

## Î N C H E I E R E

12 decembrie 2018

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova  
Dumitru Mardari  
Nicolae Craiu

examinând admisibilitatea recursul declarat de Primăria s. Popeasca și Consiliul local Popeasca reprezentăți de avocatul Parpalac Aurelia,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă cooperativa agricolă de producție "STA-Prim" împotriva Consiliului local Popeasca, Primăriei s. Popeasca, raionul Ștefan Vodă cu privire la obligarea emiterii actului administrativ,

la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria s. 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 s. 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 din 15 august 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Primăria s. Popeasca și Consiliul local Popeasca și menținută hotărârea din 16 iunie 2017 a Judecătoriei Căușeni (sediul Ștefan Vodă),

c o n s t a t ă :

La 13 septembrie 2016, cooperativa agricolă de producție "STA-Prim" (în continuare CAP "STA Prim") a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului local Popeasca, Primăriei s. Popeasca cu privire la obligarea emiterii actului administrativ.

În motivarea cererii de chemare în judecată CAP "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 ha cu hotar demarcat prin gard, complexul de imobile, cât și terenul aferent fiind înscrise în Registrul bunurilor imobile sub numărul cadastral 8527203.176.00-07.

Reclamanta a indicat că la 17 octombrie 2013, a încheiat cu Primăria s. 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) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului din 25 iulie 1997 și Regulamentului cu privire la vânzare-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 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) din 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.

În opinia reclamantei, 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.

În instanța de judecată, CAP "STA-Prim" a solicitat obligarea Primăriei s. Popeasca, Consiliului local Popeasca, raionul Ștefan Vodă de a adopta și elibera decizia privind vânzarea terenului cu suprafața de 2,8729 ha, aferent complexului de construcții imobiliare.

La 12 octombrie 2016, Primăria s. Popeasca, raionul Ștefan Vodă a depus cerere de chemare în judecată împotriva CAP "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 s. Popeasca, raionul Ștefan Vodă a indicat că ex-primarul Cojocarii Chiril, la 17 octombrie 2013, a încheiat cu CAP "STA-Prim" contract de arendă a terenului aferent cu destinație agricolă cu suprafața de 2,8729 ha pe termen de 5 ani cu achitarea anuală a plății de arendă în sumă de 2 319,5 lei.

A relatat că la 15 aprilie 2016 CAP "STA- Prim" adresat Consiliului local Popeasca cerere cu privire la vânzarea terenului aferent cu destinație agricolă cu suprafața de 2,8729 ha.

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 8527203176.

Având în vedere că Primăria s. Popeasca și Consiliul local Popeasca nu

cunoșteau despre contractul de arendă și decizia din 31 iulie 2006, s-a dispus amânarea examinării cererii pentru o altă dată. Ulterior, la 30 iunie 2016 și suplimentar la 04 august 2016 CAP "STA-Prim" a adresat repetat cereri cu privire la vânzarea terenului menționat, anexând în acest sens copia contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil și a certificatului de înregistrare a cooperativei.

A 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 mențiuni despre emiterea deciziei din 31 iulie 2006.

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

În scopul soluționării cererii CAP "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 8527203176, 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 8527203176.

Drept rezultat al ilegalităților constatate, Primăria s. Popeasca la 15 august 2016 a adresat CAP "STA-Prim" o 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 regulatorului 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 8527203176 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 regulatorului 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.

Astfel, în opinia Primăriei s. Popeasca contractul de arendă a fost încheiat cu încălcarea prevederilor legale și că acesta contravine ordinii publice și bunelor moravuri.

La 14 noiembrie 2016, Primăria s. Popeasca, raionul Ștefan Vodă a depus cerere de chemare în judecată împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă, intervenient accesoriu CAP "STA-Prim" cu privire la radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile.

În motivarea cererii de chemare în judecată Primăria s. Popeasca a indicat că în scopul soluționării cererii CAP "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 8527203176, 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 85272032176.

La 15 august 2016, Primăria s. Popeasca 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 8527203176 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 8527203176 a înscrierii la subcapitolul II dreptul de proprietate asupra bunului imobil terenul cu suprafața 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.

În instanță Primăria s. Popeasca, raionul Ștefan Vodă a solicitat obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă de a radia mențiunea din Registrul bunurilor imobile la numărul cadastral 8527203176 a înscrierii la subcapitolul II dreptul de proprietate asupra bunului imobil terenul cu suprafața 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, cât și a mențiunii teren cu suprafața de 2,8729 ha, aceasta figurând ca fiind format drept bun imobil, deoarece un asemenea imobil nu a fost format.

Prin încheierile Judecătoriei Ștefan Vodă din 17 octombrie 2016 și 23 decembrie 2016 s-au conexas într-un singur proces cererile de chemare în judecată.

La 09 martie 2017, Primăria s. 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 8527203176 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 și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă de a radia mențiunea dată din Registrul

bunurilor imobile.

Prin hotărârea din 16 iunie 2017 a Judecătorei Căușeni (sediul Ștefan Vodă) s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de CAP "STA-Prim".

S-a obligat Primăria s. Popeasca și Consiliul local Popeasca, raionul Ștefan Vodă de a adopta și elibera decizia privind vânzarea CAP "STA-Prim" a terenului cu suprafața de 2,8729 ha, numărul cadastral 8527203.176, aferent complexului de construcții imobiliare proprietate a CAP "STA-Prim".

S-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Primăria s. Popeasca împotriva CAP "STA-Prim" cu privire la declararea nulității contractului de arendă a terenului aferent nr. 545-1904, încheiat între Primăria s. Popeasca și CAP "STA-Prim" la 17 octombrie 2013, ca fiind neîntemeiată.

S-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Primăria s. 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 s. Popeasca, raionul Ștefan Vodă în beneficiul CAP "STA-Prim" cheltuielile de judecată în mărime de 10 000 lei.

Prin decizia din 19 octombrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Primăria s. Popeasca și Consiliul local Popeasca, casată hotărârea din 16 iunie 2017 a Judecătorei Căușeni (sediul Ștefan Vodă) și emisă o nouă hotărâre prin care:

A respins cererea de chemare în judecată depusă de CAP "STA-Prim" împotriva Consiliului local Popeasca, Primăriei s. Popeasca, raionul Ștefan Vodă cu privire la obligarea emiterii actului administrativ.

A admis cererea de chemare în judecată depusă de Primăria s. 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 cererea de chemare în judecată depusă de Primăria s. 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.

A declarat nulitatea absolută a contractului de arendă încheiat între încheiat între Primăria s. Popeasca și CAP "STA-Prim".

A anulat decizia Oficiului Cadastral Teritorial Ștefan Vodă cu privire la anularea deciziei cu privire la respingerea cererii de corectare a greșelilor și obligarea radierii înscrierilor.

A obligat Oficiul Cadastral Teritorial Ștefan Vodă să radieze mențiunea din Registrul bunurilor imobile la numărul cadastral 8527203176 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.

Prin decizia din 20 iunie 2018 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de CAP "STA Prim", casată decizia din 19 octombrie 2017 a Curții de Apel Chișinău cu remiterea cauzei la re judecare în instanța de apel.

Prin decizia din 15 august 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins

apelul declarat de Primăria s. Popeasca și Consiliul local Popeasca și menținută hotărârea din 16 iunie 2017 a Judecătorei Căușeni (sediul Ștefan Vodă).

La 17 octombrie 2018, Primăria s. Popeasca și Consiliul local Popeasca reprezentați de avocatul Parpalac Aurelia au declarat recurs împotriva deciziei din 15 august 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea înaintată de CAP "STA Prim" să fie respinsă, iar acțiunile înaintate de Primăria s. Popeasca să fie admise în modul formulat.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel la emiterea deciziei a interpretat în mod eronat legea, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată.

La 05 decembrie 2018, CAP "STA Prim" reprezentată de avocatul Grosu Vladimir a depus referință la cererea de recurs declarată de Primăria s. Popeasca și Consiliul local Popeasca, solicitând să fie considerată inadmisibilă.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs, referință, în raport cu materialele cauzei și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de Primăria s. Popeasca și Consiliul local Popeasca reprezentați de avocatul Parpalac Aurelia, neîntemeiat și care urmează a fi considerat inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) al Codului de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

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

În conformitate cu art. 440 alin. (1) al Codului de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al Codului de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin.(1) lit. f) al Codului de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea considerării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de Primăria s. Popeasca și Consiliul local Popeasca reprezentați de avocatul Parpalac Aurelia, nu pot duce la admisibilitatea recursului, ori acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 al Codului de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsite de esență,

care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurenților cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare al recursurilor, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

Or, nu este suficientă simpla expunere a circumstanțelor factice ale cauzei, fiind necesară motivarea recursului cu indicarea amănunțită a motivelor de nelegalitate pe care se întemeiază, precum și dezvoltarea lor. Motivarea recursului înseamnă nu doar exprimarea nemulțumirii față de actul de dispoziție pronunțat în apel, ci expunerea tuturor motivelor pentru care, din punctul de vedere al părții, instanța a pronunțat o hotărâre neîntemeiată. Aderent, recursul nu se poate limita la o simplă indicare a textelor de lege, condiția legală a dezvoltării motivelor de recurs implicând determinarea greșelilor anume imputate instanței de apel, o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează.

Abordarea recurenților, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acestora cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune considerarea acestuia ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs declarată de Primăria s. Popeasca și Consiliul local Popeasca reprezentați de avocatul Parpalac Aurelia.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea considerării recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) ale Codului de procedură civilă, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

#### d i s p u n e:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de către Primăria s. Popeasca și Consiliul local Popeasca reprezentați de avocatul Parpalac Aurelia.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Dumitru Mardari

Nicolae Craiu