

prima instanță: Judecătoria Comrat, sediul Central (jud: V. Hudoba)
instanța de apel: Curtea de Apel Comrat (jud: D. Fujenco, A. Mironov, L. Caraianu)

Î N C H E I E R E

3 februarie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Iurie Bejenaru
Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursurilor declarate de Consiliul municipal Comrat, Primăria municipiului Comrat și de Liudmila Constantinova,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Elena Mitioglo împotriva Consiliului municipal Comrat, Primăriei municipiului Comrat și Liudmilei Constantinova, intervenienți accesorii Societatea cu răspundere limitată „Daz” și Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” cu privire la anularea deciziilor Consiliului municipal Comrat, recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare, excluderea din Registrul bunurilor imobile a înscrisului, împotriva deciziei din 3 august 2020 a Curții de Apel Comrat,

c o n s t a t ă :

La 2 septembrie 2016, Elena Mitioglo a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Comrat, Primăriei mun. Comrat și Liudmilei Constantinova, prin care a solicitat anularea deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 8/53.13 din 27 mai 2014 „Privind vânzarea terenului de pământ Liudmilei Constantinova; rezilierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului de pământ, încheiat între Primăria mun. Comrat și Liudmila Constantinova; obligarea Primăriei mun. Comrat de a introduce rectificări în înscrisul deținătorului de terenul de pământ din Registrul cadastral.

În motivarea acțiunii a indicat că decizia privind vânzarea terenului de pământ cu nr. cadastral XXXXX4391 și contractul de vânzare a terenului respectiv sunt ilegale, întrucât acest teren de pământ se află sub chioșcul care îi aparține în baza dreptului de proprietate, considerând că prin actele sus menționate i-a fost încălcat dreptul ei la inviolabilitatea proprietății private.

La 23 martie 2017, reclamanta a depus cerere privind completarea cerințelor acțiunii, prin care a solicitat anularea ca fiind ilegală a deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 8/53.13 din 27 mai 2014 „Privind vânzarea terenului de pământ Liudmilei Constantinova”; recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 17 septembrie 2015 încheiat între Primăria mun. Comrat și Liudmila Constantinova; excluderea din Registrul bunurilor imobile a înscrisului privind înregistrarea după Liudmila Constantinova a dreptului de proprietate asupra terenul de pământ cu suprafața de 0,0093 ha, amplasat în mun. Comrat, str. Pobeda 53A, nr. cadastral XXXXX4391.

În susținerea acțiunii a mai indicat că conform art. 77 alin. (5) al Legii privind administrația publică locală și art. 24 alin. (2) al Legii privind administrarea și deetimizarea proprietății publice, înstrăinarea bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, dar prin actele contestate a fost vândut terenul de pământ fără efectuarea licitației publice, ceea ce contravine art. 22 alin. (1) Legii privind administrația publică locală, decizia contestată fiind adoptată fără avizul sau raportul comisiei de specialitate a consiliului.

La 01 noiembrie 2017, reclamanta a mai depus o cerere de completare a cerințelor acțiunii, în care în afară de cerințele inițiale, a mai solicitat anularea pct. 1.16 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 10.22 din 05 august 2015 „Cu privire la aprobarea hotarelor cadastrale ale terenurilor de pământ”. În cererea respectivă reclamanta a indicat că decizia Consiliului mun. Comrat nr. 10.22 din 05 august 2015 „Privind aprobarea hotarelor cadastrale ale terenurilor de pământ” este ilegală întrucât în primul rând, pentru proiectarea și construirea laboratorului veterinar prin decizia nr. 5 din 12 iunie 1996 a fost alocat terenul de pământ cu suprafața de 0,0090 ha și nu au fost careva temeieri pentru majorarea suprafeței respective, aceasta suprafață fiind majorată din contul terenului de pământ care de fapt este un loc de trecere.

Mai mult, a specificat faptul că prin adoptarea deciziei privind aprobarea hotarelor cadastrale cu suprafața de 93 m.p., i-au fost încălcate drepturile ei, întrucât în componența suprafeței date a fost inclus terenul de pământ care are hotar comun cu chioșcul ei, ce se află în fața chioșcul ei, iar vânzarea acestuia va influența considerabil asupra activității de comerț, întrucât calea de acces este anume pe acest teren de pământ.

A relatat că în conformitate cu art. 15 al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile, la cererea cu privire la formarea bunurilor imobile se anexează acordul scris al titularilor cu ale căror drepturi este grevat imobilul sau al proprietarilor imobilelor adiacente care pot fi lezați în drepturi la formarea bunului imobil, însă ea nu a depus o astfel de cerere.

Reclamanta a afirmat că contrar cerințelor art. 22 alin. (1) al Legii privind administrația publică locală, decizia contestată a fost adoptată fără avizul sau raportul comisiei de specialitate a consiliului.

Prin hotărârea din 11 noiembrie 2019 a Judecătoriei Comrat, sediul Central acțiunea Elenei Mitioglo a fost respinsă ca neîntemeiată. (f.d. 169, 174-178, vol. I)

Invocând netemeinicia hotărârii primei instanțe, la 18 noiembrie 2019 Elena Mitioglo a depus cererea de apel, prin care a solicitat casarea hotărârii primei instanțe cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

Prin decizia din 3 august 2020 a Curții de Apel Comrat s-a admis apelul declarat de Elena Mitioglo. S-a casat parțial hotărârea din 11 noiembrie 2019 a Judecătoriei Comrat, sediul Central cu emiterea unei noi hotărâri de admitere parțială a acțiunii, prin care s-a anulat decizia Consiliului mun. Comrat nr. 10/22 din 5 august 2015 „Privind aprobarea hotarelor cadastrale ale terenurilor de pământ”, în partea ce ține pct. 1.16 privind aprobarea hotarelor cadastrale a terenului din str. Pobeda (nr. cadastral XXXXX4391) cu suprafața de 0,0093 ha, ca ilegală. S-a recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului din 17 septembrie 2015 cu suprafața de 0,0093 ha, încheiat între Primăria mun. Comrat și Liudmila Constantinova. S-a exclus din Registrul bunurilor imobile înscrisul privind înregistrarea după Liudmila Constantinova a dreptului de proprietate asupra terenului de pământ cu nr. cadastral XXXXX4391, cu suprafața de 0,0093

ha, amplasat în mun. Comrat, str. Pobeda 53A. În rest hotărârea primei instanțe s-a menținut.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că Consiliului mun. Comrat prin decizia nr. 5 din 12 iunie 1996 a alocat SRL „DAZ” terenul de pământ cu suprafața de 90 m.p., pentru proiectarea și construirea laboratorului de expertiză sanitar-veterinară la piața mun. Comrat. (f.d. 96, vol. I)

Ulterior, prin decizia nr. 8/53 din 27 mai 2014, Consiliul mun. Comrat a decis să vândă Liudmillei Constantinova terenul de pământ cu suprafața de 0,0093 ha, amplasat în mun. Comrat, str. Pobeda 53A, nr. cadastral XXXXX4.391, iar prin decizia nr. 10/22 din 05 august 2015 a Consiliul mun. Comrat prin decizia s-a aprobat hotarele terenului cu suprafața de 0,0093 ha.

La 17 septembrie 2015 între Primăria mun. Comrat și Liudmila Constantinova a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului de pământ cu suprafața totală de 0,0093 ha, nr. cadastral XXXXX4.391, contractual fiind înregistrat la 25 septembrie 2015 în Registrul bunurilor imobile.

Prin prisma art. 3 alin. (2), 14 alin. (2) lit. d) al Legii privind administrația publică locală, art. 4 alin. (2) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, art. 53 alin. (1) al Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Colegiul a considerat că la emiterea hotărârii atacate, instanța de judecată eronat a interpretat normele de drept material și nu a aplicat legea care urmează a fi aplicată.

Astfel, instanța de apel a învederat că din prevederile sus menționate rezultă faptul că consiliul local decide asupra vânzării terenului, ținând cont de hotarele și configurația terenului, indicat în planul geometric.

Concluzia indicată confirmându-se și prin conținutul deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 8/53.13 din 27 mai 2014 „privind vânzarea Liudmillei Constantinova a terenului din litigiu, unde este indicat că planul geometric este anexat.

După cum rezultă din conținutul deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 8/53.13 din 27 mai 2014, Primăria mun. Comrat în termen de 10 zile urma să pregătească contractul de vânzare-cumpărare a terenului dintre Primăria mun. Comrat și Liudmila Constantinova și să-l prezinte spre semnare cumpărătorilor și pentru autentificare notarului, iar plată pentru terenul de pământ vândut urma a fi efectuată în termen de 30 zile din momentul primirii deciziei.

Colegiul a menționat că decizia nu a fost executată în termenul prevăzut. Contractul de vânzare-cumpărare fiind semnat la 17 septembrie 2015, adică după un an și 4 luni de la data adoptării deciziei de către Consiliul mun. Comrat.

Mai mult, Colegiul a reiterat că prin decizia Consiliului mun. Comrat nr. 5 din 12 iunie 1996 a fost alocat întreprinderii SRL „DAZ” terenul de pământ cu suprafața de 90 m.p. pentru proiectarea și construirea laboratorului de expertiză sanitar-veterinară la piața mun. Comrat. Astfel, după laboratorul de expertiză sanitar-veterinară a fost fixat terenul de pământ cu suprafața de 90 m.p. și un astfel de teren ar putea fi vândut proprietarului obiectului indicat.

În rezultatul adoptării deciziei indicate configurația terenului cu nr. cadastral XXXXX4391 a fost modificată în perimetrul punctelor 5-6-7-8 ale planului geometric din 23 iunie 2015, care niciodată nu a fost teren aferent clădirii laboratorului veterinar, și care urma a fi înstrăinat doar prin efectuarea licitației publice, mai mult prin terenul indicat se efectuează intrare din parte de sud în pavilionul ce aparține SRL „Daz”.

Colegiul a menținut că din materialele dosarului nu rezultă că reclamanta Elena Mitioglo a dat acord pentru formarea terenului cu suprafața de 93 m.p.

După cum rezultă din materialele dosarului reclamanta este proprietară a cotei în mărime de 8,7 m.p. al terenului de pământ cu nr. cadastral XXXXX4235 (teren adiacent), care nemijlocit este adiacent la terenul vândut Liudmillei Constantinova și de aceea autoritățile publice locale la vânzarea terenului de pământ Liudmillei Constantinova urma să ia în considerație interesele proprietarilor terenurilor adiacente.

De altfel, Colegiul a considerat necesar să menționeze că decizia a fost emisă cu încălcarea pct. 2.1, 2.3 ale Instrucțiunii cu privire la ținerea lucrărilor de secretariat în organele administrației publice locale ale Republicii Moldova nr. 115 din 28 februarie 1996, nefiind indicată nici o normă de drept în baza căreia a fost adoptată decizia atacată.

Mai mult, legislația în vigoare nu prevede împuternicirile Consiliului privind aprobarea hotarelor terenurilor de pământ în privința cărora deja a fost adoptată decizia de vânzare.

Astfel, Colegiul a menționat că hotarele terenului au fost stabilite prin anexa la decizia nr. 8/53.13 din 27 mai 2014 care este partea componentă a acesteia. Or, modificarea hotarelor date de către același organ al autorităților publice fără introducerea modificărilor în decizia respectivă este inadmisibilă, întrucât în acest caz decizia nr. 8/53.13 din 27 mai 2014 și decizia nr. 10/22 din 05 august 2015 se contrazic.

Colegiul a specificat că în situația în care a apărut necesitatea introducerii modificărilor în configurația hotarelor terenului, în privința căruia consiliul local a adoptat decizia privind vânzarea, atunci modificările urmează a fi introduse în decizia privind formarea hotarelor terenului, adoptată până la vânzarea acestuia.

După cum rezultă din materialele dosarului, la 27 mai 2014 Consiliul mun. Comrat a adoptat decizia privind vânzarea Liudmillei Constantinova a terenului de pământ, în baza planului geometric al terenului, indicat în anexă. Însă, după introducerea modificărilor în configurarea terenului de pământ (05 august 2015) Consiliul mun. Comrat nu a adoptat decizie privind vânzarea unui astfel de teren și prin urmare contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat fără un temei legal.

Instanța de apel a considerat eronate argumentele instanței de judecată precum că Consiliul mun. Comrat legal a adoptat decizia privind vânzarea Liudmillei Constantinova a terenului aferent care constă din teritoriul pe care se află clădirea laboratorului și teritoriul care este aferent clădirii.

Așadar, conform pct. 3 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/ arenda terenurilor aferente, terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora.

Conform pct. 19 din Regulamentul susmenționat, suprafața terenului aferent folosit în procesul tehnologic se stabilește în conformitate cu prevederile documentelor normative în construcții și normelor de urbanism, în baza schemei terenului aferent, elaborate de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului sau serviciile specializate ale autorităților administrării publice locale.

Totodată, s-a specificat că în perioada anilor 1996-2015 terenul susmenționat în perimetrul punctelor 5-6-7-8 nu era teren aferent, nu a fost alocat pentru construirea clădiri laboratorului.

În legătura cu acest fapt, instanța a învederat că nici în instanța de fond, nici în instanța de apel nu au fost prezentate careva probe precum că terenul în perimetrul punctelor 5-6-7-8 se folosește în procesul tehnologic, precum și faptul că el este aferent clădirii laboratorului în conformitate cu prevederile documentelor normative în domeniul construcțiilor și normelor în domeniul urbanismului. Nu au fost prezentate careva argumentări de ce în anul 2015 a apărut necesitatea de a include terenul dat care poate fi format ca obiect independent, în hotarele terenului cu nr. cadastral XXXXX4391.

Ținând cont de cele menționate, Colegiul a considerat întemeiată cerința privind anularea pct. 1.16 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 10.22 din 05 august 2015 „Cu privire la aprobarea hotarelor cadastrale ale terenurilor de pământ”.

În legătura cu ilegalitatea deciziei nr. 10/22 din 05 august 2015 care a stat la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare, precum și în lipsa deciziei Consiliului mun. Comrat privind vânzarea terenului de pământ în hotarele conform planului geometric (după actualizare) din 23 iunie 2015, Colegiul a recunoscut nul și contractul de vânzare-cumpărare a terenului de pământ din 17 septembrie 2015, prin care Liudmillei Constantinova i-a fost vândut terenul pentru construcții cu suprafața de 0,0093 ha, situat în mun. Comrat, str. Pobeda 53A cu excluderea din Registrul bunurilor imobile a înscrisului înregistrat după Liudmila Constantinova a dreptului de proprietate asupra terenul de pământ cu numărul cadastral XXXXX4391, amplasat în mun. Comrat, str. Pobeda 53A.

La 22 octombrie 2020, prin intermediul oficiului poștal, Consiliul mun. Comrat și Primăria mun. Comrat au declarat recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului au invocat că instanța de apel a aplicat eronat și a încălcat normele de drept material și procedural, ceea ce a dus la soluționarea greșită a cauzei, a interpretat eronat legea precum și probele prezentate, iar erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Totodată, în susținerea recursului s-au indicat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, cărora le-a fost dată apreciere, redând totodată conținutul prevederilor normelor legale, dar fără a demonstra prin careva probe, încălcarea sau aplicarea eronată de către instanțele de judecată a normelor legale aplicabile speței.

La 26 octombrie 2020, Liudmila Constantinova a declarat recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat că instanța de apel a aplicat eronat și a încălcat normele de drept material și procedural, ceea ce a dus la soluționarea greșită a cauzei, a interpretat eronat legea precum și probele prezentate, iar erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Totodată, în susținerea recursului s-au indicat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, cărora le-a fost dată apreciere, redând totodată conținutul prevederilor normelor legale, dar fără a demonstra prin careva probe, încălcarea sau aplicarea eronată de către instanțele de judecată a normelor legale aplicabile speței.

În contextul prevederilor art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Comrat a pronunțat decizia contestată la 3 august 2020.

Materialele cauzei atestă expedierea participanților la proces a copiei deciziei motivate prin scrisoarea de însoțire din 21 august 2020 (f.d. 37, Vol. II), care a fost recepționată de Consiliul mun. Comrat și Primăria mun. Comrat la 25 august 2020, iar de către recurenta Liudmila Constantinova nu a fost recepționată.

Astfel, recursurile declarate la 22 octombrie 2020 și 26 octombrie 2020, sunt în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

La 8 decembrie 2020, prin scrisoarea de însoțire nr. 2ra-1796/2020, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimaților copia cererilor de recurs cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței timp de o lună de la data recepționării (f.d. 148, Vol. II).

La 11 ianuarie 2021, Elena Mitiglo a depus referință, prin care a solicitat respingerea recursului ca inadmisibil.

Examinând temeiurile recursurilor declarate de Consiliul mun. Comrat, Primăria mun. Comrat și de Liudmila Constantinova, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile ca inadmisibile din următoarele considerente.

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

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) Cod de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile declarate de Consiliul mun. Comrat, Primăria mun. Comrat și de Liudmila Constantinova, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursurile declarate 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 contestate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432. alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

În această ordine de idei, completul Colegiului precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin.(4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a recunoaște recursurile declarate de Consiliul mun. Comrat, Primăria mun. Comrat și de Liudmila Constantinova, ca fiind inadmisibile.

În conformitate cu art. 433 lit. a), 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se consideră inadmisibile recursurile declarate de Consiliul municipal Comrat, Primăria municipiului Comrat și de Liudmila Constantinova, împotriva deciziei din 3 august 2020 a Curții de Apel Comrat.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Iurie Bejenaru

Galina Stratulat