

Dosarul nr.2ra-194/19

Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Sîngerei (jud: H.Craveț)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud: A.Corcenco, D.Corolevschi, D.Stănilă)

DECIZIE

17 aprilie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Valeriu Doagă
Mariana Pitic
Iurie Bejenaru
Nina Vascan
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursurile declarate de Nicolae Gîrbu și Irina Gîrbu reprezentați de avocatul Angela Balan și de Consiliul comunal Coșcodeni, raionul Sîngerei reprezentat de Leonid Cernăuțanu,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Dina Hariton împotriva Consiliului și Primăriei satului Coșcodeni, raionul Sîngerei, Nicolae Gîrbu și Irina Gîrbu, intervenienți accesorii Leonid Cernăuțanu, Oficiul Cadastral Teritorial Sîngerei, filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru” (denumirea actuală Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru) și Banca Comercială „Moldova Agroindbank” Societate pe Acțiuni, filiala Sîngerei cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare,

împotriva încheierilor din 3 aprilie 2018 și din 3 mai 2018 a Curții de Apel Bălți, prin care au fost respinse cererile cu privire la suspendarea procesului declarate de Nicolae Gîrbu și Irina Gîrbu reprezentați de avocatul Angela Balan și de Consiliul comunal Coșcodeni, raionul Sîngerei reprezentat de Nicolae Ungureanu, și

împotriva deciziei din 23 august 2018 a Curții de Apel Bălți, prin care au fost respinse apelurile și cererile de alăturare la apel declarate de Nicolae Gîrbu, Irina Gîrbu, Oficiul Cadastral Teritorial Sîngerei, filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru” și Consiliul comunal Coșcodeni, raionul Sîngerei și a fost menținută hotărârea din 5 iulie 2017 a Judecătoriei Bălți, sediul Sîngerei,

c o n s t a t ă :

La 10 aprilie 2017 Dina Hariton a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului și Primăriei satului Coșcodeni, raionul Sîngerei, Nicolae

Gîrbu și Irina Gîrbu, intervenienți accesorii Leonid Cernăuțanu, Oficiul Cadastral Teritorial Sîngerei, filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru” (actualmente Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru) și Banca Comercială „Moldova Agroindbank” Societate pe Acțiuni, filiala Sîngerei (în continuare BC „Moldova Agroindbank” SA, filiala Sîngerei) cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta a indicat că prin decizia nr. 1/16.1 din 25 februarie 2008 a Consiliului comunal Coșcodeni, raionul Sîngerei s-a dispus vânzarea prin licitație publică a terenului public cu suprafața de 7,78 ha, nr. conturului 51 din zona fermei de lapte Coșcodeni, cu prețul inițial de 219 625,51 lei.

Dina Hariton a invocat că în urma desfășurării licitației cu strigare, consemnată în procesul verbal nr. 1 din 2 septembrie 2008, dânsa a fost desemnată învingător al licitației enunțate.

În continuare, reclamanta a susținut că prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 02-1/1139 din 12 septembrie 2008 Primăria Coșcodeni i-a vîndut lotul de teren amplasat pe teritoriul fostei ferme de lapte cu valoarea estimativă ce a constituit suma de 220 607,49 lei, însă la prezentarea spre autentificarea notarială, Primarul comunei Coșcodeni, Leonid Cernăuțeanu a prezentat titlul de autentificare a deținătorului de teren eliberat la 25 iunie 2008 și înregistrat la OSC Sîngerei la 19 septembrie 2008, în care a fost indicat în planul sectorului, un alt teren, din care face parte doar o parte din conturul nr. 51 al Planului geometric, celălalt sector făcând parte din sectorul 52, de aceea la acel moment dânsa a refuzat să semneze contractul, considerând că Primarul comunei Coșcodeni încearcă să o ducă în eroare.

Reclamanta a mai subliniat că la 2 iulie 2012 a aflat că prin decizia nr. 3/4 din 17 mai 2010 a fost anulată decizia nr. 1/16.1 din 25 februarie 2008 a Consiliului comunal Coșcodeni, raionul Sîngerei, prin care terenul litigios a fost scos la vânzare, iar prin procesul verbal nr. 2 din 20 octombrie 2008 al comisiei de licitație a Primăriei Coșcodeni, rezultatele licitației din 2 septembrie 2008 au fost anulate, iar terenul adjudecat ei a fost vîndut altei persoane, care după cum s-a adevărit ulterior, era Nicolae Gîrbu cu care Primăria a încheiat ulterior contractul de vânzare-cumpărare din 2 martie 2012.

Ulterior, la 5 octombrie 2012 Iurie Cernăuțanu (feciorul primarului comunei Coșcodeni) care deținea o procură de la Nicolae Gîrbu pentru înstrăinarea terenului a încheiat cu BC „Moldova Agroindbank” SA un contract de ipotecă, ipotecând terenul litigios, motiv pentru care reclamanta a fost nevoită să depună anterior într-un alt litigiu o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului și Primăriei satului Coșcodeni, raionul Sîngerei, intervenient principal Nicolae Gîrbu, intervenienți accesorii BC „Moldova Agroindbank” SA și Oficiul Cadastral Teritorial Sîngerei cu privire la contestarea actelor administrative și constatarea nulității actelor juridice, iar prin hotărârea irevocabilă din 17 iulie 2014 a Judecătoriei Sîngerei, acțiunea nominalizată a fost admisă.

S-au anulat procesul verbal nr. 2 din 20 octombrie 2008 al comisiei de licitație a Primăriei Coșcodeni; decizia Consiliului comunal Coșcodeni nr. 3/4 din 17 mai 2010 „Cu privire la examinarea notificării de la Cancelaria de Stat, Oficiul Teritorial Bălți nr. 0202/9-50 din 12 august 2008 referitor la decizia Consiliului comunal Coșcodeni nr. 9/1 din 12 august 2008 „Cu privire la aprobarea rezultatelor desfășurării licitației din 02 septembrie 2008”; decizia Consiliului comunal Coșcodeni nr. 4/4 din 5 septembrie 2011 „Cu privire la înstrăinarea terenului cu nr. cadastral xxxx cu suprafața de 7,78 ha proprietate A.P.L. din teritoriul fostei ferme de lapte Coșcodeni”; procesul-verbal nr. 2 din 16 ianuarie 2012 a Primăriei Coșcodeni „Cu privire la desfășurarea licitației publice prin strigare” împreună cu anexele sale; actul de predare - primire a terenului agricol cumpărat, semnat între primarul comunei Coșcodeni și cet. Nicolae Gîrbu; decizia Consiliului comunal Coșcodeni nr. 1/5 din 29 martie 2012 „Cu privire la aprobarea rezultatelor licitațiilor publice cu strigare din 16 ianuarie 2012 desfășurate în Primăria comunei Coșcodeni; titlul de autentificare a deținătorului de teren eliberat la 25 iunie 2008 și înregistrat la OCT Sîngerei la 19 septembrie 2008; contractul de ipotecă nr. S13097 ”a”, încheiat între BC „Moldova Agroindbank” SA și Iurie Cernăuțanu din 25 februarie 2013.

S-a obligat Consiliul comunal Coșcodeni întru perfectarea titlului de deținător de teren în conformitate cu sectorul nr. 51 al Planului geometric. S-a obligat Consiliul comunal Coșcodeni de a se prezenta la notar întru autentificarea contractului de vânzare a terenul scos la licitație prin decizia nr. 1/16.1 din 25 februarie 2008 al Consiliului comunal Coșcodeni. S-a încasat în mod solidar din contul Consiliului comunal Coșcodeni și Primăriei satului Coșcodeni în beneficiul Dinei Hariton taxa de stat achitată la depunerea acțiunii în sumă de 2 677 lei și cheltuielile pentru asistență juridică în sumă 7 700 lei.

Din aceste considerente și având în vedere faptul că actele care au stat la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 2297 din 2 martie 2012 și care l-au succedat au fost anulate printr-o hotărâre irevocabilă, iar această hotărâre se bucură în mod irevocabil de prezumția absolută de adevăr și nu poate fi contrazisă printr-o altă hotărâre, Dina Hariton a depus prezenta cerere de chemare în judecată, solicitând anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2297 din 2 martie 2012 a terenului cu suprafața de 7,78 ha, cu numărul cadastral xxxx, situat în raionul xxxx, comuna xxxx încheiat între Primarul comunei Coșcodeni, raionul Sîngerei și Nicolae Gîrbu cu încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 5 iulie 2017 a Judecătoriei Bălți, sediul Sîngerei, cererea de chemare în judecată depusă de Dina Hariton a fost admisă parțial, fiind declarat nul contractul de vânzare-cumpărare al terenului situat în raionul xxxx satul xxxx, extravilan, cu numărul cadastral xxxx, destinație agricolă, cu suprafața de 7,8 ha, încheiat între Primăria Coșcodeni, raionul Sîngerei și Nicolae Gîrbu, autentificat de către notarul public Andrei Șumcov la 2 martie 2012, sub nr. 2297. S-a încasat în mod solidar din contul Primăriei și Consiliului com. Coșcodeni, raionul

Sîngerei în beneficiul Dinei Hariton cheltuielile de judecată în sumă de 1836,34 lei ce rezultă din cheltuieli de transport. În rest, pretenția privind încasarea cheltuielilor pentru acordarea asistenței juridice a fost respinsă ca fiind neprobată.

Prin încheierile din 3 aprilie 2018 și din 3 mai 2018 a Curții de Apel Bălți, au fost respinse cererile cu privire la suspendarea procesului declarate de Nicolae Gîrbu și Irina Gîrbu reprezentați de avocatul Angela Balan și de Consiliul comunal Coșcodeni, raionul Sîngerei reprezentat de Nicolae Ungureanu.

Prin decizia din 23 august 2018 a Curții de Apel Bălți, au fost respinse apelurile și cererile de alăturare la apel declarate de Nicolae Gîrbu, Irina Gîrbu, Oficiul Cadastral Teritorial Sîngerei, filiala ÎS „Cadastru” și Consiliul comunal Coșcodeni, raionul Sîngerei și a fost menținută hotărârea din 5 iulie 2017 a Judecătorei Bălți, sediul Sîngerei.

Invocând netemeinicia și ilegalitatea încheierilor, deciziei și a hotărârii susținute, la 30 noiembrie 2018, Nicolae Gîrbu și Irina Gîrbu reprezentați de avocatul Angela Balan și Consiliul comunal Coșcodeni, raionul Sîngerei reprezentat de Leonid Cernăuțanu le-au contestat cu recursuri separate, solicitând admiterea acestora, casarea actelor judecătorești contestate ce constituie obiectul prezentului recurs cu remiterea cauzei la rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

În motivarea recursurilor s-au indicat motivele de drept și de fapt invocate în referința asupra cererii de chemare în judecată și în cererea de apel și cererile de alăturare la apel anexate la dosar, suplimentar invocându-se că la examinarea cauzei atât instanța de apel cât și instanța de fond au interpretat eronat normele de drept material, nefiind constatate și elucidate pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei.

Aici s-a menționat că instanțele de judecată greșit nu au luat în considerație faptul că intimata Dina Hariton după semnarea procesului-verbal nr. 1 din 2 septembrie 2008 unde și-a asumat obligația de a achita costul terenului în termenul legal de 20 zile nu s-a prezentat la notar pentru a semna contractul de vânzare-cumpărare și, respectiv nu a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

Plus la aceasta, litigiul a fost examinat greșit de către instanțele de judecată în procedură contencioasă. De asemenea, instanța de apel greșit a respins cererile de suspendare a procesului, deoarece în cauza conexă au fost invocate temeuri de nulitate absolută, sub aspectul încălcării normelor imperative a dreptului. Astfel, respingerea cererilor de suspendare a procesului până la examinarea unei altei cauze conexe a dus la soluționarea greșită a prezentului litigiu.

Au mai invocat că instanța de apel examinând cauza în ordine de apel nu s-a expus în volum deplin asupra cererilor de apel motivate și asupra cererilor de alăturare la apel.

Ca urmare, instanțele de judecată s-au eschivat de la exercitarea obligației impusă prin lege, de înfăptuire a actului de justiție, au examinat superficial circumstanțele cauzei, nu au intrat în esența litigiului și nu au apreciat toate

circumstanțele și probele existente ale cauzei, pronunțând hotărâri neîntemeiate de admitere parțială a acțiunii.

Prin referința depusă la 17 ianuarie 2019, Dina Hariton și Primăria comunei Coșcodeni, raionul Sîngerei au solicitat declararea recursurilor declarate de Nicolae Gîrbu și Irina Gîrbu reprezentați de avocatul Angela Balan și de Consiliul comunal Coșcodeni, raionul Sîngerei reprezentat de Leonid Cernăuțanu 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 enunțate 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.

În conformitate cu art. 434 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Curtea de Apel Bălți a pronunțat încheierile și decizia contestate la 3 aprilie 2018, 3 mai 2018 și, respectiv la 23 august 2018 (f.d.137). Astfel, având în vedere că încheierile din 3 aprilie 2018 și din 3 mai 2018 a Curții de Apel Bălți pot fi atacată odată cu fondul deciziei și ținând cont de faptul că recurenții Nicolae Gîrbu, Irina Gîrbu și Consiliul comunal Coșcodeni, raionul Sîngerei au recepționat decizia instanței de apel la 3 octombrie 2018 (f.d.158,159,161), recursurile declarate la 30 noiembrie 2018 (f.d.175,178) sunt în termen.

Prin încheierea din 6 februarie 2019 a Curții Supreme de Justiție, recursurile declarate de Nicolae Gîrbu și Irina Gîrbu reprezentați de avocatul Angela Balan și Consiliul comunal Coșcodeni, raionul Sîngerei reprezentat de Leonid Cernăuțanu au fost considerate admisibile și fără a prejudicia fondul a fost dispusă judecarea acestora de către completul din 5 judecători.

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

În conformitate cu art. 442 alin. (1) 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 cererea de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile neîntemeiate, care urmează a fi respinse

cu menținerea integrală a încheierilor, deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe.

În motivarea concluziei enunțate se rețin următoarele argumente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, instanța după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

După cum denotă actele cauzei, prin decizia nr. 1/16.1 din 25 februarie 2008, Consiliul comunal Coșcodeni raionul Sângerei a permis vinderea terenului cu suprafața de 7,78 ha, teren privat nr. conturului 51, din teritoriul fostei ferme de lapte-marfă Coșcodeni prin licitație publică cu prețul inițial de 219 625,51, iar conform procesului verbal nr. 1 din 2 septembrie 2008 cu privire la desfășurarea licitației, Dina Hariton s-a desemnat cumpărătorul terenului cu nr. cadastral xxxx cu suprafața totală de 7,8 ha, proprietatea administrației publice locale, amplasat pe teritoriul fostei ferme de lapte marfă, prețul final al lotului fiind 225000 lei.

La fel, s-a constatat că la 12 septembrie 2008, Primăria comunei Coșcodeni și Dina Hariton au semnat contractul de vânzare-cumpărare al obiectului nr. 02-1/1139, actul de predarea-preluare a terenului agricol cumpărat și procesul-verbal nr.02-11/1146 privind stabilirea hotarelor terenului menționat.

Dat fiind faptul că la autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare respectiv, Dina Hariton și-a exprimat dezacordul cu planul cadastral al terenului indicat în titlul prezentat de către reprezentantul administrației publice locale și contractul enunțat nu a fost autentificat, la 20 octombrie 2008 conform procesului verbal nr. 2, comisia de licitație a decis anularea rezultatelor licitației din 2 septembrie 2008, în legătură cu faptul că pe parcursul a 20 de zile nu a fost achitată suma stabilită pentru procurarea lotului de către cumpărătorul Dina Hariton.

Tot actele cauzei atestă că, la 5 septembrie 2011, prin decizia nr. 4/4, Consiliul comunal Coșcodeni a permis înstrăinarea terenului cu nr. cadastral xxxx cu suprafața de 7,8 ha, proprietate al APL din teritoriul fostei ferme de lapte marfă Coșcodeni, prin licitație publică, iar conform procesului verbal nr. 2 din 16 ianuarie 2012, câștigătorul licitației a fost desemnat Nicolae Gîrbu, care a propus prețul de 79327,94 lei.

Ulterior, prin decizia Consiliului comunal Coșcodeni nr. 1/5 din 29 martie 2012 „Cu privire la aprobarea rezultatelor licitațiilor publice cu strigare desfășurate la Primăria Coșcodeni”, s-a permis vinderea terenului agricol cu nr. cadastral xxxx cu suprafața de 7,8 ha, proprietate al APL cu prețul de 79627,94 lei și încheierea contractului de vânzare-cumpărare, motiv pentru care la 2 martie 2012 între Primăria comunei Coșcodeni și Nicolae Gîrbu a fost încheiat contractul nr. 2297 de vânzare-cumpărare a terenului agricol cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 7,8 ha, situat în extravilanul comunei xxxx, r-nul xxxx.

Ca urmare a încheierii la 2 martie 2012 a contractului de vânzare-cumpărare enunțat, la 13 martie 2012 Nicolae Gîrbu și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului litigios.

Din actele cauzei mai rezultă că într-un alt litigiu vizând aceleași părți, prin hotărârea din 17 iulie 2014 a Judecătoriei Sîngerei menținută și devenită irevocabilă prin decizia din 4 noiembrie 2015 a Curții Supreme de Justiție a fost admisă acțiunea depusă de Dina Hariton împotriva Consiliului com. Coșcodeni, Primăriei Coșcodeni, intervenient principal Nicolae Gîrbu, intervenienți accesorii BC „Moldova Agroindbank” SA și Oficiul Cadastral Teritorial Sîngerei cu privire la contestarea actelor administrative și constatarea nulității actelor juridice și a fost dispusă anularea:

- procesului-verbal nr. 2 din 20 octombrie 2008 al comisiei de licitație a Primăriei Coșcodeni;
- decizia Consiliului comunal Coșcodeni nr. 3/4 din 17 mai 2010 „Cu privire la examinarea notificării de la Cancelaria de Stat, Oficiul Teritorial Bălți nr. 0202/9-50 din 12 august 2008 referitor la decizia Consiliului comunal Coșcodeni nr. 9/1 din 12 august 2008 „Cu privire la aprobarea rezultatelor desfășurării licitației din 2 septembrie 2008”;
- decizia Consiliului comunal Coșcodeni nr. 4/4 din 5 septembrie 2011 „Cu privire la înstrăinarea terenului cu nr. cadastral xxxx cu suprafața de 7,78 ha proprietate A.P.L. din teritoriul fostei ferme de lapte „Coșcodeni”;
- procesul-verbal nr. 2 din 16 ianuarie 2012 a Primăriei Coșcodeni „Cu privire la desfășurarea licitației publice prin strigare” împreună cu anexele sale;
- actul de predare - primire a terenului agricol cumpărat, semnat între primarul comunei Coșcodeni și cet. Nicolae Gîrbu;
- decizia Consiliului comunal Coșcodeni nr. 1/5 din 29 martie 2012 „Cu privire la aprobarea rezultatelor licitațiilor publice cu strigare din 16 ianuarie 2012 desfășurate în Primăria comunei Coșcodeni”;
- titlul de autentificare a deținătorului de teren eliberat la 25 iunie 2008 și înregistrat la OCT Sîngerei la 19 septembrie 2008;
- contractul de ipotecă nr. S13097 ”a”, încheiat între BC „Moldova Agroindbank” SA și Iurie Cernăuțanu din 25 februarie 2013. S-a obligat Consiliul comunal Coșcodeni întru perfectarea titlului de deținător de teren în conformitate cu sectorul nr. 51 al Planului geometric. S-a obligat Consiliului comunal Coșcodeni de a se prezenta la notar întru autentificarea contractului de vânzare a terenul scos la licitație prin decizia nr. 1/16.1 din 25 februarie 2008 al Consiliului comunal Coșcodeni. S-a încasat în mod solidar de la Consiliul comunal Coșcodeni și Primăria Coșcodeni în beneficiul Dinei Hariton taxa de stat în sumă de 2 677 lei și cheltuielile pentru asistență juridică în sumă 7 700 lei (vol.I,f.d.20-31).

În corespundere cu prevederile art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sînt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane

Sub acest aspect, instanța de recurs reține că din conținutul hotărârilor menționate s-a constatat cu putere de lucru judecat că actele care au stat la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața de 7,78 ha, cu numărul cadastral xxxx, situat în raionul xxxx, comuna xxxx încheiat între Primarul comunei Coșcodeni, raionul Sîngerei și Nicolae Gîrbu cu nr. 2297 din 2 martie 2012 și care l-au succedat și care se solicită a fi anulat în prezenta speță au fost anulate printr-o hotărâre irevocabilă.

Reieșind din cele menționate și avînd în vedere că circumstanțele constatate printr-o hotărârea judecătorească irevocabilă, au puterea de lucru judecat (res judicata), ceea ce presupune că actul final al înlăptuirii justiției beneficiază de o prezumție indiscutabilă, că exprimă adevărul și că, nu trebuie contrazisă de o altă hotărâre, este cert constatat faptul actele de dispoziție ale administrației publice locale succesive procesului verbal nr. 2 din 20 octombrie 2008 privind anularea rezultatelor licitației cu referire la Dina Hariton – ca cîștigător, sunt ilegale în fond, fiind emise contrar prevederilor legale, afectînd flagrant și abuziv dreptul Dinei Hariton asupra dreptului de proprietate obținut la 12 septembrie 2008, prin semnarea contractului de vânzare-cumpărare între ea și Primăria Coșcodeni, iar neînregistrarea contractului conform legii nefiind imputabilă ultimei, dar organului administrației publice locale.

Din aceste considerente, Dina Hariton a depus prezenta cerere de chemare în judecată, solicitînd anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2297 din 2 martie 2012 a terenului cu suprafața de 7,78 ha, cu numărul cadastral xxxx, situat în raionul xxxx, comuna xxxx încheiat între Primarul comunei Coșcodeni, raionul Sîngerei și Nicolae Gîrbu cu încasarea cheltuielilor de judecată.

Judecînd cauza în fond, prima instanță avînd ca obiect anularea contractului de vânzare-cumpărare, prin hotărârea din 5 iulie 2017 s-a pronunțat în favoarea temeiniciei acțiunii, pe care a admis-o parțial.

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

În consolidarea soluției adoptate, instanțele de judecată au constatat că la caz actele care au stat la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu Nicolae Gîrbu au fost anulate anterior printr-o hotărâre irevocabilă, ceea ce denotă că păstrarea în continuare a valabilității acestui contract nu poate avea loc, or, actele care au precedat și au succedat încheierea lui au fost anulate, motiv pentru care cererea de chemare în judecată depusă de Dina Hariton a fost considerată întemeiată și admisă parțial.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră concluzia instanței de apel și a hotărârii primei

instanțe despre necesitatea admiterii parțiale a acțiunii 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. Instanța de apel a stabilit corect situația de fapt și de drept în prezenta speță, a dat o apreciere obiectivă probelor administrate și a emis o decizie întemeiată și legală care corespunde legislației în vigoare.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs menționează prevederile Codului civil până la modificările operate prin Legea nr.133/2018 în vigoare la 1 martie 2019.

În temeiul art. 8 alin. (2) lit. a) Cod civil, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice, care conform art. 10 Cod civil se realizează pe cale judiciară, inclusiv prin metodele statuate la art. 11 Cod civil, care reglementează operarea apărării inclusiv prin recunoașterea dreptului, restabilirea acestuia, dar și alte căi prevăzute de Lege.

Conform art. 9 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri.

În corespundere cu art. 514 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Dispoziția art. 572 alin. (1), (2) Cod civil, prevede expres că, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Conform art. 666, 667 alin. (1) și (3) Cod civil, contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte și pot stabili conținutul lor. Părțile pot încheia contracte care nu sînt prevăzute de lege (contracte nenumite), precum și contracte care conțin elemente ale diferitelor contracte prevăzute de lege (contracte complexe).

Totodată, prevederile art. 753 alin. (1) Cod civil reglementează expres că, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

În accepțiunea art. 216 alin. (1) Cod civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută), iar în temeiul art. 217 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.

La rîndul său, conform art. 220 alin. (1) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.

În interpretarea corectă a nomelor sus-enunțate, instanța de recurs reține că pentru ca un contract de vânzare-cumpărare să fie considerat legal încheiat de părți trebuie acestea să respecte normele de drept ce impun o anumită conduită de la care ele nu pot deroga, adică părțile nu pot stabili alte reguli pentru raportul lor juridic decât cele impuse de lege. În cazul nerespectării acestor condiții survine sancțiunea. Prin urmare, nulitatea actului juridic este o sancțiune prevăzută de lege care se aplică, la cererea oricărei persoane care are un interes născut și actual, în cazul în care părțile la încheierea actului juridic nu au respectat anumite condiții de valabilitate.

Raportând la caz cadrul legal enunțat și reieșind din constatările sus-menționate, instanța de recurs reține că instanțele de judecată inferioare întemeiat au concluzionat despre necesitatea admiterii parțiale a acestei acțiuni și corect au declarat în temeiul art. 220 alin. (1) Cod civil nul contractul de vânzare-cumpărare al terenului situat în raionul xxxx satul xxxx, extravilan, cu numărul cadastral xxxx, destinație agricolă, cu suprafața de 7,8 ha, încheiat între Primăria Coșcodeni, raionul Sîngerei și Nicolae Gîrbu, autentificat de către notarul public Andrei Șumcov la 2 martie 2012, sub nr. 2297.

Aceasta deoarece actele care au stat la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare nominalizat și care l-au succedat au fost anulate printr-o hotărâre irevocabilă, iar această hotărâre se bucură în mod irevocabil de prezumția absolută de adevăr și nu poate fi contrazisă printr-o altă hotărâre, cu atât mai mult că raportul juridic civil anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare contestat în prezentul litigiu, odată anulat prin hotărârea irevocabilă din 17 iulie 2014 a Judecătorei Sîngerei conduce în mod inevitabil și la anularea a actului juridic însăși, adică a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2297 din 2 martie 2012.

Plus la aceasta, Colegiul reține că articolul 1 din Primul Protocolul adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, art. 46 alin. (1) și (2) din Constituția RM, art. 315 alin. (1) și 316 alin. (1) și (2) Cod civil, îi garantează și protejează dreptul de proprietate intimă a Dina Hariton obținut la data de 12 septembrie 2008, făcând nule actele ce au fost încheiate ulterior obținerii acestui drept de către reclamantă.

Or, prin hotărârea irevocabilă din 17 iulie 2014 a Judecătorei Sîngerei s-a constatat cu putere de lucru judecat că Primăria comunei Coșcodeni și Consiliul comunal Coșcodeni prin intermediul primarului Leonid Cernăuțanu, vădit intenționat a împiedicat executarea și autentificarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 02-1/1139 din 12 septembrie 2008, prin care Primăria Coșcodeni i-a vândut Dinei Hriton lotul de teren amplasat pe teritoriul fostei ferme de lapte cu valoarea estimativă ce constituie 220 607,49 lei, având în vedere că la prezentarea spre autentificarea notarială, Primarul comunei Coșcodeni Leonid Cernăuțanu a prezentat titlul de autentificare a deținătorului de teren eliberat la 25 iunie 2008 și înregistrat la OSC Sîngerei la 19 septembrie 2008, în care este indicat în planul sectorului, un alt teren, din care face parte doar o parte din

conturul nr. 51 al Planului geometric, celălalt sector făcând parte din sectorul 52, ceea ce denotă că autoritatea publică locală, și anume Consiliul com. Coșcodeni, Primăria Coșcodeni și nemijlocit primarul Cernăuțanu Leonid, nu au respectat prevederile art. 4 alin. (5) lit. b) a Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, cu referire la perfectarea titlului de autentificare a dreptului asupra pământului, astfel fiind justificată și imposibilă executarea prevederilor art. 4 alin. (5) lit. c) a legii respective, adică autentificarea notarială a contractului, cu titlu de consecință fiind justificat și refuzul de semnare a acestuia de către Dina Hariton.

În acest context, nu pot fi reținute argumentele recurențelor precum că instanțele de judecată au examinat litigiul greșit în procedură contencioasă și nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată, urmând să califice contractul în cauză ca un contract administrativ, în sensul Legii contenciosului administrativ. Or, litigiul suspus judecării este unul patrimonial, deoarece în speța dată se solicită anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața de 7,78 ha cu numărul cadastral xxxx, situat în r-nul Sîngerei, com. Coșcodeni, încheiat la 2 martie 2012 între Primăria Coșcodeni, raionul Sîngerei și Gîrbu Nicolae, autentificat de către notarul public Andrei Șumcov sub nr. 2297.

Prin urmare, speței îi sunt aplicabile normele juridice civile și nu de contencios administrativ, legalitatea contractului menționat urmând a fi examinată prin prisma normelor juridice ce reglementează actul juridic civil, din care considerent instanțele de judecată corect au determinat că litigiul în cauză urmează a fi judecat în procedură contencioasă și nu în ordinea contenciosului administrativ.

Neîntemeiate sunt și argumentele recurențelor precum că instanța de fond nu a asigurat respectarea principiului disponibilității în drepturi a părților la proces, pe motiv că reprezentantul Consiliului comunal Coșcodeni nu a fost ascultat, fiind lipsit de posibilitatea de a-și expune poziția, or, examinarea cauzei în ordine de apel denotă contrariul, și anume, în ședința instanței de apel reprezentantul Consiliului comunal Coșcodeni a dat explicații cu referire la caz, iar instanța de apel i-a oferit posibilitatea de a acorda întrebări celorlalți participanți. La rândul lor, ceilalți participanți au beneficiat de dreptul și posibilitatea reală de a-i acorda reprezentantului Consiliului comunal Coșcodeni întrebări, ceea ce denotă că dânsul nu a fost lipsit de posibilitatea de a veni cu probe în instanța de apel, cu atât mai mult că cererea de alăturare la apel depusă în numele Consiliului comunal Coșcodeni de către Nicolae Ungureanu a fost supusă examinării împreună cu apelurile de bază.

Referitor la argumentele recursului, precum că instanța de apel greșit a respins cererea de suspendare a judecării cauzei civile enunțate, deoarece drept temei de suspendare a procesului, recurenții au indicat că au înaintat în Judecătoria Sîngerei o cerere prin care au solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 3511 din 25 mai 2016 încheiat ulterior între Primăria

Coșcodeni și Dina Hariton, acestea sunt neîntemeiate și care urmează a fi respinse.

Or, temeiul invocat nu poate sta la baza suspendării procesului în prezentul litigiu, deoarece examinarea cauzei în Judecătoria Sîngerei nu duce la imposibilitatea examinării cauzei în prezenta speță.

Plus la aceasta, Colegiul menționează că art. 261 lit. h) Cod de procedură civilă invocat de recurenți în cererile de suspendare a cauzei se referă la dreptul instanței de judecată de a suspenda procesul în cazurile prevăzute, printre care și cazul în care cauza nu poate fi judecată înainte de soluționarea unei alte cauze conexe, or, pentru suspendarea procesului în baza temeiului invocat, nu este suficient doar existența unei alte cauze conexe aflate la faza de judecată, dar mai fiind necesar ca procesul ce constituie obiectul acțiunii de suspendare să fie în imposibilitatea judecării pînă la momentul soluționării cauzei conexe, condiții ce nu se atestă la caz, motiv pentru care instanța de recurs reține ca fiind legale și întemeiate încheierile din 3 aprilie 2018 și din 3 mai 2018 a Curții de Apel Bălți, prin care au fost respinse cererile recurenților de suspendare a procesului.

Colegiul reiterează art. 6 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale care stipulează că, orice persoană are dreptul la judecarea pricinii „în mod echitabil”, ceea ce implică inclusiv o procedură contradictorie și egalitatea armelor. Respectarea principiului egalității armelor presupune că fiecare parte trebuie să obțină o posibilitate rezonabilă de a-și prezenta cauza în condiții care să nu o plaseze într-o situație net dezavantajată în raport cu adversarul său, astfel încât între părți să se mențină un echilibru corect. Dreptul la o procedură contradictorie implică dreptul unei părți în procesul civil de a lua cunoștință de observațiile sau explicațiile date de cealaltă parte, precum și de a le discuta.

Alte argumentele invocate de recurenți în susținerea poziției sale, nu pot fi reținute de către instanța de recurs, deoarece se combat cu cele invocate mai sus și se referă la circumstanțele, care au fost constatate și elucidate pe deplin de instanța de apel, având la bază cumulul de probe, care au fost administrate și apreciate cu respectarea normelor de drept procedural și susținute de normele de drept material.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține încheierile, decizia instanței de apel și hotărârea instanței de fond.

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

d e c i d e :

Se resping recursurile declarate de Nicolae Gîrbu și Irina Gîrbu reprezentați de avocatul Angela Balan și de Consiliul comunal Coșcodeni, raionul Sîngerei reprezentat de Leonid Cernăuțanu.

Se mențin încheierile din 3 aprilie 2018 și din 3 mai 2018 a Curții de Apel Bălți, decizia din 23 august 2018 a Curții de Apel Bălți și hotărârea din 5 iulie 2017 a Judecătorei Bălți, sediul Sîngerei, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Dina Hariton împotriva Consiliului și Primăriei satului Coșcodeni, raionul Sîngerei, Nicolae Gîrbu și Irina Gîrbu, intervenienți accesorii Leonid Cernăuțanu, Oficiul Cadastral Teritorial Sîngerei, filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru” (denumirea actuală Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru) și Banca Comercială „Moldova Agroindbank” Societate pe Acțiuni, filiala Sîngerei cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Valeriu Doagă

judecătorii

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru

Nina Vascan

Tamara Chișca-Doneva