

D E C I Z I E

10 ianuarie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul: Ala Cobăneanu

Judecători: Nicolae Craiu, Mariana Pitic, Luiza Gafton, Iurie Bejenaru

examinând recursurile declarate de Primăria comunei Mileștii Mici și de avocatul Nicolae Fala în interesele Societății cu Răspundere Limitată "Ialnicdan",

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Mileștii Mici împotriva Agenției Relații Funciare și Cadastru, intervenienți accesorii Întreprinderea de Stat "Terra", Societatea cu Răspundere Limitată "Ialnicdan", Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare privind anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 31 mai 2017, prin care s-au respins apelurile declarate de Primăria comunei Mileștii Mici și de Societatea cu Răspundere Limitată "Ialnicdan", fiind menținută hotărârea Judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău din 20 aprilie 2016,

c o n s t a ț ă:

La 28.01.2015 Primăria comunei Mileștii Mici a depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Relații Funciare și Cadastru, intervenienți accesorii Întreprinderea de Stat "Terra", Societatea cu Răspundere Limitată "Ialnicdan", Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare privind anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, la data de 26 noiembrie 2014, Primăria comunei Mileștii Mici s-a adresat Agenției Relații Funciare și Cadastru cu cererea nr. 11 prin care a solicitat coordonarea planului geometric a terenului nr.cadastral XXXXX.

La data de 16 decembrie 2014, prin scrisoarea nr. 36/01-06/2240 Primăria com. Mileștii Mici a fost informată de către Agenția Relații Funciare și Cadastru că, la data de 22.08.2013, a fost eliberat titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren

nr. 1908 Întreprinderii de Stat „Terra” fiindu-i repartizat în gestiune economică terenul agricol cu suprafața de 4,644 ha.

La data de 23 decembrie 2014, Primăria com. Mileștii Mici s-a adresat Agenției Relații Funciare și Cadastru cu cererea prealabilă nr. 12 privind anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 1908 din 22.08.2013 eliberat de ÎS „Terra”.

Prin răspunsul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 36/01-06/63 din 20 ianuarie 2015, pârâtul a respins cerințele Primăriei com. Mileștii Mici ca fiind nefondate.

Reclamantul consideră că, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 1908 din 22.08.2013 a fost eliberat ÎS „Terra” nelegitim, fără a avea vreun suport legal, motivele invocate de Agenție le consideră formale.

Reclamantul a invocat că, conform extrasului din registrul electronic al bunurilor imobile, proprietar al terenului cu nr. cadastral XXXXX este administrația publică locală din comuna Mileștii Mici, temeiul înscrierii fiind Decizia Consiliului local nr. 7/5 din 11.10.2001. Dreptul de proprietate a comunei Mileștii Mici asupra terenului nu a fost contestat.

Primăria comunei Mileștii Mici a indicat că, având în vedere circumstanțele de fapt expuse și anume că terenul cu nr. cadastral XXXXX este proprietatea administrației publice locale a comunei Mileștii Mici, Agenția Relații Funciare și Cadastru a încălcat prevederile art. 20 Cod Funciar RM, la care face trimit în scrisoarea nr. 36/01-06/63 din 20 ianuarie 2015, depășindu-și competența.

A mai invocat reclamantul că, prin hotărârea Consiliului de Miniștri al RSS Moldovenești nr. 172 din 27.06.1989, ÎS „Terra” i s-a atribuit un sector de teren cu suprafața de 2,79 ha, pe când titlul executoriu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 1908 din 22.08.2013 eliberat ÎS „Terra” se referă la 4,644 ha, nefiind clar în ce bază s-a modificat dublu suprafața terenului și dacă această hotărâre se referă la terenul cu nr. cadastral XXXXX.

S-a mai menționat că, ÎS „Terra” pe acest teren nu deține nici un bun imobil construcție nefinisată, deoarece la data de 15.04.1997, contractul de vânzare-cumpărare nr. 5 ÎS „Terra” a înstrăinat construcția nefinalizată persoanei fizice Potov Serghei contra sumei de 95 000 lei, care, la rândul său, a înstrăinat această construcție SRL „Ialnicdan” prin contractul nr. 3 din 26 august 2014.

În opinia reclamantului, este lipsită de suport juridic referința la scrisoarea Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 06-5/126/479 din 13.10.2010 în care se accentuează că, în curând, urmează a fi întreprinse măsuri pentru modificarea listei subordonate Ministerului cât și scrisoarea de referință a Camerei Înregistrării de Stat nr. 058/525 și demersul actualizat din 18.12.2014 din motiv că, conform mențiunilor din extrasul Camerei Înregistrării de Stat, ÎS „Terra” se află în stare pasivă, adică nu prezintă dări de seamă la organul fiscal, statistică, nefiind clar scopul pentru care se eliberează acest teren unei întreprinderi care nu activează.

Consideră că, Agenția Relații Funciare și Cadastru nu a respectat normele imperative la eliberarea titlului nominalizat (pct. 13 din Regulamentul cu privire la

modul de atribuire, modificare a destinației și schimbul terenurilor aprobat prin HG nr. 1451 din 24.12.2007).

Primăria comunei Mileștii Mici a indicat că, după cum rezultă din pct. 2 al titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren 1908 din 22.08.2013, deținătorul de teren ÎS „Terra”, prin Hotărârea Guvernului nr.468 din 26.06.2012 i s-a repartizat 4,644 ha, dar invocă reclamantul că în hotărâre nu se regăsește nici o prevedere care ar dispune atribuirea în folosință SRL „Terra” a terenului cu suprafața menționată, însă, doar aprobarea cadastrului funciar conform situației de la 1 ianuarie 2012.

Astfel, menționează că, nu există temei de drept și de fapt a ÎS „Terra” la gestiunea economică a terenului cu suprafața de 4,644 ha, nr. cadastral XXXXX, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 1908 din 22.08.2013 fiind eliberat cu încălcarea legislației în vigoare art. 28,29,42 din Legea cadastrului imobiliar și Regulamentului cu privire la modul de atribuire, modificare a destinației și schimbul terenurilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1451 din 24.12.2007.

Consideră Primăria comunei Mileștii Mici că, prin eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 1908 din 22.08.2013 ÎS „Terra” și refuzul anulării acestuia, a fost încălcat dreptul de proprietate al său asupra terenului nr. cadastral XXXXX.

Solicită Primăria com. Mileștii Mici anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 1908 din 22.08.2013 eliberat de ÎS „Terra”, radierea din registrul cadastral al deținătorilor de terenuri a mențiunilor referitoare la repartizarea în gestiune economică a terenului cu suprafața de 4, 644 ha deținătorului ÎS „Terra” și dispunerea la OCT Ialoveni de a opera modificările respective.

Prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 20 aprilie 2016 acțiunea s-a respins ca fiind neîtemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 31 mai 2017 s-au respins apelurile declarate de Primăria comunei Mileștii Mici și de Societatea cu Răspundere Limitată „Ialnicdan”, fiind menținută hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 20 aprilie 2016.

La 15 septembrie 2017 Primăria comunei Mileștii Mici a depus recurs, iar la 18 septembrie 2017 avocatul Nicolae Fala în interesele Societății cu Răspundere Limitată „Ialnicdan” a depus recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu remiterea cauzei la rejudecare în primă instanță, ori emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursurilor s-a invocat că, de către instanța de apel au fost ignorat prevederile art. 40 alin.(1) CPC al RM, obiectul litigiului îl constituie terenul agricol proprietate publică a unității administrativ teritoriale com. Mileștii Mici, r-nul Ialoveni, prin urmare reclamantul urma să depună cererea de chemare în judecată în instanța de judecată competența căreia este expres stipulată în lege, și anume Judecătoria Ialoveni.

Se mai indică în recursuri că instanța de apel a apreciat critic argumentele apelanților, bazându-și decizia pe Hotărârea Consiliului de Miniștri al RSS

Moldoveneshti nr. 172 din 27.06.1989 prin care ÎS „Terra” i-a fost atribuit un sector de teren cu suprafața 2,79 ha.

Însă, menționează recurenții că, prin Hotărârea Consiliului de Miniștri al RSS Moldoveneshti nr. 172 din 27.06.1989, complexului agroindustrial „Victoria” i-a fost atribuit un sector de teren cu suprafața 2,79 ha. Nu este indicat faptul că această Hotărâre se referă la terenul cu nr. cadastral XXXXX. Conform extrasului din registrul de stat al persoanelor juridice, ÎS „Terra” nu este succesorul de drept al persoanei juridice complexul agroindustrial „Victoria”, ci este o întreprindere nou creată în anul 2003.

Relatează recurenții că, în opinia lor este evidentă ilegalitatea eliberării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.1908 din 22.08.2013, eliberat ÎS „Terra”. Mai mult ca atât, titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.1908 din 22.08.2013, eliberat ÎS „Terra” se referă la suprafața de 4,644 ha, nu la suprafața de 2,79 ha.

Totodată, de către instanța de apel nu a fost luat în considerație nici argumentul cu privire la faptul că ÎS „Terra” nu deține nici un bun imobil construcție nefinisată pe terenul litigios, deoarece conform contractului de vânzare-cumpărare nr.5 din data de 15.04.1997, ÎS „Terra” a vândut construcția nefinalizată persoanei fizice Potov Serghei cu suma de 95 000 lei, care la rândul său, conform contractului nr.3 din 26.08.2014, a vândut construcția respectivă către SC „Ialnicdan” SRL.

Însă, atât instanța de fond cât și instanța de apel la adoptarea soluției sale au indicat scrisoarea Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 06-5/126/479 din 13.10.2010, prin care se comunică că în curând urmează a fi întreprinse măsuri pentru modificarea listei subordonate Ministerului, la scrisoarea de referință a Camerei înregistrării de Stat a RM nr. 05/525 și demersului actualizat din 18.12.2014.

Astfel, reiterează recurenții că, conform mențiunilor din extrasul Camerei înregistrării de Stat a RM, ÎS „Terra” se află în stare pasivă, nu activează, astfel nefiind clar scopul pentru care se eliberează terenul respectiv unei întreprinderi care nu are activitate, este pasivă. Mai mult ca atât, ÎS „Terra” nici până la momentul de față nu a fost inclusă în lista întreprinderilor subordonate Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare a RM.

Totodată, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.1908 din 22.08.2013 a fost eliberat către ÎS „Terra” de către Agenția Relații Funciare și Cadastru cu încălcarea flagrantă a legii.

Prin urmare concluzionează recurenții că, Agenția Relații Funciare și Cadastru nu a respectat normele de drept imperative care guvernează operațiunea în cauză, acest fapt atrăgând după sine pe cale de consecință nulitatea absolută a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.1908 din 22.08.2013, prin prisma prevederilor art. 220 alin.(1) Cod Civil al RM.

Conform p.2. al titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.1908 din 22.08.2013, ÎS „Terra” prin Hotărârea Guvernului nr. 468 din 26.06.2012 i-au fost repartizate 4,644 ha. Însă conform Hotărârii Guvernului indicate mai sus, nu se regăsește nici o prevedere cu privire la transmiterea/atribuirea în folosința ÎS „Terra”

a terenului cu suprafața menționată.

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 dosarului rezultă că, decizia Curții de Apel Chișinău a fost emisă la 31 mai 2017, și a fost expediată participanților la proces la 14 iulie 2017 (f.d.235, vol.I), însă la materialele dosarului lipsesc probe care ar confirma recepționarea copiei deciziei instanței de apel de către Primăria comunei Mileștii Mici și de Societatea cu Răspundere Limitată "Ialnicdan". Astfel, se constată că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat în termen recursul depus la 15 septembrie 2017 și 18 septembrie 2017.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 06 decembrie 2017, recursurile declarate de către Primăria comunei Mileștii Mici și de Societatea cu Răspundere Limitată "Ialnicdan" au fost considerat admisibile.

Reieșind din prevederile art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursuri și obiecțiile expuse în referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile neîntemeiate și care urmează a fi respinse cu menținerea deciziei instanței de apel din următoarele considerente.

În conformitate cu art.445 alin.(1) lit.a) Codul de procedură civilă, 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.

Astfel materialele dosarului atestă că, la data de 26 noiembrie 2014, Primăria comunei Mileștii Mici s-a adresat Agenției Relații Funciare și Cadastru cu cererea nr. 11 prin care a solicitat coordonarea planului geometric a terenului nr. cadastral XXXXX.

La data de 16 decembrie 2014, prin scrisoarea nr. 36/01-06/2240 Primăria comunei Mileștii Mici a fost informată de către Agenția Relații Funciare și Cadastru că, la data de 22.08.2013, a fost eliberat titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.1908 Întreprinderii de Stat „Terra” fiindu-i repartizat în gestiune economică terenul agricol cu suprafața de 4,644 ha.

S-a mai indicat că, prin hotărârea Consiliului de Miniștri al RSS Moldovenești nr. 172 din 27.06.1989, ÎS „Terra” i s-a atribuit un sector de teren cu suprafața de 2,79 ha, pe când titlul executoriu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 1908 din 22.08.2013 eliberat ÎS „Terra” se referă la 4,644 ha, nefiind clar în ce bază s-a modificat dublu suprafața terenului și dacă această hotărâre se referă la terenul cu nr. cadastral XXXXX.

Astfel, la data de 28.01.2015, Primăria comunei Mileștii Mici s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Relații Funciare și Cadastru prin care a solicitat anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 1908 din 22.08.2013 eliberat ÎS „Terra”, radierea din Registrul Cadastral al deținătorilor de terenuri a mențiunilor referitoare la repartizarea în gestiune economică a terenului cu suprafața de 4,644 ha deținătorului ÎS „Terra” și dispunerea

OCT Ialoveni a opera modificările respective.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii, iar instanța de apel a considerat ca fiind întemeiată concluzia primei instanțe cu privire la respingerea acțiunii.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție în cazul din speță reține drept întemeiată concluzia instanțelor de judecată ierarhic inferioare din următoarele considerente.

Conform art.290 alin.(1) Cod civil, dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sînt supuse înregistrării de stat.

Iar, conform art.321 alin.(1) și (2) Cod civil, dreptul de proprietate este transmis dobînditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. (2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Prin urmare din materialele cauzei rezultă că, din extrasul din Registrul de Stat al persoanelor juridice nr. 18049 din 23.08.2012, Întreprinderea de Stat Experimentală pentru Cultivarea Legumelor în Sere „Terra” a fost fondată de către Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare al Republicii Moldova la data de 12.02.1993, avînd capitalul social de 9 184 819 lei (f.d. 77).

Potrivit răspunsului nr. 440 din 24.07.2015 Camera înregistrării de Stat a confirmat că ÎS „Terra” figurează pînă în prezent, în registrul de stat al persoanelor juridice (f.d.92). Iar, conform certificatului din registrul bunurilor imobile nr. XXXXXX din 18.09.2014, bunul imobil cu nr. cadastral XXXXXX aparținea cu drept de proprietate statutului Republica Moldova în temeiul legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998 (f.d.78).

Deci, pornind de la premisa că reclamanta Primăria comunei Mileștii Mici a formulat pretenții în sensul anulării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, Colegiul civil conchide că instanța de apel întemeiat a reiterat că, la data eliberării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 22.08.2013, terenul era proprietate a statului, iar Agenția Relații Funciare și Cadastru cu respectarea art. 20 Cod Funciar, a eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Or, conform art.20 Cod funciar, documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sînt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vînzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă și altele.

Forma titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren se stabilește de Guvern.

Drepturile de proprietate și alte drepturi patrimoniale asupra terenului se

înregistrează în conformitate cu legislația.

Astfel, probele administrate la dosar confirmă cu certitudine că, la momentul adresării cu cerere și eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren ÎS „Terra” la 22.08.2013, bunul imobil, terenul cu nr.cadastral XXXXX nu aparținea cu drept de proprietate comunei Mileștii Mici, raionul Ialoveni, dar statutului. Or, dreptul de proprietate asupra bunului imobil în litigiu a fost înregistrat după reclamant la data de 30.09.2014, adică, ulterior eliberării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Totodată, cu referire la argumentele recurenților, precum că, Agenția Relații Funciare și Cadastru nu a respectat normele de drept imperative care guvernează operațiunea în cauză, acest fapt atrăgând după sine pe cale de consecință nulitatea absolută a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.1908 din 22.08.2013, prin prisma prevederilor art. 220 alin.(1) Cod Civil al RM, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție le califică drept neîntemeiate și declarative, neavând nici un suport legal și probatoriu.

Mai mult ca atât, la inițierea lucrărilor pentru elaborarea documentației cadastrale de către Agenția Relații Funciare și Cadastru au fost luate în calcul hotărârea Consiliului de Miniștri al RSS Moldovenești nr. 172 din 27.06.1989 cu privire la reorganizarea, atribuirea și utilizarea terenurilor, extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice și întreprinzătorilor individuali, scrisoarea de referință a ÎS ”Camerei Înregistrării de Stat” nr.05/525 din 03.03.2010 prin care se atestă existența Întreprinderii de Stat Experimentală pentru Cultivarea Legumelor în Sere „Terra” înregistrată din 12.02.1993.

De asemenea, recurenții Primăria comunei Mileștii Mici și avocatul Nicolae Fala în interesele Societății cu Răspundere Limitată ”Ialnicdan” pe parcursul examinării cauzei nu au prezentat probe, în conformitate cu art.118 alin.(1) CPC, ce ar demonstra anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.1908 din 22.08.2013 eliberat ÎS „Terra”.

Nu poate fi reținut nici argumentul recurenților precum că, de către instanța de apel au fost ignorat prevederile art. 40 alin.(1) CPC al RM, obiectul litigiului îl constituie terenul agricol proprietate publică a unității administrativ teritoriale com. Mileștii Mici, r-nul Ialoveni, prin urmare reclamantul urma să depună cererea de chemare în judecată în instanța de judecată competența căreia este expres stipulată în lege, și anume Judecătoria Ialoveni.

Instanța de recurs menționează că, Primăria comunei Mileștii Mici s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Relații Funciare și Cadastru care își are sediul în mun.Chișinău, str.A.Pușkin 47, teritoriu care ține de competența Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.Mai mult ca atât, pe parcursul examinării cauzei în fond nu a fost solicitată examinarea cauzei la instanța competentă.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție mai constată că, instanța de apel la emiterea deciziei contestate a cercetat pertinent probele administrate la materialele pricinii și corect a soluționat litigiul dat în conformitate cu art. 130 CPC, iar argumentele recurentului sunt neîntemeiate și nu

pot fi reținute cu atât mai mult că argumentele date au servit obiect de studiu atât în prima instanță cât și în instanța de apel.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul, că decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt întemeiate și legale, iar argumentele invocate de către recurenți sunt neîntemeiate, 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) 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 Primăria comunei Mileștii Mici și de avocatul Nicolae Fala în interesele Societății cu Răspundere Limitată ”Ialnicdan”.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 31 mai 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Mileștii Mici împotriva Agenției Relații Funciare și Cadastru, intervenienți accesorii Întreprinderea de Stat ”Terra”, Societatea cu Răspundere Limitată ”Ialnicdan”, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare privind anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul:

Ala Cobăneanu

Judecătorii:

Nicolae Craiu

Mariana Pitic

Luiza Gafton

Iurie Bejenaru