

La caz, SRL „Sălcieni” pretinde că ar fi dobândit dreptul de proprietate asupra dambei iazului din satul Săseni raionul Călărași în baza contractului de cesionare a datoriilor nr. 1 din 05 iulie 2000 încheiat între SA „Săseni”, SRL „Sălcieni” și BCA „Businessbanca” SA, Actului privind cesionarea datoriilor

curente din 02 iulie 2000 și hotărârii comisiei de privatizare a SA „Săseni” din 05 iunie 2000, prin care a fost decis de a transmite către SRL „Sălcieni” damba iazului din satul Săseni raionul Călărași, în scopul stingerii unei datorii pe care SA „Săseni” o avea față de BCA „Businessbanca” SA.

Conform art. 1³ din Codul apelor nr. 1532 din 22 iunie 1993 (în vigoare până la 26 octombrie 2013), obiectivul acvatic natural sau artificial (apa, terenul aflat sub apă, fișiile riverane de protecție, construcțiile hidrotehnice) este obiectiv acvatic unic și indivizibil și se înregistrează în modul stabilit de prezentul cod.

Art. 2 al Legii apelor nr. 272 din 23 decembrie 2011, prevede că teren al fondului apelor constituie teren aflat sub ape, albiile cursurilor de apă, cuvetele lacurilor, iazurilor, rezervoarelor de apă, mlaștini, terenuri pe care sunt amplasate construcții hidrotehnice și alte structuri ale serviciului apelor, terenuri repartizate pentru fișiile de deviere (de pe maluri) a râurilor, a bazinelor de apă, a canalelor magistrale și a colectoarelor, precum și terenuri folosite pentru construcția și exploatarea instalațiilor ce asigură satisfacerea necesităților de apă potabilă, de apă tehnică, de apă curativă, altor necesități de interes public.

Instanța de recurs reține că, prin decizia Consiliului sătesc Săseni nr. 03 din 29 decembrie 1998 s-a decis ca în legătură cu reorganizarea gospodăriei colective SA „Săseni” a trece la balanța Primăriei obiectele de menire social-culturală și bunurile de stat ce nu intră în fondul de privatizare (iazul și pădurea de salcâmi în mărime de 15 ha de lângă fabrica de vin) de la 01 februarie 1999 (f.d.182 Vol. III).

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază justă concluzia instanțelor de judecată precum că odată cu iazul, la balanța Primăriei Săseni a trecut și construcția hidrotehnică, adică damba iazului și prin urmare, aceasta nu putea fi obiect a cărorva tranzacții între SA „Săseni”, SRL „Sălcieni” și BCA „Businessbanca” SA.

În acest sens, bazinul acvatic din satul Săseni raionul Călărași nu putea fi obiectul privatizării în agricultură și nici damba iazului care este o parte componentă a iazului din localitatea Săseni raionul Călărași, aflat la balanța administrației publice locale, nu putea fi inclus în lista obiectelor supuse privatizării, or, potrivit art. 127 din Constituția Republicii Moldova, bogățiile de orice natură ale subsolului, spațiul aerian, apele și pădurile folosite în interes public fac obiectul exclusiv al proprietății publice și nu constituie obiect de privatizare.

Faptul că damba iazului din satul Săseni raionul Călărași nu putea fi inclusă în lista obiectelor supuse privatizării a fost stabilită cu certitudine și prin decizia Judecătoriei Economice din 04 octombrie 2000, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 17 ianuarie 2001, iar în conformitate cu art. 123 alin. (2) CPC, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o pricină civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt 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 urmare, soluția instanțelor de judecată privind respingerea pretențiilor SRL „Sălcieni” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil - damba iazului din satul Săseni raionul Călărași, corect au fost respinse.

Totodată, apreciind materialul probator administrat în cauză, instanțele de judecată corect au admis acțiunea Primăriei comunei Săseni raionul Călărași și Consiliului comunal Săseni raionul Călărași, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, declararea nulă a contractelor de vânzare-cumpărare, cu radierea și obligarea înregistrării dreptului de proprietate.

În favoarea concluziei date, instanța de recurs reiterează prevederile art. 216 alin. (1) Cod civil, conform căruia, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Potrivit art. 217 alin. (1) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.

În conformitate cu art. 220 alin. (1) și (2) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule.

În interpretarea corectă a prevederilor art. 220 Cod civil, instanța de recurs consideră necesar a menționa că dispozițiile prezentului articol sunt o continuare a prevederilor art. art. 206 alin. (2), 207 Cod civil, care stipulează că obiectul actului juridic civil trebuie să fie licit, este nul actul juridic fondat pe o cauză ilicită, adică care contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri.

Regula generală consacrată în 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. Sancțiunea nerespectării acestei norme este nulitatea absolută. Norma acestui alineat prevede 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 (norme onerative), sau care, prin dispoziția lor, interzic săvârșirea unor acțiuni (norme prohibitive).

În speța dedusă judecării prezintă relevanță prevederile art. 127 din Constituția Republicii Moldova, care expres prevăd că statul ocrotește proprietatea. Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății. Proprietatea publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale. Bogățiile de orice natură ale subsolului, spațiul aerian, apele și pădurile folosite în interes public, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, căile de comunicație, precum și alte bunuri stabilite de lege, fac obiectul exclusiv al proprietății publice.

În temeiul art. 296 alin. (4) Cod civil, bunurile domeniului public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile.

Materialele dosarului atestă că, în temeiul hotărârii Judecătoriei Economice de Circumscripție din 29 octombrie 2007, casată ulterior prin decizia Curții de Apel Economice din 18 octombrie 2011, a fost recunoscut după SRL „Sălcieni” dreptul de proprietate asupra dambei iazului din satul Săseni raionul Călărași.

Respectiv, actele cauzei confirmă că, la 28 aprilie 2010 SRL „Sălcieni” și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra construcției hidrotehnice în litigiu, iar la data de 30 aprilie 2010, SRL „Sălcieni” a înstrăinat damba iazului din comuna

Săseni raionul Călărași lui Klimenco Valerii, care la rândul său la data de 20 august 2010 a înstrăinat-o Societății cu Răspundere Limitată „Pescărușul Fermecat”.

Față de această situație, instanța de recurs reiterează că, SRL „Sălcieni” a înstrăinat lui Klimenco Valerii construcția hidrotehnică cu numărul cadastral xxxxx, suprafața de 33586,9 m.p., aflată pe terenul pentru fondul apelor cu suprafața de 30,0042 ha., situată în comuna Săseni raionul Călărași, contrar normelor legale, or, după cum s-a constatat, SRL „Sălcieni” nu putea înstrăina un bun care se află în proprietatea administrației publice locale.

Mai mult decât atât, instanța de recurs reține că, iazul și damba din comuna Săseni raionul Călărași constituie un bun indivizibil și prin urmare, înstrăinarea dambei iazului din proprietatea publică a primăriei, ar aduce atingere drepturilor și intereselor acesteia.

În această ordine de idei Colegiul, civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, instanțele de judecată prin prisma prevederilor citate, corect au apreciat contractele de vânzare cumpărare nr. 1966 din 30 aprilie 2010 și nr. 5589 din 20 august 2010, privind înstrăinarea construcției hidrotehnice din comuna Săseni raionul Călărași, ca fiind lovite de nulitate absolută.

Cât privește acțiunea reconvențională înaintată de SRL „Pescărușul Fermecat” cu privire la recunoașterea în calitate de dobânditor de bună-credință, Colegiul consemnează că, în conformitate cu art. 375 alin. (1) Cod civil, 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.

În sensul normei citate, este de înțeles că legea ocrotește buna-credință a dobânditorului, însă buna-credință a cumpărătorului este prezumată până la proba contrară.

Situația de fapt reținută în temeiul probelor administrate, duce la concluzia că în favoarea SRL „Pescărușul Fermecat” nu poate fi reținută buna-credință de natură a înlătura sancțiunea nulității absolute a actelor juridice prin care a fost înstrăinat un bun unic și indivizibil ce aparține cu drept de proprietate administrației publice locale.

În contextul dat nu poate fi reținut argumentul SRL „Pescărușul Fermecat” precum că este cumpărător de bună-credință a bunului în litigiu, în condițiile în care, astfel de acțiuni au drept consecință lezarea drepturilor Primăriei comunei Săseni raionul Călărași.

De altfel, nu poate fi reținut nici argumentul recurentului precum că, construcția hidrotehnică nu se află la balanța Primăriei, iar asupra ei se extinde regimul juridic de proprietate privată, deoarece, acest argument se combate cu cele invocate mai sus, fiind lipsit de suport legal și probator.

În baza acestor considerații, se constată că alte susțineri ale recurentului, SRL „Pescărușul Fermecat”, nu constituie temei de admitere a recursului, dat fiind că se axează asupra circumstanțelor care au fost constatate și elucidate pe deplin de către

instanțele de judecată, având la bază cumulul de probe apreciate cu respectarea normelor de drept material și procedural.

În conexiunea celor relatate, instanța de recurs, prin prisma jurisprudenței CEDO și anume cauza Rebai și alții contra Franței din 25 februarie 1995, nr.26561/1995, unde Curtea a menționat că „... art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes”, consideră necesar de a respinge și alte argumente invocate în recursul SRL „Pescărușul Fermecat”, cu atât mai mult, că argumentele recursului 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.

Referitor la recursul declarat de Klimenco Valerii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție notează că, în conformitate cu art. 430 CPC, sunt în drept să declare recurs părțile și alți participanți la proces; martorul, expertul, specialistul, interpretul și reprezentantul, cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată ce li se cuvine.

Conform art. 429 alin. (4) CPC, nu pot fi atacate cu recurs deciziile de trimitere a cauzei la rejudecare ce nu se supun nici unei căi de atac, nici hotărârile în a căror privință persoanele indicate la art. 430 nu au folosit calea de apel, din moment ce legea prevede această cale de atac, sau în privința cărora apelul a fost retras în modul prevăzut la art.374.

Instanța de recurs constată că, hotărârea Judecătoriai Călărași din 16 iunie 2015, a fost atacată cu apel doar de către SRL „Pescărușul Fermecat” și SRL „Sălcieni”.

Astfel, Klimenco Valerii a contestat decizia instanței de apel cu recurs, însă nu a utilizat calea apelului, prin urmare nefiind în drept să declare recurs.

În astfel de circumstanțe, instanța de recurs conchide că, Klimenco Valerii contrar prevederilor art. 429 alin. (4) CPC, a depus cerere de recurs fără a folosi calea de apel, ceea ce este inadmisibil din moment ce legea prevede această cale de atac.

Față de cele ce preced și având în vedere faptul că decizia instanței de apel este întemeiată și legală, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursurile și de a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

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

d e c i d e:

Se resping recursurile declarate de către Societatea cu Răspundere Limitată „Pescărușul Fermecat” și Klimenco Valerii.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 30 martie 2017 și hotărârea Judecătoriai Călărași din 16 iunie 2015, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Sălcieni” împotriva

Oficiului Cadastral Teritorial Călărași, Agenției Proprietății Publice, Klimenco Valerii și Societății cu Răspundere Limitată „Pescărușul Fermecat”, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, la cererea de chemare în judecată a Primăriei comunei Săseni raionul Călărași și Consiliului comunal Săseni raionul Călărași împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Sălcieni”, Klimenco Valerii, Societății cu Răspundere Limitată „Pescărușul Fermecat” și Întreprinderii de Stat „Cadastru”, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, declararea nulă a contractelor de vânzare-cumpărare, radierea și obligarea înregistrării dreptului de proprietate, la cererea reconvențională a Societății cu Răspundere Limitată „Pescărușul Fermecat” împotriva lui Klimenco Valerii și Societății cu Răspundere Limitată „Sălcieni”, cu privire la recunoașterea în calitate de dobânditor de bună-credință.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Luiza Gafton

Mariana Pitic

Tamara Chișca-Doneva