

Dosarul nr. 2ra-158/19

Prima instanță: Judecătoria Ungheni (jud: P. Triboi)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: L. Bulgac, G. Dașchevici, S. Gîrbu)

DECIZIE

13 martie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecător
judecătorii

Ion Druță
Valeriu Doagă
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru
Dumitru Mardari

examinând recursurile declarate de către Ștefan Dragan, reprezentat de avocatul Marcel Burlacu, Iurie Deleu, reprezentat de avocatul Alexandru Prisac, Dinu Guțu și Adriana Baci,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Valeriu Ciorici împotriva Primăriei comunei Vărzărești, Ștefan Dragan, Liliana Dragan, Iurie Deleu, Natalia Deleu, Dinu Guțu, Adriana Guțu, Ștefan Guțu, Oxana Guțu, Maria Țopa, Ion Țopa, Roman Dragan, Departamentul Cadastru al Agenției Servicii Publice, Subdiviziunea Cadastrală Teritorială Nisporeni, intervenient accesoriu notarul public Rodion Butnaru, cu privire la anularea contractelor și a deciziilor de formare a bunurilor imobile,

cererea reconvențională depusă de Iurie Deleu, Maria Țopa și Dinu Guțu împotriva lui Valeriu Ciorici cu privire la recunoașterea în calitate de cumpărători de bună-credință,

cererea reconvențională depusă de Ștefan Dragan împotriva lui Valeriu Ciorici, intervenienți Primăria comunei Vărzărești, Iurie Deleu, Dinu Guțu, Maria Țopa și Roman Dragan cu privire la încasarea sumei și evacuarea bunului imobil,

împotriva deciziei din 04 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins cererea de apel depusă de Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa, s-a admis cererea de apel depusă de Valeriu Ciorici, s-a casat parțial hotărârea din 26 martie 2018 și hotărârea suplimentară din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Ungheni, fiind pronunțată în această parte o nouă hotărâre,

c o n s t a t ă:

La 06 mai 2016, Valeriu Ciorici a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei com. Vărzărești, Ștefan Dragan, Iurie Deleu, Dinu Guțu,

Maria Țopa și Roman Dragan cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și a actelor subsecvente.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 07 aprilie 2004 a procurat de la Ștefan Dragan construcția – atelier de altoire, cu S – XXXXX , amplasată pe un teren aferent cu S – XXXXX ha, contractul fiind legalizat notarial și înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile.

A notat reclamantul că, la acel moment, terenul aferent imobilului procurat, se afla în proprietatea Primăriei com. Vărzărești, însă, ulterior, la 11 mai 2004 Ștefan Dragan a înregistrat contractul de vânzare-cumpărare nr. 0764, încheiat la 07 mai 2004 între acesta și Primăria com. Vărzărești, conform căruia proprietarul terenului aferent atelierului de altoire, cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX ha, devenea Ștefan Dragan.

Astfel, reclamantul a subliniat că, contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent atelierului de altoire a fost semnat în baza Deciziei Consiliului Vărzărești nr.03/0306 din 28 februarie 2003, cu privire la vânzarea terenurilor cu destinație agricolă, aferente obiectelor privatizate din satul Vărzărești, județul Ungheni, potrivit căruia Ștefan Dragan a cumpărat mai multe terenuri cu destinație agricolă, dintre care și terenul aferent atelierului de altoire cu suprafața de 1,5 ha, la prețul de 7057 lei.

În continuare, reclamantul a accentuat că, deși decizia a fost emisă la data de 28 februarie 2003, Ștefan Dragan a înregistrat contractul de vânzare-cumpărare abia la 11 mai 2004, adică peste 1 an și 3 luni, de la data emiterii deciziei, și la o lună de la vânzarea atelierului de altoire, fără să informeze reclamantul despre faptul că deține o asemenea decizie.

Totodată, a susținut că, atât Primăria com. Vărzărești, cât și Ștefan Dragan nu erau în drept să întocmească un asemenea contract, ori proprietar al imobilului/clădirii era reclamantul și respectiv dreptul de cumpărare al terenului aferent aparținea acestuia.

A mai relatat reclamantul că, începând cu anul 2004 a achitat impozitul funciar pentru terenul aferent atelierului de altoire.

În aceeași ordine de idei, a invocat că, pârâțul Ștefan Dragan a parcelat terenul aferent prin decizii de formare a bunurilor imobile și le-a înstrăinat copârâților.

Astfel terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața totală de XXXXX ha este proprietatea pârâțului Iurie Deleu, care l-a obținut în urma contractelor de vânzare-cumpărare nr. 10072 și 10073 din 22 octombrie 2015, terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața totală de XXXXX ha, este proprietatea pârâțului Dinu Guțu, care l-a obținut în urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 2129 din 29 iunie 2009, terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața totală de XXXXX ha, este proprietatea pârâței Maria Țopa, care l-a obținut în urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 4845 din 23 decembrie 2015, iar terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața totală de XXXXX ha, este proprietatea pârâțului Roman Dragan, care l-a obținut în urma încheierii contractului de donație nr. 92 din 22 ianuarie 2014.

A susținut că, în rezultatul acestor acțiuni s-a întocmit un șir de acte subsecvente prin care terenul aferent cu S – XXXXX ha a fost

separat/comasat/combinat în mai multe imobile, care mai departe s-au înstrăinat copârâților.

A mai indicat că, contractul nr. 0764 din 07 mai 2004 s-a încheiat cu încălcarea normelor imperative ce se conțin în pct. 7 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23 octombrie 1996 (în vigoare până la 19 decembrie 2008), precum și în art. 33 alin. (1) în coroborare cu art. 34 alin. (1) pct. 1) lit. j) din Legea privind administrația publică locală nr. 123 din 18.03.2003 (în vigoare la data autentificării contractului), iar ca urmare ilegal a fost autentificat de notar, fiind lovit de nulitate absolută în temeiul art. 220 alin. (1) CC.

Totodată, a notat că, având în vedere legătura reciprocă între contractul din 07 mai 2004 și actele subsecvente prin care terenul litigios a ajuns în proprietatea pârâților, a pretins că anularea actului inițial impune anularea celor subsecvente fără nici o excepție, urmând ca toate părțile să fie repuse în situația inițială.

În acest sens, a relatat că, la 28 martie 2016 a depus la Primăria com. Vărzărești cerere prealabilă potrivit căruia a solicitat anularea/rezilierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent atelierului de altoire, iar prin răspunsul din 26 aprilie 2016 i s-a respins cererea pe motiv că nu ține de competența Primăriei de a rezilia/anula contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu destinație agricolă.

În acest context, după concretizarea pretențiilor, reclamantul a solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 0764 din 07 mai 2004, încheiat între Primăria com. Vărzărești și Ștefan Dragan, având ca obiect terenul agricol cu S - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- Anularea deciziei cu privire la formare a bunului imobil nr.- din 26 martie 2009 (6001/09/2964), având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX, prezentată de Ștefan Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 09 aprilie 2004;

- Anularea deciziei cu privire la formare a bunului imobil nr.- din 27 mai 2009 (6001/09/4243), având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX, prezentată de Ștefan Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 09 iunie 2009;

- Anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2126 din 29 iunie 2009 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan, Ștefan Guțu și Oxana Guțu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- Anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2129 din 29 iunie 2009 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- Anularea deciziei cu privire la formare a bunului imobil nr.- din 30 iunie 2011 (6001/11/11761), având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX, prezentată de Ștefan Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 15

august 2011;

- Anularea contractului de donație nr. 92 din 22 ianuarie 2014 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan și Roman Dragan, având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- Anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1220 din 06 februarie 2014 încheiat între Ștefan Guțu, Oxana Guțu și Roman Dragan, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- Anularea deciziei cu privire la formare a bunului imobil nr.- din 18 februarie 2014 (6001/15/6783), având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX, prezentată de Ștefan Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 27 mai 2015;

- Anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1756 din 06 iulie 2015 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect – terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- Anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2334 din 17 august 2015 încheiat între Roman Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- Anularea deciziei cu privire la formare a bunului imobil nr. 244/15 din 19 august 2015 (6001/15/10468), având ca obiect - teren agricol cu suprafața – XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX, prezentată de Dinu Guțu și înregistrată de OCT Nisporeni la 09 noiembrie 2009;

- Anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.10072 din 22 octombrie 2015 încheiat între Dinu Guțu și Iurie Deleu, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- Anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 10073 din 22 octombrie 2015 încheiat între Dinu Guțu și Iurie Deleu, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- Anularea deciziei cu privire la formare a bunului imobil nr.428/15 din 23 noiembrie 2015 (6001/15/13802), având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX prezentată de Iurie Deleu și înregistrată de OCT Nisporeni la 30 noiembrie 2015;

- Anularea deciziei cu privire la formare a bunului imobil nr. 385/15 din 26 noiembrie 2015 (6001/15/14218), având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX prezentată de Roman Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 08 decembrie 2015;

- Anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4845 din 23 decembrie

2015 încheiat între Roman Dragan și Maria Țopa, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața -XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- Anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 5001 din 06 mai 2016 încheiat între Roman Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața- XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX.

În ședință de judecată Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa, reprezentați de avocatul Igor Coban, au depus acțiune reconvențională împotriva lui Valeriu Ciorici, prin care au solicitat recunoașterea lui Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa ca fiind cumpărători de bună-credință a terenurilor cu nr. cadastrale XXXXX, și respectiv, XXXXX, XXXXX, precum și încasarea din contul pârâtului a tuturor cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reconvenționale reclamanții, cu trimitere la prevederile art. 375 alin. (1) Cod civil, au indicat că legiuitorul a îngădit dreptul revendicării bunurilor de la cumpărătorii de bună-credință.

În acest sens, au invocat că Dinu Guțu a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2129 din 29 iunie 2009, când bunul imobil aparținea cu drept de proprietate, cu cota-parte 1.0, vânzătorului Roman Dragan, fapt confirmat prin datele înscrise în Registrul bunurilor imobile.

Maria Țopa a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4845 din 23 decembrie 2015, când bunul imobil aparținea cu drept de proprietate, cu cota-parte 1.0, vânzătorului Roman Dragan, fapt confirmat prin datele înscrise în Registrul bunurilor imobile.

În același sens, au menționat că Iurie Deleu a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare nr. 10072 și 10073 încheiate cu Dinu Guțu, proprietarul bunurilor imobile, la 22 octombrie 2015.

În aceeași ordine de idei, reclamanții au subliniat că buna-credință nu poate fi pusă la îndoială, atâta timp cât terenurile în litigiu au fost cumpărate de la persoane care la momentul vânzării figurau în calitate de proprietar, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, iar, pârâtul nu a prezentat probe care să demonstreze reaua credință a reclamanților, or, dobânditorul este prezumat de bună credință.

La 24 noiembrie 2017, Ștefan Dragan a depus acțiunea reconvențională împotriva lui Valeriu Ciorici, intervenienți Primăria com. Vărzărești, Iurie Deleu, Dinu Guțu, Maria Țopa și Roman Dragan, solicitând încasarea redevenței, care urmează a fi calculată pentru perioada de constituire a suprafeței 07 mai 2004 – 16 iunie 2017, în sumă totală de 6290 lei, precum și evacuarea construcției individuale ce aparține lui Valeriu Ciorici, cu nr. cadastral XXXXX de pe terenul proprietate privată ce aparține reclamantului, din contul acestuia.

În motivarea prezentei acțiuni reclamantul a invocat că potrivit deciziei Consiliului comunal Vărzărești nr. 03/03/06, din 28 februarie 2003, cu privire la

vânzarea terenurilor cu destinație agricolă, aferente obiectelor privatizate din s. Vărzărești, jud. Ungheni, a achitat la conturile trezoreriei de stat suma de 7057 lei, obținând dreptul de proprietate asupra terenului pe care era amplasat atelierul de altoire.

A mai indicat reclamantul că Valeriu Ciorici nu era în drept să solicite anularea contractului de vânzare-cumpărare, dat fiind faptul că nu era parte la acel contract, iar, drepturile sale nu au fost periclitate.

Totodată, reclamantul a invocat expirarea termenul de prescripție pentru depunerea prezentei acțiuni.

În continuare, a relatat că construcția, pe care o posedă Valeriu Ciorici, este amplasată pe terenul său, în lipsa unui contract de arendă, fapt pentru care urmează să evacueze acest imobil, din cont propriu, iar, datorită faptului că în perioada 07 mai 2004 – 16 iunie 2017, pârâtul a folosit terenul litigios, acesta urmează să achite o redevență pentru suprafață în sumă de 6290 lei.

Prin hotărârea din 26 martie 2018 a Judecătorei Ungheni s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Valeriu Ciorici împotriva Primăriei comunei Vărzărești, Ștefan Dragan, Liliana Dragan, Iurie Deleu, Natalia Deleu, Dinu Guțu, Adriana Guțu, Ștefan Guțu, Oxana Guțu, Maria Țopa, Ion Țopa, Roman Dragan, Departamentul Cadastru al Agenției Servicii Publice, Subdiviziunea Cadastrală Teritorială Nisporeni, intervenient accesoriu notarul public Rodion Butnaru, cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și a actelor subsecvente, cererea reconvențională depusă de Iurie Deleu și Dinu Guțu și cererea reconvențională depusă de Ștefan Dragan împotriva lui Valeriu Ciorici, intervenienți Primăria comunei Vărzărești, Iurie Deleu, Dinu Guțu, Maria Țopa și Roman Dragan, ca nefondate.

Prin hotărârea suplimentară din 12 aprilie 2018 s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Valeriu Ciorici împotriva Primăriei comunei Vărzărești, Ștefan Dragan, Liliana Dragan, Iurie Deleu, Natalia Deleu, Dinu Guțu, Adriana Guțu, Ștefan Guțu, Oxana Guțu, Maria Țopa, Ion Țopa, Roman Dragan, Departamentul Cadastru al Agenției Servicii Publice, Subdiviziunea Cadastrală Teritorială Nisporeni, intervenient accesoriu notarul public Rodion Butnaru, cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și a actelor subsecvente, cererea reconvențională depusă de Iurie Deleu, Dinu Guțu, Maria Țopa și Ion Țopa și cererea reconvențională depusă de Ștefan Dragan împotriva lui Valeriu Ciorici, intervenienți Primăria comunei Vărzărești, Iurie Deleu, Dinu Guțu, Maria Țopa și Roman Dragan, ca nefondate și s-a anulat măsura de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea din 18 mai 2016 a Judecătorei Nisporeni, prin care s-a aplicat sechestrul pe terenurile cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX și XXXXX.

Prin decizia din 04 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a respins cererea de apel depusă de Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa, reprezentați de avocatul Igor Coban, s-a admis cererea de apel depusă de Valeriu Ciorici, s-a casat parțial hotărârea din 26 martie 2018 și hotărârea suplimentară din 12 aprilie 2018 a Judecătorei Ungheni, în partea privind respingerea acțiunii inițiale, fiind pronunțată în această parte o nouă hotărâre prin care acțiunea depusă de Valeriu Ciorici împotriva Primăriei comunei Vărzărești, Ștefan

Dragan, Liliana Dragan, Iurie Deleu, Natalia Deleu, Dinu Guțu, Adriana Guțu, Ștefan Guțu, Oxana Guțu, Maria Țopa, Ion Țopa, Roman Dragan, Departamentul Cadastru al Agenției Servicii Publice, Subdiviziunea Cadastrală Teritorială Nisporeni, intervenient accesoriu notarul public Rodion Butnaru, cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și a actelor subsecvente, cererea reconvențională depusă de Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa și cererea reconvențională depusă de Ștefan Dragan împotriva lui Valeriu Ciorici, intervenienți Primăria comunei Vărzărești, Iurie Deleu, Dinu Guțu, Maria Țopa și Roman Dragan s-a admis, și anume, s-a anulat:

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 0764 din 07 mai 2004, încheiat între Primăria com. Vărzărești și Ștefan Dragan, având ca obiect terenul agricol cu S - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- decizia cu privire la formare a bunului imobil nr.- din 26 martie 2009 (6001/09/2964), având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX, prezentată de Ștefan Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 09 aprilie 2004;

- decizia cu privire la formare a bunului imobil nr.- din 27 mai 2009 (6001/09/4243), având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXX, prezentată de Ștefan Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 09 iunie 2009 dintre Ștefan Dragan, Liliana Dragan, Ștefan Guțu și Oxana Guțu, având ca obiect teren agricol cu S – XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 2126 din 29 iunie 2009 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan, Ștefan Guțu și Oxana Guțu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 2129 din 29 iunie 2009 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- decizia cu privire la formare a bunului imobil nr.- din 30 iunie 2011 (6001/11/11761), având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX, prezentată de Ștefan Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 15 august 2011;

- contractul de donație nr. 92 din 22 ianuarie 2014 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan și Roman Dragan, având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 1220 din 06 februarie 2014 încheiat între Ștefan Guțu, Oxana Guțu și Roman Dragan, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- decizia cu privire la formare a bunului imobil nr.- din 18 februarie 2014 (6001/15/6783), având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat

în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX, prezentată de Ștefan Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 27 mai 2015;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 1756 din 06 iulie 2015 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect – terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 2334 din 17 august 2015 încheiat între Roman Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- decizia cu privire la formare a bunului imobil nr. 244/15 din 19 august 2015 (6001/15/10468), având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX prezentată de Dinu Guțu și înregistrată de OCT Nisporeni la 09 noiembrie 2009;

- contractul de vânzare-cumpărare nr.10072 din 22 octombrie 2015 încheiat între Dinu Guțu și Iurie Deleu, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 10073 din 22 octombrie 2015 încheiat între Dinu Guțu și Iurie Deleu, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- decizia cu privire la formare a bunului imobil nr.428/15 din 23 noiembrie 2015 (6001/15/13802), având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX prezentată de Iurie Deleu și înregistrată de OCT Nisporeni la 30 noiembrie 2015;

- decizia cu privire la formare a bunului imobil nr. 385/15 din 26 noiembrie 2015 (6001/15/14218), având ca obiect - teren agricol cu suprafața – XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX prezentată de Roman Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 08 decembrie 2015;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 4845 din 23 decembrie 2015 încheiat între Roman Dragan și Maria Țopa, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața -XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 5001 din 06 mai 2016 încheiat între Roman Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața-XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX. În rest s-a menținut. S-a încasat de la Ștefan Dragan în beneficiul lui Valeriu Ciorici cheltuielile de judecată aferente cauzei.

La 16 noiembrie 2018 Ștefan Dragan, reprezentat de avocatul Marcel Burlacu, a declarat recurs împotriva deciziei din 04 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, pe care la completat la 17 decembrie 2018.

În motivarea recursului, cu trimitere la prevederile art. 432 alin. (2) lit. c) CPC, recurentul a reiterat circumstanțele expuse în fața instanțelor ierarhic

inferioare, insistând că, în temeiul art. 11 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează și întreprinderilor private, adoptat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23 octombrie 1996, procedura de vânzare-cumpărare a loturilor de teren aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează și întreprinderilor private, se finalizează cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare între părți, care trebuie să aibă loc în interiorul termenului de 30 zile, calculat din momentul depunerii cererii în acest sens de către cumpărător, aceasta fiind o obligație pozitivă a vânzătorului.

Totodată a notat că, din moment ce Consiliul local a adoptat decizia ce îi permitea lui Ștefan Dragan să procure lotul de teren aferent atelierului de altoire, primarul Ștefan Guțu era obligat să execute decizia respectivă.

În același sens, a subliniat că reclamantul nu a probat circumstanțele pe care își întemeiază pretențiile cu privire la nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent atelierului de altoire, astfel că, actele subsecvente la fel nu pot fi anulate, dobânditorii fiind de bună-credință.

A mai relatat recurentul că terenul litigios a fost procurat în baza deciziei Consiliului com. Vărzărești din 28 februarie 2003, care este în vigoare până la moment, termenul de contestare fiind expirat.

Suplimentar, a elucidat că potrivit ordonanței Procuraturii Anticorupție din 30 iulie 2010 a fost dispusă clasarea cauzei penale nr. XXXXX, din lipsa în acțiunile factorilor de decizie ai Primăriei com. Vărzărești a elementelor infracțiunii prevăzute de art. 328 Cod Penal.

Mai mult ca atât, recurentul a indicat că, la caz nu este aplicabilă instituția nulității absolute, astfel că acțiunea lui Valeriu Ciorici este prescrisă.

În acest context recurentul a solicitat casarea deciziei din 04 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu menținerea hotărârii din 26 martie 2018 a Judecătoriei Ungheni.

La 21 ianuarie 2019 Iurie Deleu, reprezentat de avocatul Alexandru Prisac, a declarat recurs împotriva deciziei din 04 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului, cu trimitere la prevederile art. 432 alin. (2) lit. a), c) CPC, recurentul a indicat că este eronată concluzia instanței de apel precum că Iurie Deleu urma să verifice titlurile de proprietate nu doar a vânzătorului, Dinu Guțu, de la care a procurat terenul, dar și a celorlalți patru vânzători precedenți.

În acest sens, recurentul a insistat că este un dobânditor de bună-credință, astfel că, nu cunoștea despre anumite aspecte litigioase ale terenului, mai mult, Primăria com. Vărzărești i-a eliberat autorizația de construire nr. 08 din 20 mai 2016, fără să îl informeze despre acest fapt, fiind ridicată o construcție pe acest teren.

Totodată, recurentul a invocat că buna-credință se poate manifesta sub formă de loialitate în acte juridice și credință eronată.

În acest context, recurentul a solicitat casarea integrală a deciziei din 04 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și casarea parțială a hotărârii din 26 martie 2018 și a hotărârii suplimentare din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Ungheni, în partea privind respingerea acțiunii reconvenționale depusă de Iurie

Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa, cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri prin care acțiunea reconvențională să fie admisă.

La 22 ianuarie 2019 Dinu Guțu a declarat recurs împotriva deciziei din 04 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului, cu trimitere la prevederile art. 432 alin. (2) lit. c), alin. (4) CPC, recurentul a invocat că recunoașterea bunei-credințe este o metodă de apărare a drepturilor civile.

Totodată, a relatat că terenul aferent atelierului de altoire a fost înstrăinat de către Primăria com. Vărzărești lui Ștefan Dragan, în baza deciziei nr. 03/03/20 din 28 februarie 2003, iar terțul dobânditor, fiind de bună-credință, fapt care nu poate fi negat, reieșind din datele înscrise în Registrul bunurilor imobile, la data încheierii tranzacțiilor, a obținut terenurile formate prin parcelarea bunului principal, cu titlu oneros.

În aceeași ordine de idei, recurentul a notat că instanța de apel în mod eronat a reținut faptul că, reieșind din probele prezentate de Valeriu Ciorici, se combate buna-credință pretinsă de Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa la cumpărarea terenului aferent atelierului de altoire, în acest mod instanța a apreciat arbitrar probele.

Suplimentar a menționat că, fiind în sarcina notarului să verifice actul de proprietate, atâta timp cât în contractele de vânzare-cumpărare prin care Dinu Guțu a procurat loturile de teren, nu este făcută nici o mențiune, contractele respective se bucură de prezumția legalității.

În sensul celor elucidate, recurentul a solicitat casarea parțială a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri în această parte, prin care acțiunea reconvențională depusă de Dinu Guțu să fie admisă, iar acțiunea depusă de Valeriu Ciorici să fie respinsă.

La 22 ianuarie 2019 Adriana Baciuc a declarat recurs împotriva deciziei din 04 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului, cu trimitere la prevederile art. 432 alin. (3) lit. d) CPC, recurenta a invocat că nu a fost antrenată în prezentul proces, deși este soția lui Dinu Guțu, fapt confirmat prin certificatul de căsătorie nr. 106 din 16 octombrie 2016, iar asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX ha, format în urma deciziei nr. 224/15 din 19 august 2015 (6001/15/10468), au fost aduse îmbunătățiri considerabile în timpul căsătoriei, fiind construită o mini-uscătorie de fructe cu suprafața de XXXXX m², din mijloace financiare câștigate la nuntă.

În acest context, recurenta a solicitat casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu trimiterea cauzei la rejudecare în prima instanță.

La 01 februarie 2019 Valeriu Ciorici, reprezentat de avocatul Edgar Niculcea, a depus referință la recursurile declarate de Ștefan Dragan, Iurie Deleu, Dinu Guțu și Adriana Baciuc, prin care a solicitat considerarea acestora ca inadmisibile.

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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 04 octombrie 2018, fiind expediată participanților la proces la data de 20 noiembrie 2018 (f.d. 169, vol. III).

În acest sens, se reține că recursul depus de Ștefan Dragan la 16 noiembrie 2018, fiind completat la 17 decembrie 2018, este declarat în termenul legal de 2 luni.

În continuare, în ce privește recursurile depuse de Iurie Deleu, Dinu Guțu și Adriana Baci, Colegiul evidențiază că, decizia pronunțată de Curtea de Apel Chișinău la 04 octombrie 2018, a fost expediată participanților la proces la data de 20 noiembrie 2018, iar potrivit copiilor de pe plicuri, prezentate de recurenți, se observă că ștampila oficiului poștal a fost aplicată la 22 noiembrie 2018.

Astfel, luând în considerare cele menționate, se consideră că cererile deduse judecării a fost declarate în termenul legal de 2 luni, prevăzut de art. 434 alin. (1) CPC.

Prin încheierea din 13 februarie 2019 a Curții Supreme de Justiție recursurile declarate de către Ștefan Dragan, reprezentat de avocatul Marcel Burlacu, Iurie Deleu, reprezentat de avocatul Alexandru Prisac, Dinu Guțu și Adriana Baci s-au considerat admisibile și s-a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile întemeiate și care urmează a fi admise cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, 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 când eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată Valeriu Ciorici a solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 0764 din 07 mai 2004, încheiat între Primăria com. Vărzărești și Ștefan Dragan, având ca obiect terenul agricol cu S - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX și a actelor subsecvente acestui contract.

Totodată, prin acțiune reconvențională, Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa au solicitat recunoașterea lui Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa ca fiind cumpărători de bună-credință a terenurilor cu nr. cadastrale XXXXX, și respectiv, XXXXX, XXXXX, precum și încasarea din contul pârâtului a tuturor cheltuielilor de judecată, iar prin acțiune reconvențională Ștefan Dragan a solicitat încasarea redevenței, care urmează a fi calculată pentru perioada de constituire a suprafeței 07 mai 2004 – 16 iunie 2017, în sumă totală de 6290 lei, precum și evacuarea construcției individuale ce aparține lui Valeriu Ciorici, cu nr. cadastral XXXXX de pe terenul proprietate privată ce aparține reclamantului, din contul acestuia.

Prima instanță, fiind învestită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia că acțiunea formulată de Valeriu Ciorici este tardivă, iar acțiunea reconvențională depusă de Iurie Deleu, Dinu Guțu, Maria Țopa și Ion Țopa și cea depusă de Ștefan Dragan sunt neîntemeiate.

Judecând în ordine de apel, instanța de apel a respins cererea de apel depusă de Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa și a admis cererea de apel depusă de Valeriu Ciorici, a casat parțial hotărârea din 26 martie 2018 și hotărârea suplimentară din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Ungheni, în partea privind respingerea acțiunii inițiale, fiind pronunțată în această parte o nouă hotărâre prin care acțiunea depusă de Valeriu Ciorici s-a admis, și anume, s-a anulat:

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 0764 din 07 mai 2004, încheiat între Primăria com. Vărzărești și Ștefan Dragan, având ca obiect terenul agricol cu S - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- decizia cu privire la formare a bunului imobil nr.- din 26 martie 2009 (6001/09/2964), având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral 6052306.296, prezentată de Ștefan Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 09 aprilie 2004;

- decizia cu privire la formare a bunului imobil nr.- din 27 mai 2009 (6001/09/4243), având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral 6052306.297, prezentată de Ștefan Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 09 iunie 2009 dintre Ștefan Dragan, Liliana Dragan, Ștefan Guțu și Oxana Guțu, având ca obiect teren agricol cu S – XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 2126 din 29 iunie 2009 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan, Ștefan Guțu și Oxana Guțu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 2129 din 29 iunie 2009 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- decizia cu privire la formare a bunului imobil nr.- din 30 iunie 2011 (6001/11/11761), având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX, prezentată de Ștefan Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 15 august 2011;

- contractul de donație nr. 92 din 22 ianuarie 2014 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan și Roman Dragan, având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 1220 din 06 februarie 2014 încheiat între Ștefan Guțu, Oxana Guțu și Roman Dragan, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- decizia cu privire la formare a bunului imobil nr.- din 18 februarie 2014

(6001/15/6783), având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX, prezentată de Ștefan Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 27 mai 2015;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 1756 din 06 iulie 2015 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect – terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 2334 din 17 august 2015 încheiat între Roman Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața – XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXX;

- decizia cu privire la formare a bunului imobil nr. 244/15 din 19 august 2015 (6001/15/10468), având ca obiect - teren agricol cu suprafața – XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX prezentată de Dinu Guțu și înregistrată de OCT Nisporeni la 09 noiembrie 2009;

- contractul de vânzare-cumpărare nr.10072 din 22 octombrie 2015 încheiat între Dinu Guțu și Iurie Deleu, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 10073 din 22 octombrie 2015 încheiat între Dinu Guțu și Iurie Deleu, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- decizia cu privire la formare a bunului imobil nr.428/15 din 23 noiembrie 2015 (6001/15/13802), având ca obiect - teren agricol cu suprafața - XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX prezentată de Iurie Deleu și înregistrată de OCT Nisporeni la 30 noiembrie 2015;

- decizia cu privire la formare a bunului imobil nr. 385/15 din 26 noiembrie 2015 (6001/15/14218), având ca obiect - teren agricol cu suprafața – XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX prezentată de Roman Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 08 decembrie 2015;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 4845 din 23 decembrie 2015 încheiat între Roman Dragan și Maria Țopa, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața -XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 5001 din 06 mai 2016 încheiat între Roman Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect - terenul agricol cu suprafața-XXXXX ha, situat în r. Nisporeni, com. Vărzărești, sat. Vărzărești, cod cadastral XXXXX. În rest s-a menținut. S-a încasat de la Ștefan Dragan în beneficiul lui Valeriu Ciorici cheltuielile de judecată aferente cauzei.

Recurenții Ștefan Dragan, Iurie Deleu, Dinu Guțu și Adriana Baci, declarând recurs, au invocat dezacordul cu hotărârile instanțelor ierarhic inferioare, evidențiind faptul că terenul litigios a fost procurat în baza deciziei Consiliului com. Vărzărești din 28 februarie 2003, iar potrivit ordonanței

Procuraturii Anticorupție din 30 iulie 2010 a fost dispusă clasarea cauzei penale nr. XXXXX, din lipsa în acțiunile factorilor de decizie ai Primăriei com. Vărzărești a elementelor infracțiunii prevăzute de art. 328 Cod Penal, precum și faptul că, recurenții sunt dobânditori de bună-credință, care au investit mijloace financiare pentru edificarea unor construcții pe aceste terenuri.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) CPC, 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.

Totodată, Colegiul reține că în conformitate cu art. 118 alin. (3) CPC, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească, pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

La caz, Colegiul menționează că instanța de apel, în virtutea caracterului devolutiv al apelului, urma să rejudece fondul cauzei.

În situația dată instanța de recurs consideră că la judecarea cauzei era necesară verificarea legalității hotărârii primei instanțe, cât și obiectului litigiului atât în baza argumentelor invocate de apelanți, cât și conform cadrului legal ce guvernează raportul juridic supus judecării, totul coroborat cu circumstanțele cazuistice, care reies din cercetarea multiaspectuală a tuturor probelor invocate de părți.

Astfel, conform art. 376 alin. (1) din CPC, dispozițiile de procedură privind judecarea pricinilor civile în primă instanță se aplică și în instanța de apel în măsura în care nu sânt contrare dispozițiilor prezentului capitol.

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2), (5) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Prin prisma art. 130 alin. (4) din CPC, ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

Reieșind din normele enunțate, Colegiul reține că instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei, fără a le examina sub toate aspectele. Or, în scopul stabilirii temeiniciei sau netemeiniciei cerințelor solicitate în acțiuni, era indispensabil de a supune controlului legalitatea hotărârii atacate cu apel în baza argumentelor aduse în cererile de apel, cu expunerea poziției instanței pe fiecare din argumentele invocate, având

ca suport raționamentele reținute ca rezultat al coroborării tuturor probelor.

La caz, se reține că potrivit art. 497 alin. (1) și art. 506 alin. (4) Cod Civil, înscrisurile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete până la proba contrară. Este de bună-credință cel care dobândește drept real întemeindu-se pe cuprinsul registrului dacă, la data dobândirii dreptului, nu a fost notată o acțiune prin care se contestă cuprinsul lui sau dacă din titlul dobânditorului nu rezultă nemijlocit vreo neconcordanță între registrul bunurilor imobile și situația juridică reală.

În acest sens, Colegiul denotă că, instanța de apel nu a elucidat materialul probatoriu, al cărui analiză ar implica răsturnarea prezumției bune-credințe, or, instanța de apel s-a rezumat în a constata un fapt, fără să dea apreciere, reieșind din materialele dosarului. În alți termeni, instanța de apel trebuie să clarifice raporturile juridice pentru fiecare apelant în parte, reieșind din actele juridice la care acesta este parte.

Mai mult ca atât, instanța de apel urma să evalueze faptul că pe terenurile litigioase, au fost edificate construcții, astfel ca, din conținutul deciziei instanței să fie certă aprecierea instanței în privința acestora, având în vedere că recurenții au insistat la acest moment.

Este de reținut că prin efectele nulității actului juridic se înțelege consecințele juridice ale aplicării sancțiunii nulității, adică urmările datorate desființării în întregime sau în parte a unui act juridic civil care a fost încheiat cu încălcarea dispozițiilor legale referitoare la condițiile sale de validitate.

Astfel, instanța de judecată este obligată să aplice efectele nulității, inclusiv repunerea părților în situația inițială, indiferent de faptul dacă reclamantul a înaintat o asemenea cerință.

Totodată, instanța de apel nu se poate limita la faptul indicării asupra repunerii părților în poziția inițială, ci va indica în dispozitiv, cu motivarea corespunzătoare în considerentele hotărârii, modalitatea de repunere în situația anterioară. Acest aspect rezultă din principiul clarității hotărârii judecătorești, precum și din evitarea eventualelor dificultăți în executarea hotărârilor.

În aceeași ordine de idei, Colegiul subliniază deși instanța de apel a făcut trimitere la ordonanța Procuraturii Anticorupție din 30 iulie 2010, prin care s-a clasat cauza penală nr. XXXXX, din lipsa în acțiunile factorilor de decizie ai primăriei comunale Vărzărești, r-nul Nisporeni a elementelor infracțiunii prevăzute de art. 328 alin. (1) Cod Penal, totuși nu a reflectat în decizia contestată concluziile sale în privința acestei probe, astfel că, nu a pătruns în esența criticilor aduse de către apelanți în dezacord cu hotărârea primei instanțe, precum și în circumstanțele elucidate în această ordonanță.

În acest sens, Colegiul precizează că instanța de apel, și-a întemeiat soluția, inclusiv, în baza acestui ultim act, fără să analizeze în coroborare, toate circumstanțele reținute în acesta, și fără să adopte soluția pe caz, reieșind din ansamblul de probe cercetate nemijlocit.

Totodată, în temeiul art. 94 alin. (1) – (3) CPC instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din

pretenții, iar pîrîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului. În cazul mai multor reclamanți sau pîrîți, aceștia sînt obligați să compenseze cheltuielile de judecată în mod egal, proporțional sau solidar, în funcție de interesul fiecăruia ori de caracterul litigiului dintre ei. Dacă unul dintre coparticipanți a utilizat mijloace speciale de apărare judiciară, ceilalți nu sînt responsabili de cheltuielile lui. Prevederile alin.(1) și (2) se aplică și la repartizarea între părți a cheltuielilor de judecată în instanța de apel, în instanța de recurs și în cadrul revizuirii.

În acest context legislativ, Colegiul evidențiază că deși instanța de apel în motivare consideră necesară încasarea în mod solidar a cheltuielilor de judecată din contul pârâților în beneficiul lui Valeriu Ciorici, totuși în partea dispozitivă dispune încasarea de la Ștefan Dragan în beneficiul lui Valeriu Ciorici a cheltuielilor de judecată aferente cauzei, fără a concretiza suma.

În această conjunctură, din examinarea deciziei contestate, Colegiul reține că instanța de apel nu a răspuns criticilor invocate de apelanți, nu a ținut cont de argumentele indicate în concluziile expuse în fața instanței, astfel nu a cercetat fondul litigiului dedus judecării, prin ce a fost încălcat dreptul la un proces echitabil în sensul art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

În acest punct de analiză se deduce că, circumstanțele invocate de recurenți nu au fost clarificate de instanța de apel, fapt care generează casarea deciziei contestate, or, menținerea acesteia, în condițiile enunțate, ar constitui o încălcare a drepturilor recurentului, care sunt garantate și de Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

Deci, instanța de apel trebuie să expună în decizie criticile invocate de apelanți, să analizeze poziția expusă de părți, avînd obligația de a se pronunța asupra fiecărui motiv și probă prezentată, astfel, ca argumentele apelanților să fie răsturnate de instanță, pentru a da posibilitate instanței de recurs să exercite controlul judiciar.

În această ordine de idei, raportînd aspectele descrise supra, instanța de recurs este în imposibilitate de a se expune asupra legalității actului de dispoziție contestat fără a fi înlăturate aceste lacune de către instanța de apel la o nouă reexaminare a cauzei în fond.

Respectiv, conform practicii CtEDO, instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și să verifice modul de soluționare a cauzei de către instanța inferioară.

Din considerentele menționate, și deoarece eroarea judiciară în cauză nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și de a trimite cauza spre rejudecare în instanța de apel.

La rejudecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele indicate, să verifice și alte circumstanțe ce prezintă importanță pentru soluționarea corectă a litigiului, să aprecieze sub toate aspectele, complet și obiectiv, conform exigențelor art. 130 CPC, toate probele din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, și în dependență de situația stabilită, în raport cu normele

de drept material care reglementează raportul juridic litigios dedus judecării, să adopte o hotărâre legală și întemeiată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, 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 Ștefan Dragan, reprezentat de avocatul Marcel Burlacu, Iurie Deleu, reprezentat de avocatul Alexandru Prisac, Dinu Guțu și Adriana Baci.

Se casează integral decizia din 04 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Valeriu Ciorici împotriva Primăriei comunei Vărzărești, Ștefan Dragan, Liliana Dragan, Iurie Deleu, Natalia Deleu, Dinu Guțu, Adriana Guțu, Ștefan Guțu, Oxana Guțu, Maria Țopa, Ion Țopa, Roman Dragan, Departamentul Cadastru al Agenției Servicii Publice, Subdiviziunea Cadastrală Teritorială Nisporeni, intervenient accesoriu notarul public Rodion Butnaru, cu privire la anularea contractelor și a deciziilor de formare a bunurilor imobile, cererea reconvențională depusă de Iurie Deleu, Maria Țopa și Dinu Guțu împotriva lui Valeriu Ciorici cu privire la recunoașterea în calitate de cumpărători de bună-credință și cererea reconvențională depusă de Ștefan Dragan împotriva lui Valeriu Ciorici, intervenienți Primăria comunei Vărzărești, Iurie Deleu, Dinu Guțu, Maria Țopa și Roman Dragan cu privire la încasarea sumei și evacuarea bunului imobil, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ion Druță

judecătorii

Valeriu Doagă

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari