

prima instanță: Judecătoria Căușeni, sediul Ștefan Vodă – S. Pleșca
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – N. Budăi, I. Muruianu, V. Efros

DECIZIE

20 iunie 2018

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele ședinței
judecători

Tatiana Vieru
Iuliana Oprea, Maria Ghervas
Victor Burduh și Luiza Gafton

examinând recursul declarat de cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim”,
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de cooperativa agricolă
de producție „Sta-Prim” împotriva Consiliului local Popeasca, Primăriei satului
Popeasca, raionul Ștefan Vodă cu privire la obligarea emiterii actului administrativ,

la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria satului Popeasca, raionul
Ștefan Vodă împotriva cooperativei agricole de producție „Sta-Prim”, intervenient
accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Ștefan Vodă cu privire la declararea nulității
contractului de arendă a terenului aferent, repunerea părților la poziția inițială și
compensarea cheltuielilor de asistență juridică și

la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria satului Popeasca, raionul
Ștefan Vodă împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă, intervenient
accesoriu cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” cu privire la contestarea actului
administrativ și obligarea radierii înscrierii din Registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 19 octombrie 2017, prin care s-a
admis apelul declarat de Primăria satului Popeasca, Consiliul local Popeasca, raionul
Ștefan Vodă, s-a casat hotărârea Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă din 16 iunie
2017 și s-a emis o nouă hotărâre de respingere a acțiunii depuse de cooperativa
agricolă de producție „Sta-Prim” și de admitere a acțiunilor depuse de Primăria satului
Popeasca, raionul Ștefan Vodă

c o n s t a t ă:

La 13 septembrie 2016 cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” a depus
cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului local Popeasca, Primăriei satului
Popeasca, raionul Ștefan Vodă cu privire la obligarea emiterii actului administrativ.

În motivarea cererii de chemare în judecată cooperativa agricolă „Sta-Prim” a
indicat că este o întreprindere cu scop lucrativ, care la 30 mai 2012 a obținut în
proprietate în baza unui act de vânzare-cumpărare un complex de construcții
imobiliare cu destinație funcțională unică – deservirea proceselor de prelucrare
agricolă postrecoltare.

Complexul de imobile este amplasat în intravilanul satului Popeasca, raionul
Ștefan Vodă pe un teren cu suprafața de 2,8729 cu hotar demarcat prin gard,
complexul de imobile, cât și terenul aferent fiind înscrise în Registrul bunurilor
imobile sub numărul cadastral XXXX.

La 17 octombrie 2013 a încheiat cu Primăria satului Popeasca contract de arendă
a terenului aferent cu destinație agricolă pe care este amplasat efectiv complexul de
imobile.

În scopul dezvoltării complexului imobiliar și în condițiile art. 4 alin. (9), (10), Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 și Regulamentului cu privire la vânzare-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului ne. 1428 din 16 decembrie 2008, la 13 iulie 2016, a solicitat autorităților publice locale vânzarea terenului cu suprafața de 2,8729 ha aferent complexului de bunuri imobiliare.

Până la moment, Consiliul local Popeasca contrar prevederilor art. 4 alin. (5) Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nu a adoptat o decizie pe marginea cererii de satisfacere a dreptului reclamantului recunoscut de norma legală – de cumpărare a terenului aferent obiectivului privat și nu a adoptat/eliberat o decizie de vânzare proprietarului a terenului aferent imobilelor proprietate privată, derogând astfel de la imperativul temporal de 30 zile stabilit de legislator.

Consideră că careva motive obiective în tergiversarea nejustificată a eliberării deciziei de vânzare a terenului nu au fost stabilite, iar omiterea neîntemeiată de către autoritățile locale de a elibera actul administrativ constituie un abuz de putere publică.

Cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” cere obligarea Primăriei satului Popeasca, Consiliului local Popeasca, raionul Ștefan Vodă de a adopta și elibera decizia privind vânzarea terenului cu suprafața de 2,8729 ha, număr cadastral XXXX aferent complexului de construcții imobiliare(f.d. 1-2, vol. I).

La 12 octombrie 2016 Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă a depus cerere de chemare în judecată împotriva cooperativei agricole de producție „Sta-Prim”, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Ștefan Vodă cu privire la declararea nulității contractului de arendă a terenului aferent, repunerea părților la poziția inițială și compensarea cheltuielilor de asistență juridică.

În motivarea cererii de chemare în judecată Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă a indicat că ex-primarul Cojocaru Chiril la 17 octombrie 2013 a încheiat cu cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” contract de arendă a terenului aferent cu destinație agricolă cu suprafața de 2,8729 ha cu numărul cadastral XXXX pe termen de 5 ani cu achitarea anuală a plății de arendă în sumă de 2 319,5 lei.

A mai relatat că la 15 aprilie 2016 cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” a adresat Consiliului local Popeasca cerere cu privire la vânzarea terenului aferent cu destinație agricolă cu suprafața de 2,8729 ha.

A precizat că în ședința Consiliului local Popeasca din 31 mai 2016, la care s-a prezentat și directorul cooperativei Grosu Trofim, s-a constatat că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile și a documentelor anexate la cerere, autoritatea publică locală a satului Popeasca figura ca fiind înscrisă drept proprietar al terenului în baza deciziei Consiliului local Popeasca din 31 iulie 2006 privind formarea bunului imobil ca teren aferent construcției cu numărul cadastral XXXX.

Având în vedere că Consiliul local Popeasca și Primăria satului Popeasca nu cunoșteau despre contractul de arendă și decizia din 31 iulie 2006, s-a dispus examinarea cererii pentru o altă dată.

Ulterior la 30 iunie 2016 și suplimentar la 04 august 2016 cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” a adresat cereri repetat cu privire la vânzarea terenului menționat, anexând în acest sens copia contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, certificatului de înregistrare a cooperativei.

A mai concretizat că Serviciul raional de arhivă Ștefan Vodă prin răspunsul din 01 iulie 2016 a comunicat că în procesele-verbale ale ședințelor Consiliului local

Popeasca pentru anul 2006, a procesului-verbal din 31 iulie 2006 și a deciziilor anexate nu există ca fiind emisă decizia din 31 iulie 2006.

În cadrul primăriei nu s-a atestat contractul de arendă nici în copie, nici în original.

În scopul soluționării cererii cooperativei agricole de producție „Sta-Prim” la 01 iulie 2016 primarul a solicitat Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă eliberarea copiei deciziei fără număr a Consiliului local Popeasca privind formarea bunului imobil ca teren aferent cu numărul cadastral XXXX, care a servit temei pentru înscrierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul indicat în Registrul bunurilor imobile, însă prin răspunsul din 08 august 2016 Oficiul Cadastral Teritorial Ștefan Vodă a comunicat despre faptul că o asemenea decizie nu se atestă ca fiind existentă în materialele dosarului cadastral cu numărul XXXX.

Drept rezultat al ilegalităților constatate, Primăria satului Popeasca la 15 august 2016 a adresat cooperativei agricole de producție „Sta-Prim” cerere privind rezilierea pe cale amiabilă a contractului de arendă a terenului aferent, însă nu a primit niciun răspuns.

La 15 august 2016 a înaintat Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă cerere prealabilă, prin care a solicitat emiterea deciziei registratorului privind corectarea erorii care nu are caracter tehnic privind radierea mențiunii din Registrul bunurilor imobile a înscrierii deciziei fără număr din 31 iulie 2006 privind formarea bunului imobil ca teren aferent cu numărul cadastral XXXX cu suprafața de 2,8729 ha, care a servit temei al înscrierii dreptului de proprietate al autorității publice locale din satul Popeasca asupra terenului menționat.

Drept rezultat prin decizia registratorului Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă din 30 august 2016 s-a decis de a radia înscrierea „Decizia privind formarea bunului imobil f.n. din 31 iulie 2006”, care a servit drept temei al înscrierii dreptului de proprietate al autorității publice locale din satul Popeasca asupra terenului menționat.

Consideră că contractul de arendă a fost încheiat cu încălcarea prevederilor legale, contravine ordinii publice și bunelor moravuri.

Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă cere conexarea prezentei cereri cu cererea de chemare în judecată depusă de cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim”, declararea nulității contractului de arendă a terenului aferent încheiat la 17 octombrie 2013 între Primarul satului Popeasca Cojocaru Chiril și cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” cu nr. 545/1904 cu suprafața de 2,8729 ha, repunerea părților la poziția inițială și încasarea din contul cooperativei agricole de producție „Sta-Prim” a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 2 500 lei (f.d. 27-34, vol. I).

La 14 noiembrie 2016 Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă a depus cerere de chemare în judecată împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă, intervenient accesoriu cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” cu privire la radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile.

În motivarea cererii de chemare în judecată Primăria satului Popeasca a indicat că în scopul soluționării cererii cooperativei agricole de producție „Sta-Prim” la 01 iulie 2016 primarul a solicitat Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă eliberarea copiei deciziei fără număr a Consiliului local Popeasca privind formarea bunului imobil ca teren aferent cu numărul cadastral XXXX, care a servit temei pentru înscrierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul indicat în Registrul bunurilor imobile, însă prin răspunsul din 08 august 2016 Oficiul Cadastral

Teritorial Ștefan Vodă a comunicat despre faptul că o asemenea decizie nu se atestă ca fiind existentă în materialele dosarului cadastral cu numărul XXXX.

La 15 august 2016 a înaintat Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă cerere prealabilă, prin care a solicitat emiterea deciziei registratorului privind corectarea erorii care nu are caracter tehnic privind radierea mențiunii din Registrul bunurilor imobile a înscrierii deciziei fără număr din 31 iulie 2006 privind formarea bunului imobil ca teren aferent cu numărul cadastral XXXX cu suprafața de 2,8729 ha, care a servit temei al înscrierii dreptului de proprietate al autorității publice locale din satul Popeasca asupra terenului menționat.

Drept rezultat prin decizia registratorului Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă din 30 august 2016 s-a decis de a radia înscrierea „Decizia privind formarea bunului imobil f.n. din 31 iulie 2006, care a servit drept temei al înscrierii dreptului de proprietate al autorității publice locale din satul Popeasca asupra terenului menționat.

A mai indicat că la 13 octombrie 2016 a adresat Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă cerere prealabilă cu privire la emiterea deciziei registratorului privind corectarea greșelii care nu are caracter tehnic prin radierea mențiunii din Registrul bunurilor imobile (pentru obiectul amplasat în localitatea Popeasca) la numărul cadastral XXXX a înscrierii la subcapitolul II dreptul de proprietate asupra bunului imobil terenul cu S de 2,8729 ha „temeiul înscrierii Legea RM 981-XIV din 11 mai 2000”, cu data înregistrării 31 iulie 2006, având în vedere că la 21 octombrie 2005 această lege a fost abrogată prin Legea nr. 252 - XVI din 21 octombrie 2005.

Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă cere obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă de a radia mențiunea din Registrul bunurilor imobile la numărul cadastral XXXX a înscrierii la subcapitolul II dreptul de proprietate asupra bunului imobil terenul cu S de 2,8729ha „temeiul înscrierii Legea RM 981-XIV din 11 mai 2000”, cu data înregistrării 31 iulie 2006, având în vedere că la 21 octombrie 2005 această lege a fost abrogată prin Legea nr. 252 - XVI din 21 octombrie 2005, cât și a mențiunii teren cu S de 2,8729 ha, aceasta figurând ca fiind format drept bun imobil, deoarece un asemenea imobil nu a fost format (f.d. 121-124, vol. I).

Prin încheierile Judecătorei Ștefan Vodă din 17 octombrie 2016 și 23 decembrie 2016 s-au conexasat într-un singur proces cererile de chemare în judecată(f.d. 98-99, 142-143, vol. I).

La 09 martie 2017 Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă a depus cerere de concretizare a pretențiilor solicitând anularea deciziei registratorului Oficiului Cadastral teritorial Ștefan Vodă din 18 noiembrie 2016 privind respingerea cererii nr. 187 din 13 octombrie 2016 cu privire la corectarea greșelilor din cadastru care nu are caracter tehnic prin radierea mențiunii din Registrul bunurilor imobile la numărul cadastral XXXX a înscrierii la subcapitolul II dreptul de proprietate asupra bunului imobil terenul cu suprafața de 2,8729 ha „temeiul înscrierii – Legea nr. 981 – XIV din 11 mai 2000” cu data înregistrării 31 iulie 2006 cu obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă de a radia mențiunea dată din Registrul bunurilor imobile (f.d. 170-174, vol. II).

Prin hotărârea Judecătorei Căușeni sediul Ștefan Vodă din 16 iunie 2017 s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim”.

S-a obligat Primăria satului Popeasca și Consiliul local Popeasca, raionul Ștefan Vodă de a adopta și elibera decizia privind vânzarea cooperativei agricole de producție „Sta-Prim” a terenului cu suprafața de 2,8729 ha, numărul cadastral XXXX, aferent

complexului de construcții imobiliare proprietate a cooperativei agricole de producție „Sta-Prim”.

S-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Primăria satului Popeasca împotriva cooperativei agricole de producție „Sta-Prim” cu privire la declararea nulității contractului de arendă a terenului aferent nr. 545-1904, încheiat între Primăria satului Popeasca și cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” la 17 octombrie 2013, ca fiind neîntemeiată.

S-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă cu privire la anularea deciziei cu privire la respingerea cererii de corectare a greșelilor și obligarea radierii înscrierilor.

S-a încasat de la Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă în beneficiul cooperativei agricole de producție „Sta-Prim” cheltuielile de judecată în mărime de 10 000 lei (f.d. 40, 47-54, vol. II).

Prin decizia Consiliului local Popeasca, raionul Ștefan Vodă din 23 septembrie 2016 s-a decis de a încheia contract de prestare a asistenței juridice cu avocatul Parpalac Aurelia și s-a împuternicit Primarul s. Popeasca pentru a semna contractul de asistență juridică cu avocatul (f.d. 90, vol. I).

Prin dispoziția Primarului satului Popeasca din 13 octombrie 2016 s-a dispus de a încheia contract de prestare a asistenței juridice cu avocatul Parpalac Aurelia (f.d. 93, vol. I).

Prin mandatele din 05 octombrie 2016 avocatul Parpalac Aurelia a fost împuternicită să reprezinte interesele Primăriei satului Popeasca și Consiliului local Popeasca, raionul Ștefan Vodă în instanța de judecată (f.d. 94, 97 vol. I).

Prin decizia Consiliului local Popeasca, raionul Ștefan Vodă din 23 septembrie 2016 s-a decis delegarea lui Zmeu Simion pentru participare în instanța de judecată (f.d. 96, vol. I).

La 05 iulie 2017 Primarul satului Popeasca, reprezentantul Consiliului local Popeasca, raionul Ștefan Vodă Zmeu Simion și avocatul Aurelia Parpalac au declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătorei Căușeni, sediul Ștefan Vodă din 16 iunie 2017 (f.d. 55-56, vol. II), iar la 25 iulie 2017 apel motivat împotriva aceleiași hotărâri (f.d. 61-74, vol. II).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 19 octombrie 2017 a admis apelul declarat de Primăria satului Popeasca, Consiliul local Popeasca.

A casat hotărârea Judecătorei Căușeni sediul Ștefan Vodă din 16 iunie 2017 și a emis o nouă hotărâre prin care:

A respins cererea de chemare depusă de cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” împotriva Primăriei satului Popeasca, Consiliul satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă cu privire la obligarea emiterii deciziei.

A admis cererea de chemare în judecată depusă de Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă împotriva cooperativei agricole de producție „Sta-Prim” cu privire la declararea nulității contractului de arendă și cererea de chemare în judecată depusă de Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă cu privire la anularea deciziei cu privire la respingerea cererii de corectare a greșelilor și obligarea radierii înscrierilor

A declarat nulitatea absolută a contractului de arendă aferent nr. 545/1904, încheiat între Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă și cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” la 17 octombrie 2013.

A anulat decizia Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă din 18 noiembrie 2016 cu privire la respingerea cererii de corectare a greșelilor.

A obligat Oficiul Cadastral Teritorial Ștefan Vodă de a radia mențiunea din Registrul bunurilor imobile la numărul cadastral XXXX a înscrierii la subcapitolul II dreptul de proprietate asupra bunului imobil terenul cu suprafața de 2,8729 ha „temeiul înscrierii – Legea nr. 981-XIV din 11.05.2000 cu data înregistrării 31.07.2006” (f.d. 99-138, vol. II).

La 06 martie 2018 cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 19 octombrie 2017, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea cererii de recurs a indicat că instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material și anume Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului din 25 iulie 1997 și Regulamentul cu privire la cumpărarea-vânzarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, care stabilesc expres că proprietarii construcțiilor private au dreptul preferențial la procurarea terenului aferent bunurilor private și servesc temei de adresare cu astfel de cereri față de autoritățile publice – proprietari ai terenurilor respective, care sunt obligate să emită decizia corespunzătoare.

Curtea de Apel Chișinău eronat a concluzionat că chestiunea privind atribuirea în arendă a terenului aferent complexului construcțiilor imobiliare private nu a fost hotărâtă la ședința Consiliului local Popeasca, luând ca bază doar declarațiile reprezentanților Primăriei și Consiliului local Popeasca, precum și lipsa deciziei în arhiva raională.

Contractul de arendă a fost semnat de Chiril Cojocaru - primarul satului Popeasca la momentul încheierii contractului, care a acționat în limita împuternicirilor și ca exponent al puterii publice, având la baza decizia Consiliului local, care a fost remisă în adresa Oficiului Cadastral teritorial Ștefan Vodă în vederea înregistrării dreptului de proprietate al autorității publice locale asupra terenului.

Se invocă lipsa deciziei după 10 ani de la momentul când această decizie se susține că a fost adoptată, iar careva investigații penale sau de altă natură în faptele ex-primarului satului Popeasca nu au avut loc.

Consideră că solicitarea de a prezenta probe în susținerea poziției sale, care au la bază omisiunea autorității publice de a-și onora obligațiile conform legii reprezintă o sarcină individuală disproporțională care plasează recurentul într-o poziție dezavantajoasă în raport cu pârâții care sunt autorități publice în litigiul dat.

A mai indicat că cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” nu este primul proprietar după privatizarea construcțiilor imobiliare, ci al patrulea, după societatea pe acțiuni „Baștina,” societatea pe acțiuni „Struguri de masă”, societatea cu răspundere limitată „Fruct Export Inter”, astfel încât primul contract de arendă datează încă din anul 2008, însă intimații nu invocă ilegalitatea și a acestor contracte.

Acest contract a fost întocmit și prezentat recurentului spre semnare de către autoritatea publică locală și nu invers, iar admiterea ipotetică a unor erori din partea autorităților publice nu poate fi pusă pe seama cooperativei agricole de producție „Sta-Prim”, după cum și Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat în jurisprudența sa că riscul oricărei erori din partea autorităților publice locale trebuie să fie suportat de stat și să nu fie reparat în detrimentul persoanei vizate.

Cu referire la anularea deciziei Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă din 18 noiembrie 2016, prin care s-a respins cererea de corectare a greșelilor, a indicat că instanța de apel nu a menționat ce greșeală s-a admis.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii 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.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție prin încheierea din 23 mai 2018 a considerat recursul admisibil fără a prejudicia fondul și a dispus judecarea acestuia de către completul din 5 judecători.

În conformitate cu art. 441 Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) 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.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Judecând recursul declarat de cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim”, în limitele invocate pe baza materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acesta este depus în termen, întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și trimiterea pricinii la rejudecare din următoarele motive.

În conformitate cu art. 434 Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a expediat la 14 decembrie 2017 în adresa părților copia deciziei din 19 octombrie 2017 (f.d. 140), însă având în vedere că la materialele pricinii lipsesc probe care să confirme data recepționării deciziei instanței de apel, recursul declarat la 06 martie 2018 se consideră depus în interiorul termenului acordat de legiuitor.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Din materialul probator se atestă că prin contractul de vânzare-cumpărare din 30 mai 2012 cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” a cumpărat de la societatea cu răspundere limitată „Fruct-Export-Inter”: depozit cu suprafața de 1 264,8 m.p. cu număr cadastral XXXX.01, depozit cu suprafața de 1 264,8 m.p. cu număr cadastral XXXX.02, construcție cu suprafața de 21,7 m.p. cu număr cadastral XXXX.03, construcție cu suprafața de 146,7 m.p. cu număr cadastral XXXX.04, clădire de producere cu suprafața de 360,4 m.p. cu număr cadastral XXXX.05, construcție subterană cu suprafața de 9 m.p. cu număr cadastral XXXX.06 și construcție cu suprafața de 200 m.p. cu număr cadastral XXXX.07 (f.d.10, vol.I).

Conform contractului de arendă a terenului aferent cu destinație agricolă nr. 545/1904 din 17 octombrie 2013, anexat în copie materialele pricinii, Primăria satului Popeasca a transmis în arendă terenul aferent cu destinație agricolă cu suprafața de 2,8729 ha cooperativei agricole de producție „Sta-Prim” (f.d. 6, vol. I), fiind întocmit în acest sens actul de predare-primire a terenului cu numărul cadastral XXXX cu suprafața de 2,8729 ha (f.d. 7, vol. I).

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral XXXX cu suprafața de 2,8729 ha aparține satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă, iar dreptul de arendă este grevat după cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” (f.d. 8-9, vol. I).

La 15 aprilie 2016 cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” a adresat Consiliului Primăriei satului Popeasca cerere prin care a solicitat soluționarea chestiunii cu privire la procurarea terenului aferent complexului de depozite ce-i aparține cu drept de proprietate cu suprafața de 2,8729 ha cu numărul cadastral XXXX (f.d. 35, vol. I).

Prin decizia Consiliului local Popeasca nr. 3.5 din 31 mai 2016 s-a decis amânarea cererii depuse de cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului cu numărul cadastral XXXX cu suprafața de 2,8729 ha pentru o altă ședință a Consiliului local (f.d. 46, vol. I).

La 30 iunie 2016 și 13 iulie 2016 cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” a solicitat repetat Consiliului local Popeasca examinarea chestiunii cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului (f.d. 48, 53, vol. I).

Prin decizia Consiliului local Popeasca nr. 05.16 din 17 august 2016 s-a decis amânarea cererii depuse de cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” până la formarea bunului imobil destinat vânzării cu suprafața aprobată de către consiliul local (f.d. 83, vol. I).

În rezultat, la 13 septembrie 2016 cooperativa agricolă de producție a depus prezenta acțiune, prin care a solicitat obligarea Primăriei satului Popeasca, Consiliului local Popeasca, raionul Ștefan Vodă de a adopta și elibera decizia privind vânzarea terenului cu suprafața de 2,8729 ha, număr cadastral XXXX aferent complexului de construcții imobiliare (f.d. 1-2, vol. I).

Probatorul anexat la materialele pricinii mai atestă că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, eliberat la 20 aprilie 2016, proprietarul terenului cu numărul cadastral XXXX este satul Popeasca, raionul Ștefan Vodă, iar temeiul înscrierii este „Decizia privind formarea bunului imobile nr. f/n din 31.06.2006 (6838/06) Legea nr. 981-XIV din 11 mai 2000 (6838/06) (f.d. 67, vol. I).

La 18 august 2018 Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă a adresat Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă cerere prealabilă, prin care a solicitat emiterea deciziei registratorului privind corectarea greșelii care nu are caracter tehnic privind radierea mențiunii din Registrul bunurilor imobile a înscrierii deciziei f/n din 31.06.2006 privind formarea bunului imobil cu numărul cadastral XXXX cu suprafața de 2,8729 ha, care a servit temei al înscrierii dreptului de proprietate al administrației publice locale din satul Popeasca asupra terenului menționat, înregistrată în Registrul bunurilor imobile cu numărul 6838/06 din 31 iulie 2006 (f.d. 56-57, vol. I).

Prin decizia Registratorului cu privire la modificări în Registrul bunurilor imobile din 30 august 2016 s-a decis de a radia înscrierea „Decizia privind formarea bunului imobile nr. f/n din 31.06.2006”, care a servit drept temei al înscrierii dreptului de proprietate al administrației publice locale din satul Popeasca asupra terenului

menționat, înregistrată în Registrul bunurilor imobile cu numărul 6838/06 din 31 iulie 2006 (f.d. 59, vol. I).

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, eliberat la 30 august 2016, este indicat temei al înscrierii dreptului de proprietate al satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă în privința terenului cu numărul cadastral XXXX „Legea nr. 981-XIV din 11 mai 2000 (6838/06)” (f.d. 60-62, vol. I).

La 13 octombrie 2016 Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă a adresat Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă cerere prealabilă, prin care a solicitat emiterea deciziei registratorului privind corectarea greșelii care nu are caracter tehnic, prin radierea mențiunii din Registrul bunurilor imobile la numărul cadastral XXXX a înscrierii la subcapitolul II dreptul de proprietate asupra bunului imobil terenul cu suprafața de 2,8729 ha „temeiul înscrierii Legea nr. 981-XIV din 11 mai 2000 (6838/06)” cu data înregistrării, având în vedere că la 21 octombrie 2005 această lege a fost abrogată prin Legea nr. 252 –XVI din 21 octombrie 2005 (f.d. 125, vol. I).

La 14 noiembrie 2016 Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă a depus cerere de chemare în judecată, având în vedere că nu a primit răspuns de la organul cadastral la cererea prealabilă înaintată.

Prin decizia Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă din 18 noiembrie 2016 s-a respins cererea Primăriei satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă cu privire la radierea mențiunii din Registrul bunurilor imobile (f.d. 148-149, vol. I), și ca consecință Primăria satului Popeasca a depus cerere de concretizare a pretențiilor solicitând anularea deciziei registratorului Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă din 18 noiembrie 2016 privind respingerea cererii de radiere a mențiunii din Registrul bunurilor imobile (f.d. 170-174, vol. I).

Totodată, Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă a depus cerere de chemare în judecată cu privire la declararea nulității contractului de arendă a terenului aferent încheiat la 17 octombrie 2013 între Primarul satului Popeasca Cojocarul Chiril și cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” cu nr. 545/1904 cu suprafața de 2,8729 ha, repunerea părților la poziția inițială și încasarea din contul cooperativei agricole de producție „Sta-Prim” a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 2 500 lei (f.d. 27-34, vol. I).

Fiind investite cu examinarea pricinii, prima instanță a ajuns la concluzia temeinicia acțiunii depuse de cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” și netemeinicieii acțiunilor depuse de Primăria satului Popeasca, iar instanța de apel a adoptat o concluzia contrară primei instanțe prin admiterea acțiunilor depuse de autoritatea locală și respingerea acțiunii cooperativei.

Judecând pricina în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia că instanța de apel a examinat pricina cu încălcarea normelor de drept procedural.

În conformitate cu art. 240 alin. (3) Codul de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

În conformitate cu art. 373 alin. (5) Codul de procedură civilă, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Contrar acestor prevederi legale, Curtea de Apel Chișinău în decizia din 19 octombrie 2017 nu s-a expus în privința cererii de chemare în judecată depusă de cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim”, deși în dispozitiv s-a indicat că se respinge acțiunea recurentului, în decizia motivată lipsesc raționamentele pe care s-a bazat instanța de apel la respingerea acțiunii.

Sub aspectul celor relatate se constată că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate în partea respingerii cererii de chemare în judecată depusă de cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim”.

Abținerea instanței de apel de la furnizarea unui răspuns explicit în privința cererii de chemare în judecată depusă de cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” constituie o încălcare a art. 6 §1 Convenția Europeană a Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, deoarece acestuia nu i-a fost acordată posibilitatea de a ști dacă argumentele invocate în cererea de chemare în judecată au fost neglijate sau respinse, motivele respingerii acestora, fiind astfel lăsată într-o stare de incertitudine și creată impresia că nu a fost auzită.

În hotărârea Lebedinschi contra Republicii Moldova din 16 iunie 2015, Curtea de la Strasbourg a reamintit că instanțele judecătorești naționale au obligația de a motiva deciziile. Întinderea obligației de a motiva hotărârea poate varia în funcție de caracterul deciziei și trebuie determinată în lumina circumstanțelor cauzei. Deși articolul 6 § 1 din Convenție nu obligă instanțele de judecată să ofere răspunsuri detaliate la toate argumentele invocate, totuși din hotărâre trebuie să reiasă clar că elementele esențiale ale cauzei au fost examinate

Așadar, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărâri asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru admiterea sau respingerea acestora.

În cererea de chemare în judecată, Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă a solicitat declararea nulității contractului de arendă a terenului aferent încheiat la 17 octombrie 2013 între Primarul satului Popeasca Cojocaru Chiril și cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” cu nr. 545/1904 cu suprafața de 2,8729 ha și repunerea părților la poziția inițială

Conform art. 219 alin. (1) și (2) Codul civil, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor.

Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației.

Deși instanța de apel a anulat contractul de arendă a terenului aferent încheiat la 17 octombrie 2013 între Primarul satului Popeasca Cojocaru Chiril și cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” cu nr. 545/1904 cu suprafața de 2,8729 ha, nu s-a expus în privința efectelor declarării nulității absolute a contractului și nu a repus părțile la poziția inițială.

Erorile judiciare ale instanței de apel în ordine de recurs nu este posibil de corectat.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că instanța de apel a încălcat normele de drept procedural, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și de a restitui pricina spre rejudecare în ordine de apel, în alt complet de judecători.

La rejudecarea pricinii este necesar de ținut cont de cele expuse și în dependență de cele obținute de emis o decizie legală.

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

d e c i d e

Se admite recursul declarat de cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim”.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 19 octombrie 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” împotriva Consiliului local Popeasca, Primăriei satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă cu privire la obligarea emiterii actului administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă împotriva cooperativei agricole de producție „Sta-Prim”, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Ștefan Vodă cu privire la declararea nulității contractului de arendă a terenului aferent, repunerea părților la poziția inițială și compensarea cheltuielilor de asistență juridică și la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria satului Popeasca, raionul Ștefan Vodă împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă, intervenient accesoriu cooperativa agricolă de producție „Sta-Prim” cu privire la contestarea actului administrativ și obligarea radierii înscrierii din Registrul bunurilor imobile și se trimite pricina la rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președinte ședinței

Tatiana Vieru

Judecători

Iuliana Oprea

Maria Ghervas

Victor Burduh

Luiza Gafton