

Prima instanță: Judecătoria Strășeni (jud. S. Osoianu)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. Iu. Cimpoi, I. Secieru, A. Danilov)

ÎNCHEIERE

10 octombrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Oleg Sternioală
Iurie Bejenaru
Ala Cobăneanu

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Consiliul și
Primăria com. Greblești r-nul Strășeni

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Primăriei sat. Greblești r-nul
Strășeni împotriva lui Ruslan Diaconița și Anei Petrov cu privire la anularea contractului
și

cererea reconvențională a lui Ruslan Diaconița și Anei Petrov, reprezentați de
avocatul Constantin Gheorghita împotriva Primăriei și Consiliului com. Greblești r-nul
Strășeni cu privire la anularea actului administrativ

împotriva deciziei din 3 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost
respinsă ca neîntemeiată cererea de apel declarată de către Primăria și Consiliul com.
Greblești r-nul Strășeni și menținută hotărârea din 12 decembrie 2016 a Judecătoriei
Strășeni

constată:

La 23 octombrie 2015, Primăria sat. Greblești r-nul Strășeni a depus cerere de
chemare în judecată împotriva lui Ruslan Diaconița și Anei Petrov cu privire la anularea
contractului.

În motivarea acțiunii a invocat că la data de 6 mai 2015 Consiliul com. Greblești r-
nul Strășeni a emis decizia nr. 2/5 prin care s-a decis de a considera drept proprietate a
UAT Greblești din domeniul privat, terenul cu destinația agricolă cu nr. cadastral
XXXXX cu suprafața de 1,20 ha.

Tot prin această decizie s-a decis de a schimba terenurile agricole aflate în
proprietate privată ce aparțin lui Ruslan Diaconița cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața
de 0,366 ha și terenul cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,922 ha, ceea ce
constituie în total 1,29 ha cu terenul agricol din domeniul privat al UAT Greblești cu nr.
cadastral XXXXX cu suprafața de 1,20 ha.

A relatat că la 13 mai 2015, Primarul com. Greblești, Vasile Chircu, în baza
deciziei din 6 mai 2015 a încheiat contractul de schimb între UAT Greblești și Ruslan
Diaconița și Ana Petrov a terenurilor indicate.

La 17 septembrie 2015, de către Consiliul comunal Greblești a fost emisă decizia nr. 7/4 prin care a decis de a abroga decizia nr. 2/5 din 6 mai 2015 cu privire la schimbul terenurilor.

Întoarcerea în proprietate publică a terenului schimbat, este necesară în interesul locuitorilor satului, că și faptul că prin schimbul terenurilor în litigiu bugetului local i-a fost cauzată o pagubă materială considerabilă. Astfel, solicită anularea contractului de schimb din data de 13 mai 2015.

Ulterior în cadrul examinării cauzei, la data de 3 decembrie 2015, Primăria com. Greblești r-nul Strășeni a depus o cerere privind majorarea cuantumului cerințelor și temeiurilor cererii de chemare în judecată, invocând că, potrivit informației din sistemul cadastral, Ruslan Diaconița și Ana Petrov la data de 18 septembrie 2015 au înstrăinat terenul cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 1,2 ha Feodosiei Oprea, acțiune care a avut loc la o zi după adoptarea deciziei Consiliului comunal Greblești nr. 7/4 din 17 septembrie 2015, prin care a fost abrogată decizia Consiliului comunei Greblești nr. 2/5 din 6 mai 2015.

Astfel, contractul din 18 septembrie 2015, fiind un act juridic subsecvent actului juridic din 13 mai 2015, este afectat de nulitate absolută și urmează a fi declarat și el nul în cadrul procesului inițiat.

A relevat că obiectul contractului de schimb din 13 mai 2015, autentificat de către notarul public Aurelia Murzacov, a constituit transmiterea cu drept de proprietate a unui lot de teren cu suprafața de 1,2 ha la prețul normativ de 12520 de lei de către Primăria sat. Greblești r-nul Strășeni în schimbul drepturilor de proprietate asupra a două loturi de teren: unul cu suprafața de 0,3661 ha, aflat la hotarele cu Primăria sat. Codreanca r-nul Strășeni, și altul cu suprafața de 0,922 ha, aflat la hotarul administrativ al comunei Greblești, în valoare totală de 3410 de lei și 9620 de lei, terenuri al căror proprietar era Ruslan Diaconița.

Actul juridic a fost încheiat prin depășirea evidentă a limitelor drepturilor și atribuțiilor acordate de lege de către fostul Primar, fiind diminuat semnificativ prețul terenului cu suprafața de 1,2 ha, prin ce a fost cauzat un prejudiciu în proporții deosebit de mari intereselor publice.

A menționat că contractul de schimb a fost semnat în lipsa stabilirii prețului normativ în ordinea prevăzută de legislația în vigoare, or, la contractul de schimb lipsește borderoul de calcul al prețului normativ al terenului întocmit în ordinea stabilită, iar valoarea stabilită a lotului de teren de 12520 de lei nu este prețul normativ, dar este valoarea stabilită de OCT Strășeni conform datelor cadastrale, pe când potrivit raportului de evaluare a proprietății nr. 050-15, valoarea terenului cu suprafața de 1.2 ha cu nr. cadastral XXXXX este de 674000 de lei, diferența de preț constituind suma de 661480 de lei, prejudiciu direct cauzat UAT Greblești.

A subliniat că la contractul de schimb nu a fost atașată expertiza în domeniu privind valoarea de piață a terenului cu suprafața de 1,2 ha, deținut cu drept de proprietate de UAT Greblești.

Dreptul de proprietate după Primăria sat. Greblești r-nul Strășeni asupra terenului cu suprafața de 1,2 ha cu nr. cadastral XXXXX a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile de către OCT Strășeni la 8 mai 2015. Prin urmare, Consiliul com. Greblești r-nul Strășeni nu a fost în drept de a adopta decizia de înstrăinare prin schimb a lotului de teren cu nr. cadastral XXXXX.

O astfel de decizie putea fi adoptată doar după înregistrarea dreptului respectiv în Registrul bunurilor imobile, adică după data de 8 mai 2015. Astfel, Consiliul

com. Greblești r-nul Strășeni a decis, prin decizia nr. 7/4 din 17 septembrie 2015, să abroge decizia Consiliului com. Greblești r-nul Strășeni cu nr. 2/5 din 6 mai 2015.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 216 - 218, 219, 227, 316, 320, 321, 504, 505, 509, 510, 734 - 746 Cod civil, art. 85, 174 - 182, 166 - 167 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii, declararea nulității a contractului de schimb din 13 mai 2015 încheiat între Primăria com. Greblești r-nul Strășeni, Ruslan Diaconița și Ana Petrov, cu readucerea părților în poziția inițială, declararea nulității contractului de vânzare - cumpărare din 18 septembrie 2015 încheiat de Ruslan Diaconița și Ana Petrov cu Feodosia Oprea, cu readucerea părților la poziția inițială, efectuarea modificărilor de OCT Strășeni în registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobiliar cu nr. cadastral XXXXX, înregistrat după Ruslan Diaconița, Ana Petrov, cu înregistrarea dreptului de proprietate a acestui bun imobiliar după Primăria com. Greblești r-nul Strășeni.

La 15 februarie 2016, Ruslan Diaconița și Ana Petrov au depus acțiune reconvențională împotriva Primăriei com. Greblești r-nul Strășeni și a Consiliului com. Greblești r-nul Strășeni, prin care au solicitat anularea deciziei nr. 7/4 din 17 septembrie 2015 cu privire la abrogarea deciziei Consiliului com. Greblești r-nul Strășeni nr. 2/5 din 6 mai 2015 cu privire la schimbul de terenuri.

În motivarea acțiunii reconvenționale au invocat că prin adoptarea deciziei menționate se urmărește intenția de a-i expropria de proprietatea lor.

Au relevat că din momentul emiterii deciziei nr. 2/5 din 6 mai 2015 și până la abrogarea deciziei la data de 17 septembrie 2015 au trecut mai mult de 4 luni, fiind expirat și termenul de prescripție. Mai mult ca atât, în partea descriptivă a deciziei lipsește cadrul legal pe care s-a bazat Consiliul com. Greblești r-nul Strășeni la adoptarea ei, or, potrivit art. 14 din Legea privind administrația publică locală, consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local.

Au mai specificat că decizia contestată este nulă și prin prisma prevederilor art. 220 Cod civil și art. 19 lit. d) din Legea cu privire la actele normative ale Guvernului și ale altor autorități a administrației publice centrale și locale, cât și faptul că decizia Consiliului com. Greblești r-nul Strășeni nr. 2/5 din 6 mai 2015 cu privire la schimbul de terenuri a fost consumată odată cu semnarea contractului de schimb.

Prin hotărârea din 12 decembrie 2016 a Judecătorei Strășeni, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată a Primăriei sat. Greblești r-nul Strășeni împotriva lui Ruslan Diaconița și Anei Petrov cu privire la anularea contractului de schimb încheiat între UAT Greblești, r-nul Strășeni cu Ruslan Diaconița și Ana Petrov, înregistrat la OCT Strășeni la data de 14 mai 2015 sub nr. 8001/15/10000 cu nr. cadastral XXXXX, recunoașterea nulității contractului de schimb din 13 mai 2015 încheiat între Primăria com. Greblești r-nul Strășeni și Ruslan Diaconița, Ana Petrov cu readucerea părților la poziția inițială, recunoașterea nulității contractul de vânzare - cumpărare din 18 septembrie 2015 încheiat între Ruslan Diaconița, Ana Petrov și Feodosia Oprea cu readucerea părților la poziția inițială, precum și punerea în sarcina OCT Strășeni să efectueze modificările în registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobiliar cu numărul cadastral XXXXX înregistrat după Ruslan Diaconița și Ana Petrov cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobiliar cu numărul cadastral XXXXX după Primăria com. Greblești r-nul Strășeni.

A fost admisă acțiunea reconvențională depusă de către Ruslan Diaconița, Ana Petrov împotriva Primăriei sat. Greblești și Consiliul com. Greblești r-nul Strășeni privind

anularea deciziei nr. 7/4 din 17 septembrie 2015 cu privire la abrogarea Deciziei Consiliului comunal Greblești nr. 2/5 din 06.05.2015 cu privire la schimbul de terenuri.

Prin decizia din 3 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de apel declarată de către Primăria și Consiliul com. Greblești, r-nul Strășeni și menținută hotărârea din 12 decembrie 2016 a Judecătoriei Strășeni.

La 16 iulie 2018, Consiliul și Primăria com Greblești r-nul Strășeni au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care au solicitat admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei recurate și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.

În motivarea recursului au invocat dezacordul cu decizia contestată, deoarece instanța de apel a respins apelul în lipsa probelor elocvente care ar stabili, demonstra și justifica soluția adoptată.

Au remarcat că concluziile instanței de apel sunt în contradicție cu prevederile art. 499 alin. (1) Cod civil, or, la 6 mai 2015 conform informației din Registrul bunurilor imobile UAT Greblești nu deținea în proprietate și/sau în Registrul bunurilor imobile nu se regăsesc înscrieri a căror-va drepturi reale inclusiv cel de proprietate după UAT Greblești r-nul Strășeni asupra bunului imobil XXXXX, drept care a fost înregistrat doar la 8 mai 2015 împrejurare certificată prin extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat la 8 mai 2015 de OCT Strășeni, în baza prevederilor art. 332 alin. (2) Cod civil.

Au invocat că la caz sunt aplicabile dispozițiile art. 9 alin. (1) și (2) din Legea cu privire la delimitarea proprietății publice a unității administrativ teritoriale, care indică expres că exercitarea dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale constă în activitatea practică, desfășurată de autoritățile administrației publice locale în ce privește posesia, folosința și dispoziția proprietății publice locale în corespundere cu legislația. Modul de exercitare a dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se stabilește de către autoritățile administrației publice locale în baza legii cu privire la proprietate.

Instanța de apel eronat a concluzionat încadrarea actului juridic în condițiile normei art. 77 alin. (4) din Legea cu privire administrarea publică locală, care prevede că înstrăinarea bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), raionului, schimburile de terenuri, delimitarea, partajul sau trecerea bunurilor dintr-un domeniu în altul, renunțarea la drepturi sau recunoașterea de drepturi și obligații se fac prin decizia consiliului local sau raional în temeiul expertizei, or la caz rapoartele de evaluare au fost întocmite anterior adoptării deciziei.

Concluzia dată nu poate fi reținută și apreciată, deoarece aceasta are în susținere acte de evaluare falsificate ori acte întocmite după adoptarea deciziei privind schimbul bunurilor imobile.

Au relatat că de la 5 mai 2015 până la 31 decembrie 2015 codul fiscal al Primăriei com. Greblești, r-nul Strășeni era 1007601000259 pe când în actele de evaluare este indicat codul fiscal 1008601000259 atribuit Primăriei com. Greblești r-nul Strășeni doar la 31 decembrie 2015, fapt confirmat prin certificatul nr. 002823 seria SFR eliberat de Serviciul fiscal de stat.

La fel, prin ordonanța emisă de Procuratura Anticorupție din 26 aprilie 2018 privind refuzul în pornirea urmăririi penale, în baza declarațiilor Nataliei Objilean, evaluator al SRL „Eficien Consulting”, a fost constatat că în raport a fost indicată data de 5 mai 2015, dar evaluarea a fost efectuată de facto la 17 iunie 2015, fapt asupra căruia instanța de apel nu s-a expus.

Actul judiciar contestat contravine direct art. 290 alin. (1), (2) Cod civil, care prevede că dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sînt supune înregistrării de stat. Înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile este publică. Organul care efectuează înregistrarea de stat este obligat să elibereze oricărei persoane informații despre toate drepturile și grevările înregistrate asupra oricărui imobil.

Instanța de apel eronat a constatat că prin decizia din 17 septembrie 2015 au fost încălcate drepturile de proprietate a intimaților, or decizia Consiliului Greblești r-nul Strășeni din 17 septembrie 2015 nr. 7/4 a restabilit drepturile și interesele UAT Greblești încălcate prin decizia Consiliului Greblești r-nul Strășeni din 6 mai 2015.

Au notat că Ruslan Diaconița, Ana Petrov, Feodosia Oprea și Vasile Oprea nu pot fi acceptați ca dobânditori de bună credință a terenului în litigiu, or, ultimii aveau obligația să cunoască faptul că la momentul adoptării deciziei din 6 mai 2015 UAT Greblești r-nul Strășeni nu deținea dreptul de proprietate asupra terenului obținut cu drept de proprietate în urma realizării contractului de schimb din 13 mai 2015, mai mult ca atât, potrivit prevederilor art. 503 Cod civil, informația deținută în RBI este publică și autentică.

Consiliul com. Greblești r-nul Strășeni avînd calitatea de parte în speță nu a participat la examinarea cauzei în instanța de apel din motiv că nu a fost informat corespunzător, examinarea cauzei fiind exercitată în lipsa și fără participarea la proces, astfel fiind îngrădite drepturile și interesele organului deliberativ supreme din cadrul UAT Greblești.

La 5 septembrie 2018, Ruslan Diaconița, Feodosia Oprea și Ana Petrov, reprezentați de avocatul Constantin Georghita au depus referință, solicitînd declararea recursului înaintat de Primăria și Consiliul com. Greblești ca fiind inadmisibil.

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, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 3 mai 2018, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire (f. d. 250 vol. II), însă careva date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurenți la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursul la 16 iulie 2018, în termenul legal.

Examinînd temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, 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.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că 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 cauzei 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, 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) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Consiliul și Primăria com. Greblești r-nul Strășeni nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la 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 doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează 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.

Aici, 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 posedă puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de Consiliul și Primăria com. Greblești r-nul Strășeni, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Consiliul și Primăria com. Greblești r-nul Strășeni ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de Consiliul și Primăria com. Greblești r-nul Strășeni se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Ala Cobăneanu