

dosarul nr. 3ra-1212/18

Prima instanță: Judecătoria Centru, mun. Chișinău (jud: D.Sușchevici)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: E.Palanciuc, A.Malîi, Vl.Clima)

DECIZIE

14 noiembrie 2018

mun. Chișinău

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

având în componența sa:

Președintele ședinței, judecător:

judecători:

Valeriu Doagă

Galina Stratulat

Nicolae Craiu

Dumitru Mardari

Dumitru Visternicean

examinând recursurile declarate de către Grigore Novîtchi, Valentina Novîtchi și de către Primăria orașului Codru și Consiliul orășănesc Codru, reprezentați de către Vitalie Roșca,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Nicolae Gorban împotriva Primăriei orașului Codru, Consiliului orășănesc Codru, Grigore Novîtchi, Valentina Novîtchi, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, cu privire la anularea actelor administrative și a contractului de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei din 18 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de către Nicolae Gorban, casată hotărârea din 7 noiembrie 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău și pronunțată o hotărâre nouă, de admitere a acțiunii,

c o n s t a t ă :

La 30 decembrie 2015 Nicolae Gorban a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei orașului Codru, Consiliului orășănesc Codru, Grigore Novîtchi, Valentina Novîtchi, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru” Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău (ulterior pe parcursul examinării cauzei fiind reorganizat în Agenția Servicii Publice) cu privire la anularea actelor administrative și a contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acestei acțiuni, Nicolae Gorban a indicat că din 29 octombrie 2012 deține cu drept de proprietate privată terenul cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 0,0897 ha și casa de locuit individuală cu nr. cadastral xxxx, situate

în mun. xxxx, or. xxxx, str. xxxx, iar la 21 septembrie 2015, proprietarul terenului vecin cu nr. cadastral xxxx situat în mun. xxxx, or. xxxx, Grigore Novîtchi, i-a solicitat strămutarea gardului ce delimitează hotarul între terenurile pe care le deține cu drept de proprietate, motivând că, gardul este amplasat pe o porțiune de teren care îi aparține cu drept de proprietate. În confirmarea dreptului de proprietate, ultimul a prezentat careva acte comunicându-i că, Primăria or. Codru a modificat Planul lotului și la Primărie sunt toate actele necesare.

În această situație, reclamantul prin scrisoarea cu nr. de intrare G-842/2015 din 24 septembrie 2015 a solicitat Primăriei or. Codru eliberarea copiilor autentificate a Planului lotului de teren cu nr. cadastral xxxx, planului lotului de teren cu nr. cadastral xxxx, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. xxxx din 6 octombrie 2005, actul de constatare f/n din 3 octombrie 2012 efectuat la terenul cu nr. cadastral xxxx, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1267 din 16 iunie 2015, decizia Consiliului orașenesc Codru ce se referă la terenul cu nr. cadastral xxxx, însă prin scrisoarea răspuns nr. G-842/2015 din 8 octombrie 2015 Primăria orașului Codru a refuzat prezentarea copiilor actelor solicitate.

Considerând că actul de constatare f/n din 3 octombrie 2012, decizia nr. 2/32 din 6 martie 2015 a Consiliului orașenesc Codru și contractul de vânzare-cumpărare nr. 1267 din 16 iunie 2015 sunt ilegale, contrare prevederilor legii, la 21 octombrie 2015, reclamantul a înaintat în adresa Primăriei orașului Codru cererea prealabilă, solicitând revocarea în totalitate a actelor administrative menționate, însă prin răspunsul nr. G-917 din 30 noiembrie 2015 cererea prealabilă nu a fost satisfăcută, motiv pentru care a depus prezenta cerere de chemare în judecată, suplimentar invocând că fiind proprietar a terenului adiacent cu nr. cadastral xxxx, nu a dat acordul și nici nimeni nu i-a solicitat acordul la modificarea planului terenului adiacent cu nr. cadastral xxxx, ce aparține cu drept de proprietate lui Grigore Novîtchi și Valentina Novîtchi, ce a dus la modificarea hotarelor și majorarea suprafeței terenului cu nr. cadastral xxxx, nu a semnat actul de constatare pe teren din 3 octombrie 2012, iar modificarea planului geometric și a planului cadastral a atras după sine și modificarea hotarelor dintre terenul cu nr. cadastral xxxx și cu nr. cadastral xxxx care la rândul său s-a efectuat contrar prevederilor pct. 24, 34, 110, 115, 118 a Instrucțiunii cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice emis de Agenția Relații Funciare și Cadastru.

În opinia reclamantului, pârâții Grigore Novîtchi și Valentina Novîtchi au avut dreptul legal de a dobândi cu drept de proprietate doar terenul cu suprafața de 0,00621 ha, cu nr. cadastral xxxx, ocupat de casă și anexele gospodărești, atribuit conform legislației în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. xxxx din 6 octombrie 2005 și nu are dreptul de a beneficia suplimentar de terenul adiacent care este în folosința sa, iar în cazul în

care terenul putea fi format ca bun imobil de sine stătător urma a fi transmis în proprietatea reclamantului sau înstrăinat în modul stabilit de legislație.

În acest sens, a invocate art. 77 alin. (5) din Legea privind administrația publică locală, care imperativ stabilește că înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Astfel, potrivit reclamantului Nicolae Gorban, Consiliul orășenesc Codru a atribuit terenul în proprietate privată lui Grigore Novîțchi și Valentina Novîțchi în lipsa unei licitații publice, motiv ce impune să se ajungă la concluzia că decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 2/32 din 6 martie 2015 este ilegală, contrară prevederilor art. 77 alin. (5) din Legea privind administrația publică locală, art. 11 al Codului funciar, art. 8 din Legea privind prețul normativ al pământului.

La rândul său ilegalitatea deciziei Consiliului orășenesc Codru nr. 2/32 din 6 martie 2015 duce în mod inevitabil și la ilegalitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1267 din 16 iunie 2015, prin care Grigore Novîțchi și Valentina Novîțchi au cumpărat în baza deciziei Consiliului orășenesc Codru nr. 2/32 din 6 martie 2015 lotul de teren cu o suprafață de 0,0308 ha din mun. xxxx, or. xxxx, str. xxxx, totodată invocând că obiectul contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 1267 din 16 iunie 2015, contravine normelor imperative statuate la art. 206 alin. (1) și 764 Cod civil, ce duce la nulitatea absolută conform art. 220 alin. (1) Cod civil.

Reclamantul Nicolae Gorban a solicitat anularea ca ilegal, emise contrar prevederilor legii, actul de constatare pe teren la modificarea planului cadastral și/sau geometric f/n din 3 octombrie 2012, decizia Consiliului orășenesc Codru nr 2/32 din 6 martie 2015 și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1267 din 16 iunie 2015.

Prin hotărârea din 7 noiembrie 2016 a Judecătorei Centru, mun. Chișinău cererea de chemare în judecată înaintată de către Nicolae Gorban a fost respinsă ca fiind nefondată.

Prin decizia din 18 iulie 2017 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Nicolae Gorban, fiind menținută hotărârea din 7 noiembrie 2016 a Judecătorei Centru, mun. Chișinău.

Prin decizia din 29 noiembrie 2017 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de către Nicolae Gorban, casată decizia din 18 iulie 2017 a Curții de Apel Chișinău, cauza fiind remisă la rejudecare, la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Rejudecând cauza, prin decizia din 18 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de către Nicolae Gorban, casată hotărârea din 7 noiembrie 2016 a Judecătorei Centru, mun. Chișinău și pronunțată o hotărâre nouă, prin care cererea de chemare în judecată înaintată de către Nicolae Gorban a fost admisă, fiind dispusă anularea ca ilegal în fond emise,

contrar prevederilor legii actul de constatare pe teren la modificarea planului cadastral și/sau geometric f/n din 3 octombrie 2012, decizia Consiliului orașenesc Codru nr. 2/32 din 6 martie 2015 și contractul de vânzare-cumpărare nr. 1267 din 16 iunie 2015 încheiat între Primăria or. Codru și Grigore Novîțchi.

Invocând ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel, la 10 iulie 2018 și, respectiv la 15 august 2018, Grigore Novîțchi, Valentina Novîțchi și Primăria orașului Codru, Consiliul orașenesc Codru, reprezentați de către Vitalie Roșca le-au contestat cu recursuri separate, solicitând admiterea acestora, casarea actului judecătoresc contestat ce constituie obiectul prezentului recurs cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În susținerea recursurilor s-au indicat motivele de drept și de fapt invocate în referințele asupra cererii de chemare în judecată, cererii de apel motivate și cererii de recurs anexate la dosar, suplimentar invocându-se că, la examinarea cauzei în ordine de apel, instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material, nefiind constatate și elucidate pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei și anume neîntemeiat a concluzionat că suprafața de teren înstrăinată prin decizia nr. 2/32 din 6 martie 2015 urma a fi expusă la licitație, or, conform Studiului de prefezabilitate nr. 236 din 18 aprilie 2016 s-a constatat faptul că suprafața de teren enunțată nu poate fi formată ca un bun imobil separat.

Potrivit recurențelor Grigore Novîțchi și Valentina Novîțchi, la momentul lucrărilor cadastrale și adoptarea actelor ce se solicită a fi declarate nule, reclamantul – intimat Nicolae Gorban nu era titular de drepturi asupra terenului învecinat, dobândindu-l în proprietate prin înregistrare la OCT Chișinău la 29 octombrie 2012, ulterior efectuării măsurărilor care au avut loc la 3 octombrie 2012, întocmirii actului din 3 octombrie 2012, aprobării lui prin decizia din 26 octombrie 2012 a Consiliului orașenesc Codru nr. 8/1, decizie necontestată de către intimat și care este în vigoare până în prezent și înregistrării la OCT Chișinău în aceeași zi.

Tot aici, s-a mai indicat că, instanța de apel nu a aplicat prevederile art. 321 alin. (2) Cod civil, care reglementează expres că în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

În atare împrejurări, instanța de apel prin decizia contestată a încălcat dreptul de proprietate asupra terenului, drept inalienabil garantat de către Constituția Republicii Moldova și art. 1 din Primul Protocolul adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

Ca urmare, instanța de apel s-a eschivat de la exercitarea obligației impusă prin lege, de înfăptuire a actului de justiție, a examinat superficial circumstanțele cauzei, nu a intrat în esența litigiului, pronunțând hotărâre neîntemeiată de admitere integrală a acțiunii, astfel fiindu-le încălcat în mod direct dreptul la judecarea în mod echitabil a cauzei pe când concluzia primei instanțe despre necesitatea respingerii ca fiind nefondată a acțiunii este justă.

Prin urmare, anume aceste circumstanțe impun admiterea recursurilor, casarea deciziei și menținerea hotărârii primei instanțe (vol.II,f.d.1-5,11-15).

La 10 august 2018 și respectiv la 16 august 2018 în adresa participanților la proces au fost expediate copia recursurilor declarate de Grigore Novîțchi, Valentina Novîțchi și Primăria orașului Codru, Consiliul orașănesc Codru, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referințelor (vol.II,f.d.9,16), iar la 25 septembrie 2018, Nicolae Gorban și-a exercitat dreptul său procedural și a depus referință în termenul stabilit de lege, solicitând declararea recursurilor enunțate ca inadmisibile, deoarece acestea nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă, or, argumentele invocate în recursurile respective se referă la dezacordul recurenților cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate (vol.II,f.d.17-21).

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod 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.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursurile declarate de către Grigore Novîțchi, Valentina Novîțchi și de către Primăria orașului Codru, Consiliul orașănesc Codru la 10 iulie 2018 și, respectiv la 15 august 2018 (vol.II,f.d.1,11) împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău ce se solicită a fi casată și ce constituie obiectul prezentului recurs, adoptată la 18 aprilie 2018 (vol.I,f.d.235) sunt declarate în termen, având în vedere faptul că la dosar nu există date confirmative privind recepționarea de către recurenți sau a reprezentanților acestora a copiei motivate a deciziei instanței de apel.

Prin încheierea din 24 octombrie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursurile declarate de către Grigore Novîțchi, Valentina Novîțchi și de către Primăria orașului Codru, Consiliul orașănesc Codru au fost considerate admisibile și fără a prejudicia fondul a fost dispusă judecarea acestora de către completul din 5 judecători (vol.II,f.d.23).

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) Cod 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 Cod 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.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în cererile de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că cererile de recurs depuse de către Grigore Novîțchi, Valentina Novîțchi și de către Primăria orașului Codru, Consiliul orășănesc Codru sunt întemeiate și care urmează a fi admise cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea concluziei enunțate se rețin următoarele argumente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

După cum denotă actele cauzei, reclamantul Nicolae Gorban deține cu drept de proprietate în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 12507 din 24 august 2012, înregistrat la 29 octombrie 2012 terenul cu numărul cadastral xxxx cu suprafața de 0,0897 ha, construcție-casă de locuit individuală cu nr. cadastral xxxx și construcție accesorie cu numărul cadastral xxxx, situate în mun. xxxx, or. xxxx, str. xxxx, ceea ce se confirmă prin extrasul din Registrul Bunurilor imobile eliberat la 05 noiembrie 2012, anexat la dosar (vol.I,f.d.13).

La fel, s-a constatat că pârâții Grigore Novîțchi și Valentina Novîțchi sânt proprietarii terenului vecin cu numărul cadastral xxxx, construcție-casă de locuit individuală cu numărul cadastral xxxx, situate în mun. xxxx, or. xxxx, str. xxxx.

Tot actele cauzei atestă că, în conformitate cu Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul xxxx din 6 octombrie 2005, în baza deciziei Consiliului local or. Codru nr. 9/13 din 29 septembrie 2004 lui Grigore Novîțchi i s-a repartizat în proprietate privată terenul de pământ cu o suprafață totală de 0,0898 ha în hotarele indicate în plan.

Din actele cauzei mai rezultă că, la 3 octombrie 2012 a fost emis actul de constatare pe teren la modificarea planului cadastral și sau geometric f/n, prin care a fost modificat planul geometric al terenului cu numărul cadastral xxxx ce aparține cu drept de proprietate lui Grigore Novîșchi și Valentina Novîțchi, fiind modificate hotarele terenului și majorată suprafața lotului de teren de la 0,0898 ha la 0,0929 ha (vol.I,f.d.37).

Ca urmare a emiterii actului enunțat, la 26 octombrie 2012 de către Consiliul orășănesc Codru, a fost emisă decizia nr. 8/1 „Cu privire la aprobarea actului de constatare privind modificarea suprafeței terenului aferent casei de locuit din str. xxxx”, decizie care nu a fost contestată de către reclamant, fiind în vigoare până în prezent, prin ce s-a dispus în baza actului de constatare pe teren modificarea înscrisului din registrul bunurilor imobile la suprafața terenului din str. xxxx cu nr. cadastral xxxx din 0,0898 ha în 0,0929 ha, (vol.I,f.d.46).

De asemenea, s-a mai constatat că la 6 martie 2015, Consiliul orășănesc Codru a emis decizia 2/32, prin care a dispus înstrăinarea pârâtului Grigore Novîțchi la preț normativ a pământului, suprafața de 0,0308 ha ceea ce constituie 33,18% din terenul cu suprafața de 0,0929 ha cu nr.cadastral - xxxx,

pentru exploatarea și deservirea casei de locuit particulare din xxxx (vol.I,f.d.45).

În temeiul deciziei nominalizate, la 16 iunie 2015, între Primăria orașului Codru și Grigore Novițchi, a fost încheiat contract de vânzare-cumpărare potrivit căruia Grigore Novițchi a cumpărat de la Primăria orașului Codru terenul aferent casei de locuit cu suprafața de 0,0308 ha, ceea ce constituie 33,18 % din terenul cu suprafața totală de 0,0929 ha cu numărul cadastral xxxx, pentru exploatarea și deservirea casei de locuit particulare din str. xxxx, orașul xxxx (vol.I,f.d.51-52).

Din considerentul că după cum a invocat reclamantul Nicolae Gorban, pârâții Grigore Novișchi și Valentina Novișchi îi încalcă dreptul său de proprietate și îi creează obstacole la folosirea lotului său de pământ aferent casei a depus prezenta cerere de chemare în judecată, solicitând anularea ca ilegale, emise contrar prevederilor legii, actul de constatare pe teren la modificarea planului cadastral și/sau geometric f/n din 3 octombrie 2012, decizia Consiliului orașenesc Codru nr 2/32 din 6 martie 2015 și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1267 din 16 iunie 2015.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii, pe care a respins-o ca fiind nefondată.

Soluția instanței de fond a fost menținută de către instanța de apel.

În motivarea soluțiilor sale, instanțele ierarhic inferioare au indicat faptul că la momentul eliberării actului de constatare pe teren la modificarea planului cadastral și /sau geometric din 3 octombrie 2012, reclamantul Nicolae Gorban nu era proprietar a bunului imobil cu nr. cadastral xxxx, or, potrivit informației din Registrul de stat al bunurilor imobile, dreptul de proprietate al reclamantului asupra terenului și construcțiilor amplasate pe acesta a apărut la data de 29 octombrie 2012 pe când actul de constatare pe teren cu anexa și decizia prin care a fost aprobat acest act au fost emise anterior înregistrării dreptului de proprietate, și anume la data de 3 octombrie 2012 și 26 octombrie 2012, Respectiv, contractul de vânzare-cumpărare a terenului nr. 1267 din 16 iunie 2015 întrunește toate condițiile de valabilitate dictate de legiuitor, astfel temeiuri de constatare a nulității absolute lipsesc.

Judecând recursul declarat de către Nicolae Gorban, instanța de apel l-a admis, a casat decizia instanței de apel și a remis cauza la rejudecare, la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

În consolidarea soluției adoptate, instanța de recurs a reținut că instanța de apel nu a dat un răspuns clar și cert argumentului reclamantului-recurent, potrivit căruia actele contestate urmează a fi anulate, deoarece contravin art. 77 alin. (5) din Legea privind administrația publică locală, art. 11 al Codului funciar și art. 4, 8 din Legea privind prețul normativ al pământului și anume că, contrar acestor norme legale terenul a fost înstrăinat în lipsa unei licitații publice, limitându-se doar la precitarea normelor legale relevante, cu simpla constatare că înstrăinarea este în conformitate cu prevederile legale, fără a fi

elucidat și constatat cu certitudine, dacă cota-parte înstrăinată lui Grigore Novîțchi depășește sau nu limita normei pentru terenurile de pe lângă casă prevăzute în această unitate administrativ-teritorială și respectiv era sau nu necesară organizarea licitației.

Colegiul judiciar a atenționat instanța de apel, ca la rejudecarea cauzei, aceasta urmează să examineze cauza în fond, să verifice și să constate, în temeiul probelor administrate nemijlocit de către instanță, care este calitatea reclamantului în raport cu copârâții, prin prisma actelor contestate, să elucideze relațiile contractuale existente între părți, precum și faptul dacă reclamantul este în drept să înainteze pretenții în prezenta cauză.

Rejudecând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 18 aprilie 2018, a admis apelul declarat de către Nicolae Gorban, a casat hotărârea din 7 noiembrie 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău și a pronunțat o hotărâre nouă, prin care a admis integral cererea de chemare în judecată înaintată de către Nicolae Gorban, dispunând anularea ca ilegal în fond emise și contrar prevederilor legii actul de constatare pe teren la modificarea planului cadastral și/sau geometric f/n din 3 octombrie 2012, decizia Consiliului orașenesc Codru nr. 2/32 din 6 martie 2015 și contractul de vânzare-cumpărare nr. 1267 din 16 iunie 2015 încheiat între Primăria or. Codru și Grigore Novîțchi.

În consolidarea soluției adoptate, instanța de apel a constatat că modificarea planului cadastral și/sau geometric cu modificarea hotarelor și majorarea suprafeței terenului cu numărul cadastral xxxx de la 0,0898 ha la 0,0929 ha a avut loc în lipsa temeiurilor prevăzute la pct. 107 al Instrucțiunii cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 140 din 6 august 2012, iar prin modificarea planului geometric nu s-au corectat careva erori, dar s-a majorat suprafața terenului prin modificarea hotarelor și includerea unei porțiuni de teren în terenul cu numărul cadastral xxxx, ceea ce denotă că actul de constatare pe teren la modificarea planului cadastral și/sau geometric f/n din 3 octombrie 2012 este ilegal, motiv pentru care urmează a fi anulat

În atare situație, instanța de apel a precizat că, Primăria orașului Codru, contrar prevederile art. 4 alin. (10) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, art. 77 alin. (5) din Legea privind administrația publică locală, nu a format terenul alipit la terenul cu numărul cadastral xxxx ca bun imobil de sine stătător și l-a înstrăinat în lipsa unei licitații publice, motiv ce a impus să se ajungă la concluzia că decizia Consiliului orașenesc Codru nr. 2/32 din 6 martie 2015 este ilegală și urmează a fi anulată.

Pe cale de consecință instanța de apel a concluzionat că, ilegalitatea deciziei Consiliului orașenesc Codru mun. Chișinău nr. 2/32 din 6 martie 2015, în temeiul cărei s-a înstrăinat terenul, duce în temeiul art. 220 alin. (1) Cod civil la nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 1267 din 16 iunie 2015 a terenului încheiat între Primăria or. Codru și Grigore Novîțchi, or

obiectul actului juridic contravine normelor imperative statuate la art. 206 alin.(1), (2) și 764 Cod civil.

Instanța de recurs analizând materialele dosarului în coraport cu normele juridice ce guvernează raportul juridic litigios, ajunge la concluzia că soluția dată de către instanța de apel contravine circumstanțelor cauzei, pe când concluzia primei instanțe despre necesitatea respingerii ca nefondate a acțiunii este justă, ea având la bază cumulul dovezilor administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată aprecierea juridică cuvenită, conform cerințelor art. 130 Cod de procedură civilă.

Cu referire la solicitarea lui Nicolae Gorban, invocată în cererea de chemare în judecată privind anularea ca ilegal în fond emise și contrar prevederilor legii a actului de constatare pe teren la modificarea planului cadastral și/sau geometric f/n din 3 octombrie 2012 și a deciziei Consiliului orașenesc Codru nr. 2/32 din 6 martie 2015, Colegiul judiciar consideră oportun de a reitera în prezenta speță prevederile art. 3 din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, potrivit cărora administrarea publică în unitățile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice, eligibilității autorităților publice locale și consultării cetățenilor în probleme locale de interes deosebit. Autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

În conformitate cu art. 14 alin. (2) lit. c) și d) al Legii privind administrația publică locală, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: decide darea în administrare, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii; decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii; decide atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Mai mult ca atât, potrivit art. 43 alin. (1) lit. d) și e) din aceeași lege, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul al doilea stabilite la art.4 alin.(2) din Legea privind descentralizarea administrativă, consiliul raional realizează în teritoriul administrat următoarele competențe de bază decide, în condițiile legii, darea în administrare, concesionarea, darea în arendă ori locațiune a bunurilor domeniului public al raionului, precum și a serviciilor publice de interes raional;

decide, în condițiile legii, vânzarea, privatizarea, concesionarea, darea în arendă ori locațiune a bunurilor domeniului privat al raionului

Totodată, conform art. 77 alin. (4) al Legii privind administrația publică locală, 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 decizie a consiliului local sau raional, în temeiul expertizei, iar potrivit alin. (5) al aceluiași articol al Legii nr. 436 din 28.12.2006, înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Iar potrivit art. 4 alin. (10) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997 terenul de pe lângă casă atribuit în folosință temporară și terenul cu care lotul de pământ de pe lângă casă depășește norma prevăzută de legislație se vând la prețul normativ conform tarifului indicat la poziția I din anexa la lege sau se dau în arendă persoanelor în a căror folosință se află. În cazul în care, după parametri și amplasare, pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare, terenurile menționate se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod conform legislației.

Mai mult ca atât, în acord cu art. 11 Cod Funciar, autoritățile administrației publice locale atribuie cetățenilor terenuri fără plată, eliberându-le titluri de proprietate: trec în proprietatea cetățenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești și grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislația; trec (în limita normelor de urbanism, iar dacă aceasta nu este posibil, reieșind din suprafața reală a terenului ce deservește construcțiile) terenurile aferente caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor apartamentelor, proporțional suprafeței privatizate de fiecare. Atribuirea repetată în proprietate privată a terenurilor cetățenilor în scopurile indicate în alineatul 1 al prezentului articol, se efectuează contra plată prin vânzare la licitație, organizată de autoritatea administrației publice locale. Prețul inițial de vânzare a terenului nu va fi mai mic decât prețul normativ al pământului calculat în baza tarifelor stabilite de legislația în vigoare.

Sub acest aspect, coroborând normele legal materiale la circumstanțele litigiului dedus judecății și având în vedere constatările sus-enunțate, instanța de recurs apreciază drept justă concluzia primei instanțe cu privire la netemeinicia pretențiilor reclamantului Nicolae Gorban cu privire la anularea actului de constatare pe teren la modificarea planului cadastral și /sau geometric f/n din 3 octombrie 2012 și a deciziei Consiliului orașenesc Codru nr. 2/32 din 6 martie 2015, motiv pentru care întemeiat au fost respinse, în situația în care la momentul eliberării actului de constatare pe teren la modificarea planului

cadastral și/sau geometric din 3 octombrie 2012 anularea căruia se solicită, reclamantul – intimat Nicolae Gorban nu era proprietar asupra terenului învecinat – bunul imobil cu nr. cadastral xxxx.

Or, potrivit informației din Registrul de stat al bunurilor imobile, dreptul de proprietate al acestuia asupra terenului și construcțiilor amplasate pe terenul sus-indicat a apărut la 29 octombrie 2012, pe când actul de constatare pe teren cu anexa și decizia prin care a fost aprobat acest act au fost emise anterior înregistrării dreptului de proprietate și anume la 3 octombrie 2012 (vol.I,f.d.37-38) și, respectiv la 26 octombrie 2012 (vol.I,f.d.46).

Aici este de menționat că, dreptul de proprietate asupra imobilului cu destinație locativă se consideră dobândit în momentul înregistrării de stat, în registrul bunurilor imobile, dar nu în momentul perfectării notariale a contractului de înstrăinare, emiterii actului administrativ, rămânerii definitive a hotărârii judecătorești, care constituie temeiuri de înregistrare a dreptului (art.321 alin.(2), art.290 Cod civil).

Mai mult decât atât, actul de constatare pe teren la modificarea planului cadastral și/sau geometric din 3 octombrie 2012 care se solicită a fi anulat în prezenta speță a fost aprobat prin decizia din 26 octombrie 2012 a Consiliului orășnesc Codru nr. 8/1, iar reclamantul nu a contestat decizia enunțată, fiind în vigoare până în prezent.

În acest context, nu pot fi reținute argumentele reclamantului Nicolae Gorban, precum că la emiterea actului ce se solicită a fi anulat, urma a fi solicitată și acordul acestuia, or, actul respectiv nu îi aduce atingere nici cum terenului său ce îi aparține cu drept de proprietate, nici în ce privește suprafața, nici privind hotarele acestuia. Mai mult ca atât, acestea corespund parametrilor alocați procurați de către intimat în baza contractului de vânzare-cumpărare din 24 august 2012, înregistrat de către ultimul la 29 octombrie 2012.

Este de menționat că, modificarea (majorarea) suprafeței terenului aferent casei de locuit din str. xxxx ce aparține cu drept de proprietate recurenților Grigore Novîtchi și Valentina Novîtchi nu a avut loc din contul suprafeței terenului vecin la care pretinde reclamantul, dar prin corectarea erorii din cadrul măsurilor masive care au avut loc în anul 2005.

Cu referire la argumentele intimatului Nicolae Gorban, preluate greșit de către instanța de apel, precum că decizia Consiliul orășnesc Codru nr. 2/32 din 6 martie 2015 urmează a fi anulată, deoarece contravine art. 77 alin. (5) din Legea privind administrația publică locală, art. 11 al Codului funciar și art. 4, 8 din Legea privind prețul normativ al pământului și anume că, contrar acestor norme legale terenul a fost înstrăinat în lipsa unei licitații publice, acestea sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse, or, conform Studiului de prefezabilitate nr. 236 din 18 aprilie 2016 s-a constatat faptul că suprafața de teren enunțată nu poate fi formată ca un bun imobil separat (vol.I,f.d.93), ceea ce denotă că terenul putea fi înstrăinat în lipsa unei licitații publice, motiv pentru care instanța de fond corect a constatat că decizia Consiliul orășnesc Codru nr. 2/32

din 6 martie 2015, prin care s-a dispus înstrăinarea pârâtului Grigore Novîțchi la preț normativ a pământului, suprafața de 0,0308 ha ceea ce constituie 33,18% din terenul cu suprafața de 0,0929 ha cu nr. cadastral xxxx, pentru exploatarea și deservirea casei de locuit particulare din xxxx este întemeiată, iar temeuri de a fi anulată nu există, respingând astfel argumentele reclamantului în acest sens.

Cu referire la solicitarea lui Nicolae Gorban, invocată în cererea de chemare în judecată privind anularea ca ilegal în fond emis și contrar prevederilor legii a contractul de vânzare-cumpărare nr. 1267 din 16 iunie 2015 încheiat între Primăria or. Codru și Grigore Novîțchi, Colegiul judiciar reține că potrivit art. 753 Cod civil, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit. Vânzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vânzare-cumpărare nu este prevăzut altfel.

În conformitate cu art. 290 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. 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. Organul care efectuează înregistrarea de stat este obligat să elibereze, la cererea persoanei al cărei drept este înregistrat, un document ce ar confirma înregistrarea sau să aplice parafa pe documentul prezentat spre înregistrare

În acord cu art. 216 alin. (1) Cod civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Potrivit cu art. 217 alin. (1)-(3) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

În interpretarea corectă a normei enunțate, instanța de recurs reține că nulitatea actului juridic este privită ca sancțiune ce intervine în cazul în care, la încheierea actului juridic civil, nu au fost respectate dispozițiile legale referitoare la condițiile de validitate a actului juridic, desființându-l.

Din cele conturate anterior, rezultă că condițiile de valabilitate a actului juridic civil reprezintă elementele esențiale fără de care un act juridic civil nu poate exista, precum și cerințele pe care fiecare dintre aceste elemente trebuie să le îndeplinească.

Prin urmare, actul juridic civil valabil încheiat, conform Codului civil, presupune îndeplinirea a patru condiții de valabilitate: 1) capacitatea de a contracta; 2) consimțământul valabil al părții ce se obligă; 3) un obiect determinat; 4) o cauză licită.

Raportând la caz cadrul legal enunțat și reieșind din constatările sus-menționate, instanța de recurs reține ca fiind neîntemeiate argumentele reclamantului preluate de către instanța de apel privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1267 din 16 iunie 2015 încheiat între Primăria or. Codru și Grigore Novîțchi.

Or, reclamantul Nicolae Gorban având obligația probațiunii în judecată, nu a prezentat, în sensul art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, probe concludente și admisibile, ce ar confirma:

- lezarea dreptului legitim prin transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului aferent casei de locuit individuale xxxx de către Primăria or. Codru către Grigore Novîțchi;
- care sunt interesele sale cu privire la nulitatea contractului de vânzare-cumpărare respectiv;
- că actul juridic nominalizat contravine legii.

În acest context, sunt întemeiate argumentele recurenților Grigore Novîțchi și Valentina Novîțchi precum că, actul sus-indicat, a cărui anulare se solicită prin cererea de chemare în judecată, a dat naștere la drepturi și obligații civile și a produs efecte juridice, prin urmare, la caz, nu s-au stabilit temeuri de nulitate în sensul normelor prevăzute la art. 220 alin. (1) și 221 alin. (1) Cod civil.

Prin urmare, prima instanță corect a constatat că contractul de vânzare-cumpărare a terenului sus-indicat întrunește condițiile de valabilitate dictate de legiuitor, iar temeuri de constatare a nulității absolute lipsesc.

Circumstanțele respective în plus justifică, că acțiunea lui Nicolae Gorban este neîntemeiată, motiv pentru care corect a fost respinsă de către prima instanță. În sensul expus, Colegiul judiciar ajunge la concluzia că instanța de apel greșit a admis cererea de chemare în judecată.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii instanței de fond.

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

d e c i d e :

Se admit recursurile declarate de către Grigore Novîțchi, Valentina Novîțchi și de către Primăria orașului Codru și Consiliul orașănesc Codru, reprezentați de către Vitalie Roșca.

Se casează integral decizia din 18 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 7 noiembrie 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Nicolae Gorban împotriva Primăriei orașului Codru, Consiliului orașănesc Codru,

Grigore Novîchi, Valentina Novîchi, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, cu privire la anularea actelor administrative și a contractului de vânzare-cumpărare.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Galina Stratulat

Nicolae Craiu

Dumitru Mardari

Dumitru Visternicean