

Dosarul nr. 2ra-1078/20

Prima instanță: Judecătoria Hîncești, sediul Central (jud: L. Roic-Botezatu)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: I. Secrieru, Iu. Cotruță, V. Mihaila)

DECIZIE

11 noiembrie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Dumitru Mardari
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de Sîrbu Gheorghe,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Trofim Ion împotriva lui Sîrbu Gheorghe, intervenienți accesorii notarul Tudos Raisa, Primăria com. Onești, r-nul Hîncești și Berbec Valentina cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren,

împotriva deciziei din 10 martie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost respinse apelurile declarate de Trofim Ion, reprezentat de avocatul Ursu Vera și Sîrbu Gheorghe și a fost menținută hotărârea din 25 iulie 2019 a Judecătoriei Hîncești, sediul Central,

c o n s t a t ă:

La 03 octombrie 2018 Trofim Ion, reprezentat de avocatul Sofroni Sergiu în baza mandatului seria MA nr. 1169912 din 05 decembrie 2017, a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Sîrbu Gheorghe, intervenienți accesorii notarul Tudos Raisa și Primăria com. Onești, r-nul Hîncești cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că s-a aflat în căsătorie cu Aurelia Cîrlig (Trofim) de la 08 mai 1984 până la 24 august 1998. În această perioadă de timp au dobândit mai multe bunuri în proprietate comună în devălmășie, printre care și terenuri agricole. La 01 august 2011 Cîrlig Aurelia a decedat.

A invocat că, din confirmarea nr. 307 din 30 noiembrie 2017 eliberată de Primăria com. Onești, r-nul Hîncești, rezultă că potrivit Registrului cadastral al deținătorilor de terenuri Volumul I, dânsul a fost înregistrat în registrul cadastral la pag. 86, numărul de ordine 521 din 27 februarie 1996, care deține teren agricol (grădini) cu suprafața de 0,50

ha, cota valorică de teren agricol 1,2889 ha, la fel, în rubrica „proprietarul” din Registrul cadastral, în calitate de proprietar a fost indicată și Cîrlig Aurelia, fosta lui soție.

Astfel, foștii soți Trofim Ion și Cîrlig (Trofim) Aurelia pe toată perioada căsătoriei au dobândit împreună și au dispus de terenurile enunțate supra, inclusiv de terenul (grădini) cu nr. cadastral XXXXX și suprafața de 0,4975 ha, situat în extravilanul Primăriei com. Onești, r-nul Hîncești.

Reclamantul a menționat că terenul nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,4975 ha, situat în extravilanul Primăriei com. Onești, r-nul Hîncești, după desfacerea căsătoriei a rămas în continuare în posesia și folosința comună a membrilor familiei Trofim. În anul 2017 a decis să înregistreze terenul în litigiu după unul dintre copiii săi, însă a aflat de la angajații Primăriei com. Onești, r-nul Hîncești, că acesta a fost înstrăinat unei persoane terțe.

A susținut că ulterior, a aflat că fosta soție Cîrlig Aurelia, fără consimțământul lui, a înstrăinat terenul cu nr. cadastral XXXXX lui Sîrbu Gheorghe în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1284 din 12 martie 2009, autentificat de către notarul Tudos Raisa, înregistrat la 12 martie 2009 în Registrul bunurilor imobile.

Trofim Ion a remarcat că acest teren constituie proprietate comună în devălmășie a foștilor soți, dobândit în timpul căsătoriei.

Reclamantul consideră că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1284 din 12 martie 2009 încheiat între Cîrlig Aurelia, în calitate de vânzător și Sîrbu Gheorghe, în calitate de cumpărător, prin care a fost înstrăinat bunul imobil – terenul (grădini), nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,4975 ha, situat în extravilanul Primăriei com. Onești, r-nul Hîncești, este lovit de nulitate absolută. Astfel, la încheierea tranzacției respective dânsul nu a fost prezent în calitate de coproprietar devălmaș, nu a fost solicitat consimțământul lui la înstrăinarea imobilului și nici nu a cunoscut de existența acestui contract.

Or, din prevederile art. 369 alin. (1) și (2) din Codul civil și art. 21 alin. (1) și (2) din Codul familiei, rezultă cert că, consimțământul expres se poate realiza fie prin participare personală a tuturor coproprietarilor devălmași la încheierea actului juridic de dispoziție, fie în baza unui mandat special prin care coproprietarul devălmaș împuternicește o persoană terță (ori un alt coproprietar) să încheie acte de dispoziție, fie prin eliberarea unei recipise din conținutul căreia să reiasă acordul la săvârșirea actelor de dispoziție asupra bunurilor imobile proprietate comună în devălmășie.

Prin urmare, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1284 din 12 martie 2009 a fost încheiat cu încălcarea legislației în vigoare.

Trofim Ion a invocat că prin înstrăinarea bunului imobil în litigiu, în calitate de coproprietar devălmaș, i-a fost încălcat dreptul de proprietate consfințit în art. 316 alin. (2) din Codul civil și art. 1 din Protocolul nr. 1 al CEDO, care stipulează că, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

În contextul expus, Trofim Ion a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1284 din 12 martie 2009, încheiat între Cîrlig Aurelia, în calitate de vânzător și Sîrbu Gheorghe, în calitate de cumpărător, autentificat notarial de către notarul Tudos Raisa, prin care a fost înstrăinat bunul imobil – terenul

(grădini), nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,4975 ha, situat în extravilanul Primăriei com. Onești, r-nul Hîncești.

Prin încheierea din 27 martie 2019 a Judecătoriei Hîncești, sediul Central, a fost atrasă în proces în calitate de intervenient accesoriu Berbec Valentina, fiica Aureliei Cîrlig.

La 20 mai 2019 Trofim Ion a depus cerere de completare a acțiunii, solicitând inclusiv constatarea nulității titlului de autentificare a dreptului asupra pământului eliberat pe numele Aureliei Cîrlig la 05 martie 2009, asupra terenului (grădini), nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,4975, amplasat în extravilanul com. Onești, r-nul Hîncești, înregistrat la organul cadastral la 06 martie 2009 sub nr. 5301/19/4621, deoarece a fost eliberat în baza unui act administrativ care nu există.

A indicat că, prin titlul de autentificare a dreptului asupra pământului eliberat la 05 martie 2009 (în baza deciziei nr. 2 din 13 martie 1992 a Primăriei com. Onești, r-nul Hîncești, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Hîncești, la 06 martie 2009 sub nr. 5301/09/4621), Aureliei Cîrlig i-a fost repartizat în proprietate privată terenul cu destinație „grădini”, cu suprafața de 0,4975 ha, amplasat în extravilanul com. Onești, r-nul Hîncești, care a fost trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri sub nr. 521 din 27 februarie 1996.

Din răspunsul la interpelare nr. 80/1 din 23 ianuarie 2018 al Primăriei com. Onești, r-nul Hîncești, rezultă că în baza deciziei nr. 14 din 09 noiembrie 1993 a Primăriei com. Onești, r-nul Hîncești, familiei Trofim Ion și Trofim (Cîrlig) Aurelia i-a fost repartizată în proprietate terenul agricol grădină cu suprafața de 0,50 ha, iar la 03 decembrie 2009 Cîrlig Aurelia a înstrăinat lui Sîrbu Gheorghe grădina cu suprafața de 0,4975 ha în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 12 din 12 martie 2009.

A susținut că decizia nr. 2 din 13 martie 1992 a Primăriei com. Onești, r-nul Hîncești, în baza căreia la 05 martie 2009 a fost eliberat pe numele Aureliei Cîrlig titlul de autentificare a dreptului asupra terenului nr. XXXXX, de fapt nu există, or, dreptul de proprietate asupra terenului a fost dobândit în baza deciziei nr. 14 din 09 noiembrie 1993.

Prin urmare, Primăria com. Onești, r-nul Hîncești în baza a două acte administrative - decizia nr. 2 din 13 martie 1992 și decizia nr. 14 din 09 noiembrie 1993, a repartizat Aureliei Cîrlig unul și același teren, fapt ce contravine legislației în vigoare.

Prin hotărârea din 25 iulie 2019 a Judecătoriei Hîncești, sediul Central, a fost admisă parțial acțiunea depusă de Trofim Ion și a fost anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1284 din 12 martie 2009 încheiat între Cîrlig Aurelia și Sîrbu Gheorghe, prin care a fost înstrăinat terenul grădini cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,4975 ha, situat în extravilanul Primăriei com. Onești, r-nul Hîncești. S-a încasat din contul lui Sîrbu Gheorghe în beneficiul statului suma de 150 de lei cu titlu de taxă de stat, de plata căreia a fost scutit Trofim Ion la depunerea cererii de chemare în judecată. În rest, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

La 15 august 2019, prin intermediul oficiului poștal Trofim Ion, reprezentat de avocatul Vera Ursu, a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea parțială a hotărârii din 25 iulie 2019 a Judecătoriei Hîncești, sediul Central în partea respingerii acțiunii, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere

integrală a acțiunii, precum și încasarea din contul lui Sîrbu Gheorghe în beneficiul său a cheltuielilor de asistență juridică.

La 16 august 2019 Sîrbu Gheorghe a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea parțială a hotărârii din 25 iulie 2019 a Judecătoriei Hîncești, sediul Central în partea anulării contractului de vânzare-cumpărare, cu emiterea în această parte a unei hotărâri noi, prin care să fie constatat parțial nul contractul respectiv în privința a 1/2 cotă-parte din acest teren ce a aparținut cu drept de proprietate în devălmășie lui Trofim Ion.

Prin decizia din 10 martie 2020 a Curții de Apel Chișinău, au fost respinse apelurile declarate de Trofim Ion, reprezentat de avocatul Vera Ursu și Sîrbu Gheorghe, fiind menținută hotărârea din 25 iulie 2019 a Judecătoriei Hîncești, sediul Central.

La 25 iunie 2020 Sîrbu Gheorghe a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea parțială a deciziei din 10 martie 2020 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 25 iulie 2019 a Judecătoriei Hîncești, sediul Central, în partea prin care s-a anulat contractul de vânzare-cumpărare, cu emiterea în această parte a unei hotărâri noi de anulare în parte a contractului doar în privința a 1/2 cote-părți din terenul în litigiu ce aparține cu drept de proprietate în devălmășie lui Trofim Ion.

În motivarea recursului, Sîrbu Gheorghe a invocat ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel, declarând că Curtea de Apel Chișinău a examinat superficial prezenta speță, apreciind arbitrar probele administrate, cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material cu privire la apărarea dreptului de proprietate în rezultatul căruia a fost deposedat de un bun imobil.

A indicat că, instanțele de judecată nu au ținut cont de faptul că potrivit art. 46 din Constituție și art. 316 alin. (2) din Codul civil, dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Recurentul a susținut că ilegal a fost deposedat de terenul în litigiu, deoarece l-a procurat în mod legal de la Aurelia Cîrlig și începând cu 12 martie 2009 până în anul 2018 l-a prelucrat, a achitat impozitele, iar din partea lui Trofim Ion și a rudelor acestuia, nu au parvenit nicio reclamație, deoarece nu i-au interesat acest lot de pământ, deși, cu certitudine, cunoșteau despre faptul că imobilul deja îi aparține lui cu drept de proprietate privată.

Consideră că instanțele de judecată au interpretat eronat prevederile art. 217 alin. (3) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), or, termenul poate fi considerat imprescriptibil până când persoana interesată a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea unui drept, iar din momentul când persoana a aflat că i se încalcă un drept urmează să fie aplicate prevederile generale ale termenelor de prescripție de 3 ani. Circumstanțele enunțate denotă că Trofim Ion și-a dat consimțământul pentru înstrăinarea terenului de către Cîrlig Aurelia.

Recurentul a menționat că la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1284 din 12 martie 2009, a devenit cumpărător de bună-credință, iar prin hotărârile judecătorești contestate, a fost privat de dreptul de proprietate.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul 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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia la 10 martie 2020.

Din materialele cauzei rezultă că copia deciziei instanței de apel a fost expediată în adresa lui Sîrbu Gheorghe la 06 aprilie 2020 (f.d. 229, vol. I), fiind recepționată de către recurent la 05 mai 2020 (f.d. 7, vol. II).

Totodată, se reține că potrivit pct. 1 din Anexa la Dispoziția nr. 1 din 18 martie 2020 a Comisiei pentru Situații Excepționale a Republicii Moldova, pe durata stării de urgență termenele de prescripție și termenele de decădere de orice fel nu încep să curgă, iar, dacă au început să curgă, se suspendă pe toată durata stării de urgență instituite potrivit Hotărârii Parlamentului nr. 55 din 17 martie 2020 (17 martie - 15 mai 2020).

Astfel, recursul declarat de către Sîrbu Gheorghe la 25 iunie 2020, este în termen.

La 01 iulie 2020 în adresa lui Trofim Ion, notarului Tudos Raisa, Primăriei com. Onești, r-nul Hîncești și Valentinei Berbec a fost expediată copia recursului declarat de Sîrbu Gheorghe, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referințelor (f.d. 9, 27-31 vol. II).

La 27 iulie 2020 Trofim Ion reprezentat de avocatul Vera Ursu a depus referință, solicitând să fie considerat inadmisibil recursul declarat de Sîrbu Gheorghe, cu menținerea deciziei din 10 martie 2020 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 25 iulie 2019 a Judecătoriei Hîncești, sediul Central, pe care le consideră legale și întemeiate, invocând că instanțele de judecată au verificat minuțios toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a prezentei spețe, dând o apreciere corectă suportului probatoriu al cauzei. Consideră că recursul declarat de Sîrbu Gheorghe nu se încadrează în prevederile art. 432 din Codul de procedură civilă. Mai mult ca atât, recurentul cunoștea bine familia Trofim și că aceștia sunt proprietarii bunului imobil în litigiu, care a fost înstrăinat doar de către un proprietar Cîrlig Aurelia, ceea ce presupune că Sîrbu Gheorghe este dobânditor de rea-credință și urmează să suporte consecințele corespunzătoare anulării actului juridic.

La 29 iulie 2020 și notarul Tudos Raisa a depus referință și a indicat că, verificând documentele prezentate pe terenul supus înstrăinării, a stabilit că acesta aparține Aureliei Cîrlig cu drept de proprietate în baza deciziei Primăriei com. Onești, r-nul Hîncești nr. 2 din 13 martie 1992, care a fost înregistrat după ultima în Registrul cadastral al deținătorilor de teren sub nr. 521 din 27 februarie 1996 ținut de Primărie. La fel, din titlu de autentificare a deținătorului de teren și extrasul din Registrul bunurilor imobile, rezultă că proprietar al terenului în litigiu este Cîrlig Aurelia. Vânzătorul Cîrlig Aurelia pe propria răspundere a garantat că bunul imobil, pe care dorește să-l înstrăineze, aparține doar ei personal cu drept de proprietate privată, și nu mai sunt alți proprietari. Date despre alți proprietari, grevarea drepturilor patrimoniale sau interdicții la înregistrarea acestui imobil, lipsesc și în extrasul din Registrul bunurilor imobile. Mai mult ca atât, aflând că Aurelia Cîrlig a decedat la 01 august 2011, a verificat Registrul dosarelor succesoriale și a testamentelor, stabilind că până în prezent succesorii ei nu s-au adresat la biroul notarial pentru a primi certificatul de moștenire.

Alte referințe nu au fost depuse.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 12 august 2020 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat și obiecțiile expuse în referințe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea parțială a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și pronunțarea în această parte a unei hotărâri noi, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că la 08 mai 1984 a fost încheiată căsătoria între Trofim Ion și Cîrlig Aurelia (f.d. 12, volumul I).

La 24 august 1998 căsătoria a fost desfăcută, fapt confirmat prin certificatul de divorț seria D-IV nr. 0215872 din 10 septembrie 1998 (f.d. 15, volumul I).

La desfacerea căsătoriei, Trofim Ion și Cîrlig Aurelia nu au partajat bunurile dobândite în comun pe parcursul căsătoriei.

La 05 martie 2009 Primăria com. Onești, r-nul Hîncești a eliberat, în baza deciziei nr. 2 din 13 martie 1992, pe numele Aureliei Cîrlig titlul de autentificare a dreptului nr. 53520526 asupra terenului cu suprafața de 0,4975 ha, situat în extravilanul com. Onești, r-nul Hîncești (f.d. 44, volumul I).

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, la 06 martie 2009, în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 53520526 din 05 martie 2009, a fost înregistrat dreptul de proprietate al Aureliei Cîrlig asupra terenului-grădină cu nr. cadastral XXXXX, situat în extravilanul com. Onești, r-nul Hîncești (f.d. 42, volumul I).

La 12 martie 2009 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1284 din 12 martie 2009 între Cîrlig Aurelia, în calitate de vânzător și Sîrbu Gheorghe, în calitate de cumpărător, prin care a fost înstrăinat bunul imobil – terenul (grădini), nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,4975 ha, situat în extravilanul Primăriei com. Onești, r-nul Hîncești (f.d. 40, volumul I).

Conform certificatului de deces din 10 august 2011, Cîrlig Aurelia a decedat la data de 01 august 2011 (f.d. 38, volumul I), după decesul acesteia nefiind deschisă procedura succesorală.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată la 03 octombrie 2018, Trofim Ion a solicitat constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1284 din 12 martie 2009 și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 53520526 din 05 martie 2009, în temeiul prevederilor art. 217, 220 alin. (1) din Codul civil.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii, a anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1284 din 12 martie 2009 și a încasat din contul lui Sîrbu Gheorghe în beneficiul statului suma de 150 de lei cu titlu de taxă de stat, de plata căreia Trofim Ion a fost scutit la depunerea cererii

de chemare în judecată, respingând totodată acțiunea în partea constatării nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, ca fiind neîntemeiată.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelurilor declarate de Trofim Ion, reprezentat de avocatul Vera Ursu și Sîrbu Gheorghe, a ajuns la concluzia netemeinicii acestora, menținând hotărârea primei instanțe ca fiind legală și întemeiată.

Pentru a decide astfel, instanțele ierarhic inferioare au conchis că bunul imobil – terenul (grădină) cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,4975 ha, situat în extravilanul Primăriei com. Onești, r-nul Hîncești a fost dobândit de către foștii soți Trofim Ion și Cîrlig Aurelia în timpul căsătoriei lor, constituind proprietate comună în devălmășie, care nu a fost supusă partajării în urma divorțului dintre aceștia. Însă, Cîrlig Aurelia, în lipsa consimțământului fostului soț Trofim Ion, care la fel este coproprietarul acestui lot de pământ, a înstrăinat imobilul în litigiu lui Sîrbu Gheorghe.

Instanțele de judecată au reținut că notarul Tudos Raisa la autentificarea tranzacției de vânzare-cumpărare urma să verifice situația familială a Aureliei Cîrlig și natura juridică a bunului imobil care urma să fie înstrăinat, consecință ce se răsfrânge negativ asupra cumpărătorului Sîrbu Gheorghe. Or, fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației.

Referitor la pretenția lui Trofim Ion cu privire la constatarea nulității titlului de autentificare a dreptului asupra pământului eliberat pe numele Aureliei Cîrlig la 05 martie 2009, în baza deciziei a Primăriei com. Onești, r-nul Hîncești nr. 2 din 13 martie 1992, înregistrat la OCT Hîncești la 06 martie 2009, nr. 5301/09/4621, instanțele de judecată au considerat-o neîntemeiată, deoarece reclamantul nu a contestat actul administrativ enunțat, din care motiv nu poate fi invocată nulitatea respectivului titlu.

Prin prezentul recurs depus de către Sîrbu Gheorghe, hotărârile instanțelor ierarhic inferioare au fost contestate doar în partea admiterii acțiunii și constatării nulității contractului de vânzare-cumpărare, în partea respingerii pretenției cu privire la constatarea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren hotărârile nefiind contestate.

Verificând legalitatea deciziei atacate prin prisma argumentelor invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că este greșită concluzia instanțelor ierarhic inferioare cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1284 din 12 martie 2009, din următoarele motive.

Conform art. 217 din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), 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 constatarea nulității absolute este imprescriptibilă.

Conform art. 220 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

Conform art. 321 alin. (2) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Potrivit art. 28 alin. (1) lit. f) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorului de teren și alte acte (adeverințe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autoritățile publice abilitate, în modul stabilit de legislația în vigoare la data eliberării lor.

În conformitate cu art. 20 din Codul funciar, documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sunt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția Proprietății Publice în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă și altele. Forma titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren se stabilește de Guvern. Drepturile de proprietate și alte drepturi patrimoniale asupra terenului se înregistrează în conformitate cu legislația.

Materialele cauzei atestă că la 05 martie 2009, după desfacerea căsătoriei dintre Trofim Ion și Cîrlig Aurelia, Primăria com. Onești, r-nul Hîncești a eliberat, în baza deciziei nr. 2 din 13 martie 1992, pe numele Aureliei Cîrlig titlul de autentificare a dreptului nr. 53520526 asupra terenului cu suprafața de 0,4975 ha, situat în extravilanul com. Onești, r-nul Hîncești.

Acest titlu de autentificare nu a fost anulat de către instanțele de judecată, fiind în vigoare și producând efecte juridice.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, la 06 martie 2009, în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 53520526 din 05 martie 2009, a fost înregistrat dreptul de proprietate al Aureliei Cîrlig asupra terenului-grădină cu nr. cadastral XXXXX, situat în extravilanul com. Onești, r-nul Hîncești (f.d. 42, volumul I).

În conformitate cu prevederile legale citate, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Prin urmare, la caz, instanțele ierarhic inferioare au concluzionat greșit precum că terenul cu nr. cadastral XXXXX a fost dobândit de către soți în timp ce se aflau în căsătorie, or, legea prevede expres și imperativ că dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile.

Astfel, dreptul de proprietate al Aureliei Cîrlig a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la 06 martie 2009, după desfacerea căsătoriei încheiată cu Trofim Ion și respectiv, terenul aparține cu drept de proprietate doar Aureliei Cîrlig.

În circumstanțele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanțele de judecată neîntemeiat au constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1284 din 12 martie 2009 în temeiul art. 220 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), deoarece acesta a fost încheiat cu respectarea prevederilor legii.

Date fiind cele relevate, instanța de recurs conchide că hotărârile instanțelor ierarhic inferioare urmează a fi casate în partea anulării contractului de vânzare-cumpărare nr. 1284 din 12 martie 2009 și încasării din contul lui Sîrbu Gheorghe în beneficiul statului a sumei de 150 de lei cu titlu de taxă de stat, de plata căreia Trofim Ion a fost scutit la depunerea cererii de chemare în judecată, în această parte urmând a fi pronunțată o hotărâre nouă cu privire la respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Totodată, se reține că hotărârile instanțelor ierarhic inferioare nu au fost contestate în partea respingerii pretenției cu privire la constatarea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul și de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe în partea anulării contractului de vânzare-cumpărare nr. 1284 din 12 martie 2009 și încasării din contul lui Sîrbu Gheorghe a taxei de stat, cu pronunțarea în această parte a unei hotărâri noi cu privire la respingerea acestei pretenții ca fiind neîntemeiată.

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

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Sîrbu Gheorghe.

Se casează decizia din 10 martie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 25 iulie 2019 a Judecătoriei Hîncești, sediul Central, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Trofim Ion împotriva lui Sîrbu Gheorghe, intervenienți accesorii notarul Tudos Raisa, Primăria com. Onești, r-nul Hîncești și Berbec Valentina cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, în partea anulării contractului de vânzare-cumpărare nr. 1284 din 12 martie 2009 și încasării din contul lui Sîrbu Gheorghe a taxei de stat și se pronunță în această parte o hotărâre nouă, prin care:

Se respinge pretenția depusă de Trofim Ion cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, ca fiind neîntemeiată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Dumitru Mardari

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Mariana Pitic