

prima instanță: L. Turculeț

dosarul nr. 2ra-2017/17

instanța de apel: Ev. Dvurecenschii, R. Petrov, N. Veleva

Î N C H E I E R E

06 decembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul Iulia Sîrcu

Judecătorii

Luiza Gafton, Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către
Primăria orașului Cahul,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Primăriei orașului Cahul,
intervenient accesoriu Consiliul orașenesc Cahul împotriva lui Mihail Buia și a
Asociației de coproprietari în condominiu nr. 14/20, intervenienți accesorii Ivan
Melnicenco Galina Vladarciuc, Gheorghe Zvirlefus, Lucia Radu, Maria Zvirlefus,
Galina Panisco, Valentina Gaidau, Radu Luca, Natalia Nazarin, Denis Cebotari,
Vera Vladarciuc, Ruveica Berescu, Igor Diminenco, Nicolae Garnaja, Sergiu
Moldovanu, Alic Diminenco, Nicu Banica, Ecaterina Carnici, Tatiana Sîrbu,
Mihail Suveică, Rodion Gîscă, Ana Irinevici, Ion Munteanu, Nicolae Bunea, Diana
Gudenco, Tatiana Milea, Oxana Posmag, Marin Dinu, Iulian Chicerman, Raisa
Dumitran, Liudmila Iovciu cu privire la declararea nulității contractului de
vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei Curții de Apel Cahul din 15 iunie 2017, prin care a fost
admis apelul declarat de către Mihail Buia, casată hotărârea Judecătoriei Cahul din
28 octombrie 2016 și emisă o nouă hotărâre de respingere a acțiunii,

c o n s t a t ă :

La data de 10 februarie 2014, Primăria orașului Cahul a depus cerere de
chemare în judecată împotriva lui Mihail Buia cu privire la declararea nulității
contractului de vânzare-cumpărare nr. 12534 din 18 octombrie 2012.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, prin decizia Consiliului
orașenesc Cahul nr. 3/39(10/39)-XXIII din 03 mai 2012 „Cu privire la vânzarea-
cumpărarea terenului ca urmare a tolerării depășirii hotarului la ridicarea
construcției” a fost vândut lui Mihail Buia terenul cu suprafața de 178 m², cu nr.
cadastral XXXXXX, proprietate publică, domeniul privat, situat în or. Cahul, pr.
Republicii, fără număr.

Menționează că, pârâtul în baza contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 12534 din 18 octombrie 2012 și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului la Oficiul Cadastral Teritorial Cahul.

Invocă că, prin decizia Curții de Apel Cahul din 12 septembrie 2013 a fost anulată decizia Consiliului orașenesc Cahul nr. 3/39(10/39)-XXIII din 03 mai 2012 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului ca urmare a tolerării depășirii hotarului la ridicarea construcției”, însă OCT Cahul a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate a terenului după administrația publică locală, motivând că contractul de vânzare-cumpărare a terenului nr. 12534 din 18 octombrie 2012 nu a fost anulat.

Solicită declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 12534 încheiat la data de 18 octombrie 2012 între Primăria orașului Cahul și Mihail Buia, a terenului cu suprafața de 178 m², cu nr. cadastral XXXXXX, situat în or. Cahul, pr. Republicii.

Prin hotărârea Judecătoriei Cahul din 08 mai 2014 a fost admisă acțiunea și a fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare cu nr. de înregistrare 12534 încheiat la data de 18 octombrie 2012 între Primăria orașului Cahul și Mihail Buia, a terenului cu suprafața de 178 m², cu nr. cadastral XXXXXX, situat în or. Cahul, pr. Republicii și a fost încasat de la Mihail Buia în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 100 lei.

Prin încheierea Judecătoriei Cahul din 12 mai 2014 a fost corectată eroarea materială din dispozitivul hotărârii Judecătoriei Cahul din 08 mai 2014, prin înlocuirea sintagmei „se încasează de la Mihail Buia în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 100 lei” cu sintagma „se încasează de la Mihail Buia în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 931,23 lei”.

Prin decizia Curții de Apel Cahul din 27 noiembrie 2014 a fost admis apelul declarat de către Mihail Buia, casată hotărârea primei instanțe și încheierea de corectarea a greșelii din hotărâre, cu restituirea cauzei spre rejudecare în prima instanță în alt complet de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Cahul din 30 ianuarie 2015 au fost atrași în proces Consiliul orașenesc Cahul și Ivan Melnicenco în calitate de intervenienți accesorii.

Prin încheierea Judecătoriei Cahul din 16 martie 2016 a fost atras în proces Asociația de coproprietari în condominiu nr. 14/20 în calitate de copârât.

Prin încheierea Judecătoriei Cahul din 05 iulie 2016 au fost atrași în proces Galina Vladarciuc, Gheorghe Zvirlefus, Lucia Radu, Maria Zvirlefus, Galina Panisco, Valentina Gaidau, Radu Luca, Natalia Nazarin, Denis Cebotari, Vera Vladarciuc, Ruveica Berescu, Igor Diminenco, Nicolae Garnaja, Sergiu Moldovanu, Alic Diminenco, Nicu Banica, Ecaterina Carnici, Tatiana Sîrbu, Mihail Suveică, Rodion Gîscă, Ana Irinevici, Ion Munteanu, Nicolae Bunea, Diana Gudenco, Tatiana Milea, Oxana Posmag, Marin Dinu, Iulian Chicerman, Raisa Dumitran, Liudmila Iovciu în calitate de intervenienți accesorii de partea pârâtului.

Prin hotărârea Judecătoriei Cahul din 28 octombrie 2016 a fost admisă acțiunea, a fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare cu nr. de înregistrare

12534 încheiat la data de 18 octombrie 2012 între Primăria orașului Cahul și Mihail Buia, a terenului cu suprafața de 178 m², cu nr. cadastral XXXXXX, situat în or. Cahul, pr. Republicii, cu aducerea părților la poziția inițială.

Anulând contractul de vânzare-cumpărare a terenului nr. 12534 din 18 octombrie 2012, prima instanță și-a argumentat concluzia reiterând că, prin decizia Curții de Apel Cahul din 12 septembrie 2013 a fost anulată decizia Consiliului orașenesc Cahul nr. 3/39(10/39)-XXIII din 03 mai 2012 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului ca urmare a tolerării depășirii hotarului la ridicarea construcției”, astfel, consimțământul vânzătorului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului nu mai există, iar părțile urmează a fi aduse la poziția inițială, făcând trimitere la prevederile art. 199, 216 și 219 din Codul civil.

Prin decizia Curții de Apel Cahul din 15 iunie 2017 a fost admis apelul declarat de către Mihail Buia, casată integral hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost respinsă.

Instanța de apel și-a argumentat concluzia prin faptul că, contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. 12534 din 18 octombrie 2012 a fost încheiat între Primăria orașului Cahul și Mihail Buia cu respectarea legislației în vigoare, fiind autentificat notarial, ultimul înregistrându-și dreptul de proprietate la OCT Cahul.

Totodată, instanța de apel a reiterat că, Mihail Buia a procurat terenul litigios de la Primăria orașului Cahul, care avea dreptul să-l înstrăineze și deci, acesta urmează a fi recunoscut ca cumpărător de bună-credință, mai mult ca atât, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 12534 din 18 octombrie 2012 nu s-a stabilit lipsa consimțământului vânzătorului. Or, decizia Primăriei orașului Cahul nr. 3/39(10/39)-XXIV din 02 mai 2012, prin care vânzătorul și-a exprimat acordul de a vinde terenul a fost anulată prin decizia Curții de Apel Cahul la data de 12 septembrie 2013 deci, după apariția dreptului de proprietate a lui Mihail Buia asupra terenului enunțat.

La data de 13 septembrie 2017, Primăria orașului Cahul a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat că, nu este de acord cu decizia instanței de apel, deoarece au fost încălcate și aplicate eronat normele de drept material și, anume, nu a fost aplicată legea care trebuia să fie aplicată, a fost aplicată o lege care nu trebuia să fie aplicată și a fost interpretată în mod eronat legea.

Menționează că, instanța de apel la examinarea cauzei nu a aplicat prevederile art. 77 alin. (5) al Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006 cu privire la administrația publică locală și nu a luat în considerație faptul că, bunul imobil proprietate a unității administrative-teritoriale nu a fost înstrăinat prin licitație publică, mai mult, instanța nu a făcut trimitere nici la o normă legală care ar stabili o excepție de la această prevedere, iar prevederile art. 390 din Codul civil indicate în decizia Consiliului orașenesc Cahul nr. 3/39(10/39)-XXIII din 03 mai 2012 nu permit eludarea procedurii licitației și nici nu vizează speța.

În acest sens, indică și Recomandarea Curții Supreme de Justiție nr. 77 din 18 mai 2015 cu privire la modul de aplicare a prevederilor art. 77 alin. 5 din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, conform căreia, excepțiile de la necesitatea respectării procedurii licitației urmează a fi prevăzute expres.

Invocă că, instanța de apel la soluționarea cauzei nu a aplicat prevederile art. 123 alin. (2) din Codul civil și nu a luat în considerație faptul că, prin decizia Curții de Apel Cahul din 12 septembrie 2013 și încheierea Curții Supreme de Justiție din 18 decembrie 2013 a fost anulată ca ilegală decizia Consiliului orașenesc Cahul nr. 3/39(10/39)-XXIII din 03 mai 2012 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului ca urmare a tolerării depășirii hotarului la ridicarea construcției” și a fost constatat că, la data emiterii deciziei enunțate, terenul litigios nu era înregistrat în Registrul bunurilor imobile și nu putea fi considerat proprietate publică a unității administrative-teritoriale, domeniu privat.

Astfel, invocă că, nulitatea actului inițial și, anume, a deciziei Consiliului orașenesc Cahul nr. 3/39(10/39)-XXIII din 03 mai 2012 duce și la nulitatea actului subsecvent, adică a contractului de vânzare-cumpărare nr. 12534 din 18 octombrie 2012, mai mult ca atât, nulitatea absolută a contractului enunțat rezultă și din prevederile art. 220 alin. (1) din Codul civil, deoarece contravine normelor imperative prevăzute în art. 77 alin. (5) al Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, art. 3 alin. (2) și (6) al Legii nr. 91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, art. 5 al Legii cadastrului bunurilor imobile, art. 321 din Codul civil și art. 6¹ alin. (1) și (2) din Codul funciar.

Relevă că, conform pct. 20 din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție cu privire la aplicarea de către instanțele de judecată a legislației ce reglementează nulitatea actului juridic civil nr. 1 din 07 iulie 2008, în ceea ce privește răsfrângerea efectelor nulității actului juridic față de terți, se va reține că anularea actului juridic inițial atrage și anularea actului juridic următor, datorită legăturii lor reciproce. Astfel, alt efect al nulității actului juridic este (sau poate fi) anularea actului juridic subsecvent ca urmare a anulării actului juridic inițial. Excepție de la această regulă poate avea loc doar în cazurile stipulate în lege (spre exemplu, art. 331, 375 din Codul civil).

Notează că, instanța de apel nu a luat în considerație că, prin decizia Curții de Apel Cahul din 12 septembrie 2013 s-a constatat faptul că, la momentul înstrăinării terenului litigios, acesta nu era înregistrat în Registrul bunurilor imobile, ceea ce vine în contradicție cu prevederile art. 6¹ din Codul funciar, respectiv, obiectul contractului nu era determinat sau determinabil.

Astfel, susține că, Primăria orașului Cahul la momentul înstrăinării terenului litigios nu dispunea de nici un act de proprietate asupra acestuia, iar conform prevederilor art.61 din Codul funciar, în cazul în care proprietarul sectorului de teren nu dispune de documentul care i-ar confirma dreptul de proprietate asupra acestuia până vor fi întreprinse acțiuni de stabilire a dreptului de proprietate, acest drept este înregistrat condiționat pe numele proprietarului sectorului de teren, cu

efectuarea mențiunii respective în Registrul bunurilor imobile. Pe durata termenului de înregistrare condiționată, proprietarul sectorului de teren nu este în drept să efectueze tranzacții cu acest teren. Dreptul de proprietate neînregistrat asupra sectorului de teren se va considera nul în relațiile cu terții, inclusiv cu statul, care nu știu de existența acestui drept.

Declară că, la momentul înstrăinării terenului, formarea bunului imobil era reglementată de pct. 4 lit. b), 7 și 9 din Regulamentul cu privire la formarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 61 din 29 ianuarie 1999, însă în speță nu a existat o decizie a Primăriei orașului Cahul de formare a lotului de teren din parcul central a orașului Cahul.

În acest context, invocă Recomandarea Curții Supreme de Justiție nr. 31 din 14 ianuarie 2013 cu privire la practica judiciară de soluționare a litigiilor despre înstrăinarea sectoarelor de teren aflate în proprietatea autorităților publice locale, conform căreia, înregistrarea dreptului de proprietate înainte de încheierea actului juridic este o condiție esențială pentru încheierea valabilă a contractului de înstrăinare.

Consideră că, instanța de apel eronat a concluzionat faptul că, Mihail Buia este dobânditor de bună-credință și din acest motiv contractul de vânzare-cumpărare nu poate fi declarat nul, deoarece instituția dobânditorului de bună-credință are prioritate asupra nulității contractului de vânzare-cumpărare doar în cazurile expres prevăzute de lege, însă instanța nu a indicat nici o prevedere legală în acest sens.

Prin referința depusă la data de 24 noiembrie 2017 Mihail Buia a solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel.

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 deciziei integrale.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul a fost depus în termen, or, din materialele cauzei nu poate fi stabilită cu certitudine momentul comunicării deciziei contestate pentru a determina respectarea termenului de declarare a recursului.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

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

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- c) a interpretat în mod eronat legea;

d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

a) pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;

b) pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;

c) în judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;

f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu și în toate cazurile.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4);

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

Prin urmare, argumentele invocate în recursuri nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează și faptul că, procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Totodată, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de către Primăria orașului Cahul, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Primăria orașului Cahul ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 269-270, 431 alin. (2), 433 lit. a), art. 440 alin. (1) CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e:

Recursul declarat de către Primăria orașului Cahul se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,

judecătorul

judecătorii

Iulia Sîrcu

Luiza Gafton

Mariana Pitic