

Dosarul nr. 2ra-28/21

Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Fălești (jud. R. Holban)
Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. Iu. Grosu, A. Garbuz, A. Ciobanu)

DECIZIE

21 aprilie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Ala Cobăneanu
Dumitru Mardari
Nicolae Craiu
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Bălți-Gaz”, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Bălți-Gaz” împotriva Oxanei Ombun și a lui Octavian Ombun, succedat în drepturi de Oxana Ombun, XXXXX, Primăria satului Răuțel, raionul Fălești, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Întreprinderea Mixtă „Gaz-Taf-Grup” Societate cu Răspundere Limitată, Botnariuc Liubovi și Botnariuc Igor, intervenient accesoriu Tripăduș Anatolii cu privire la constatarea nulității actelor juridice, obligarea de a corecta erorile din Registrul bunurilor imobile și înscrierea dreptului de proprietate și cererea reconvențională depusă de Oxana Ombun și Octavian Ombun, succedat în drepturi de Oxana Ombun, XXXXX împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Bălți-Gaz” și „Fălești Gaz”, filiala Societății cu Răspundere Limitată „Bălți-Gaz” cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei din 12 martie 2020 a Curții de Apel Bălți, prin care au fost admise apelurile declarate de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și de către Ombun Octavian și Ombun Oxana, reprezentați de avocatul Dodon Nicolae, a fost casată hotărârea din 12 iunie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Fălești și a fost pronunțată hotărâre nouă,

constată:

La data de 23 septembrie 2014 SRL „Bălți-Gaz” a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Ombun Octavian, Ombun Oxana, Primăria satului Răuțel, raionul Fălești, OCT Fălești, ÎM „Gaz-Taf-Grup” SRL, Botnariuc Liubovi și Botnariuc Igor, cu privire la constatarea nulității actelor juridice.

În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că la 15 mai 2000 între Tripăduș Anatolii și SRL „Elan-Gaz” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2552, obiect al căruia a fost bunul imobil - casă de locuit cu suprafața totală de 80,0 m2, inclusiv spațiu locativ de 59,6 m2 cu anexele și terenul aferent casei de locuit cu suprafața de 0,0583 ha, amplasat în s. Răuțel, r-nul Fălești. La baza încheierii acestui contract, a stat titlul de autentificare a deținătorului de teren cu nr. cadastral XXXXX, eliberat de Primăria satului Răuțel la 27 martie 1998.

A indicat că la 08 iunie 2000, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 3141 dintre SRL „Elan-Gaz” în calitate de vânzător, reprezentat de Rodica Gîrbu și SRL „Bălți-Gaz” în calitate de cumpărător, reprezentat de Pantelimon Frăsîneanu, obiect al căruia a fost bunul imobil - casă de locuit cu suprafața totală de 80,0 m2, inclusiv spațiu locativ de 59,6 m2 cu anexele și terenul aferent casei de locuit cu suprafața de 0,0583 ha, amplasat în s. Răuțel, r-nul Fălești, avînd numărul cadastral XXXXX, autentificat notarial de către notarul Nina Frecăuțan.

SRL „Bălți-Gaz” a menționat că s-a adresat la OCT Fălești cu cererea de înregistrare a dreptului de proprietate, iar la data de 16 iunie 2000 a fost efectuată înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 3141 din 08 iunie 2000 în Registrul bunurilor imobile, fiindu-i eliberat certificatul de proprietate privată asupra bunului imobil cumpărat.

A susținut că ulterior, i-a devenit cunoscut faptul înstrăinării bunului dat către o persoană terță - Ombun Octavian, care pretinde asupra dreptului de proprietate. În situația creată, s-a adresat la OCT Fălești, care i-a comunicat prin scrisoarea nr. 01-04/9 din 13 martie 2013 că numărul de identificare a bunului imobil XXXXX este unul convențional, atribuit până la înregistrarea primară masivă. Astfel, organul cadastral a informat că la înregistrarea primară masivă efectuată în anul 2000 de către Primăria s.Răuțel, nu s-a ținut cont de tranzacțiile efectuate anterior și s-a eliberat aceleași persoane titlu de autentificare a deținătorilor de teren, care ulterior l-a înstrăinat, iar nr. cadastral permanent (XXXXX) se referă la același bun imobil.

Reclamanta consideră că prin acțiunile OCT Fălești, ale Primăriei s. Răuțel, Ombun Octavian, Ombun Oxana și Tripăduș Anatolii i-au fost lezate drepturile patrimoniale, efectuându-se exproprierea ilegală a deținătorului dreptului de proprietate asupra bunului imobil. Or, după înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare la OCT Fălești, societății i-a fost eliberată informația din Registrul cadastral a bunului imobil de către același reprezentant - Lucia Ambros, care a semnat și răspunsul nr. 01-04/9 din 13 martie 2013.

A precizat că la data de 27 martie 1998, Primăria s. Răuțel, în baza Deciziei Consiliului local Răuțel din 15 februarie 1993 „Cu privire la examinarea cererilor cetățenilor referitor la construcția caselor de locuit” a eliberat lui Tripăduș Anatolii titlul de autentificare a deținătorului de teren cu nr. cadastral XXXXX, care ulterior, după înregistrarea la organul cadastral a titlului menționat, a înstrăinat acest teren inclusiv cu casa de locuit SRL „Elan-Gaz”, care, la rîndul său, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 3141 din 08 iunie 2000, l-a înstrăinat SRL „Bălți-Gaz”. Toate aceste

tranzacții au fost trecute prin organul cadastral și au fost înregistrate de acesta prin atribuirea numărului cadastral corespunzător.

Totodată, Primăria s. Răuțel a mai eliberat un titlu de autentificare a deținătorului de teren cu nr. cadastral 4370201.080 la 27 decembrie 2000 pe numele aceluiași Tripăduș Anatolii, în situația în care terenul deja era înregistrat pe numele SRL „Bălți-Gaz”.

Mai mult ca atât, la acea dată terenul era deja valorificat, adică pe el deja era construită o casă de locuit care aparținea SRL „Bălți-Gaz”, iar în titlul eliberat se indică faptul emiterii acestuia în temeiul Deciziei Consiliului local Răuțel din 15 februarie 1993 „Cu privire la defalcarea mijloacelor bănești din soldul liber pentru transferarea liniei de pe sectorul de construcție individuală pentru a aduce în ordine sanitară gunoiștele și pășunile, pentru deschiderea unui fîrg pentru animale”, în care nu se indică deloc faptul transmiterii sau repartizării loturilor de teren.

Astfel, reclamanta consideră că, titlul de autentificare a deținătorului de teren cu nr. cadastral XXXXX, eliberat de Primăria sat. Răuțel la 27 decembrie 2000 pe numele lui Tripăduș Anatolii, este lovit de nulitate. Or, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3141 din 08 iunie 2000 și Titlului de autentificare a deținătorului de teren cu nr. cadastral XXXXX, eliberat de Primăria satului Răuțel la 27 martie 1998, a fost înregistrat la organul cadastral, în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, dreptul de proprietate al SRL „Bălți-Gaz”, cu aplicarea pe actele menționate a parafei pe care sunt indicate data înregistrării 12 iunie 2000 și numărul cadastral XXXXX atribuit imobilului.

A concretizat că la 24 decembrie 2002, SRL „Elan-Gaz” și-a schimbat denumirea în SRL „Gaz-Taf-Grup”, iar ulterior, la 20 septembrie 2005, a efectuat modificări în statutul societății, fiind deja ÎM „Gaz-Taf-Grup” SRL.

Astfel, deși anterior a fost încheiat cu SRL „Bălți-Gaz” contractul de vânzare-cumpărare nr. 3141, la 28 octombrie 2009 ÎM „Gaz-Taf-Grup” SRL, prin intermediul reprezentantului Botnariuc Igor, nefiind proprietarul bunului imobil menționat, a încheiat cu Botnariuc Liubovi (care este soția lui Botnariuc Igor) contractul de vânzare-cumpărare nr. 6342 a terenului și bunurilor imobile ce aparțin SRL „Bălți-Gaz”, fără a avea împuterniciri de la proprietarul acestor bunuri.

Consideră că acest contract este lovit de nulitate absolută, fiind semnat de o persoană neîmputernicită, deoarece conform art. 249 din Codul civil, dacă o persoană încheie un act juridic în numele unei alte persoane fără a avea împuterniciri pentru reprezentare sau cu depășirea împuternicirilor, actul juridic produce efecte pentru reprezentat numai în cazul în care acesta îl confirmă ulterior. Dacă persoana în numele și pe seama căreia a fost încheiat actul, la caz SRL „Bălți-Gaz”, refuză confirmarea acestuia, actul nu-și va mai produce efectele firești, iar manifestările de voință ale reprezentantului și ale terțului contractant rămân față de el *res inter alios acta*, neputând avea nicio consecință juridică în persoana sau patrimoniul său.

Reclamanta a menționat că, după părerea OCT Fălești expusă în răspunsul nr. 01-04/9 din 13 martie 2013, situația din speță nu constituie intabulare, ci doar o înscriere provizorie, fiindu-i acordat număr cadastral convențional, ce urmează a fi justificată

ulterior prin acte. Respectiv, organul cadastral a concluzionat în acest fel că s-a produs o eroare.

SRL „Bălți-Gaz” a mai invocat că, actele în baza cărora a fost înregistrat dreptul său de proprietate erau perfect valabile, dreptul de proprietate fiind cert, iar terenul fiind liber de orice viciu.

A notat că, atribuirea bunului imobil numărului cadastral convențional, se efectuează când atribuirea numărului cadastral este imposibilă.

La caz însă, bunul imobil nominalizat s-a aflat tot timpul la evidența SRL „Bălți-Gaz”, care îl folosea ca oficiu pentru filiala „Fălești Gaz”. Tot SRL „Bălți Gaz” a prezentat în toți acești ani dări de seamă pentru bunurile imobile și a achitat impozitul pe bunurile imobile, cât și funciar.

Suplimentar, reclamanta a indicat că există și alte acte care confirmă ilegalitățile comise de autoritatea publică locală și organul cadastral, care era obligat să refuze orice înregistrare pretinsă de primărie și să nu admită modificarea datelor din Registrul privind bunul imobil din s. Răuțel nr. cadastral XXXXX cu schimbarea numărului cadastral, care poate fi modificat doar în cazurile expres stabilite de lege și Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale geometrice aprobată.

A menționat că la organul cadastral s-au depistat pe lângă cele două dosare cadastrale asupra aceluiași bun imobil și copia din Registrul de evidență a gospodăriilor nr. 4 a s. Răuțel, r-nul Fălești unde figurează ca prim membru al gospodăriei Tripăduș Anatolii, ulterior Gospodăria de Gaz și mai apoi SRL „Bălți-Gaz”. Deci, este cert faptul că dreptul de proprietate era înregistrat după SRL „Bălți-Gaz”, iar organul cadastral era în perfectă cunoștință de cauză. Existența mai multor dosare cadastrale și a mai multor numere cadastrale ale unui singur teren contravine legislației în vigoare, doar un singur număr și un singur dosar cadastral existent ale terenului poate fi valabil, altele fiind considerate nule din start ca emise cu încălcarea flagrantă a legii.

Reclamanta a solicitat constatarea nulității următoarelor acte juridice: titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral 4370201.080, eliberat de Primăria s. Răuțel la 27 decembrie 2000 pe numele lui Tripăduș Anatolii; contractului de vânzare-cumpărare din 28 octombrie 2009, încheiat între ÎM „Gaz-Taf-Grup” SRL și Botnariuc Liubovi, autentificat și înregistrat de către notarul public Plăcintă Sergiu cu nr. 6342; contractului de vânzare-cumpărare din 19 noiembrie 2012, încheiat între Botnariuc Liubovi și Ombun Octavian autentificat și înregistrat de către notarul public Teacă Larisa cu nr. 7923.

Prin hotărârea din 08 aprilie 2016 a Judecătoriei Fălești, acțiunea depusă de SRL „Bălți- Gaz” a fost admisă și au fost declarate nule actele juridice: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral 4370201.080, eliberat de Primăria s. Răuțel la 27 decembrie 2000, contractul de vânzare-cumpărare din 28 octombrie 2009, încheiat între ÎM „Gaz-Taf-Grup” SRL și Botnariuc Liubovi, autentificat și înregistrat de către notarul public Plăcintă Sergiu cu nr. 6342, contractul de vânzare-cumpărare din 19 noiembrie 2012, încheiat între Botnariuc Liubovi și

Ombun Octavian autentificat și înregistrat de către notarul public Teacă Larisa cu nr. 7923.

Prin decizia din 06 septembrie 2016 a Curții de Apel Bălți, au fost admise apelurile declarate de Ombun Octavian, Ombun Oxana, OCT Fălești și cererea de alăturare la apel declarată de Botnariuc Liubovi și Botnariuc Igor, a fost casată hotărârea din 08 aprilie 2016 a Judecătorei Fălești, cu restituirea cauzei spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

Prin încheierea din 28 septembrie 2016 a Judecătorei Fălești, a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Tripăduș Anatolii.

La data de 02 martie 2017 Ombun Octavian și Ombun Oxana, reprezentați de avocatul Dodon Nicolae, au înaintat acțiune reconvențională împotriva SRL „Bălți-Gaz” și „Fălești Gaz”, filiala SRL „Bălți-Gaz” cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii s-a invocat că prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 7923 din 19 noiembrie 2012, Octavian Ombun și Oxana Ombun au devenit proprietarii casei de locuit cu nr.cadastral XXXXX și suprafața de 135,1 m.p., construcției accesorii cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața 45,3 m.p., construcției accesorii nr. cadastral XXXXX cu suprafața 30,4 m.p și ai terenului nr. cadastral XXXXX, suprafața 0,0586 ha din s. Răuțel r-nul Fălești.

Au susținut că în timpul efectuării tranzacției, au aflat că în această casă de locuit este amplasată filiala „Fălești Gaz” a „SRL Bălți Gaz”, care arenda imobilul de la ÎM „Gaz-Taf-Grup” și ulterior de la Botnariuc Liubovi.

Au menționat că în baza contractului din 15 mai 2000, Tripăduș Anatolii a vândut SRL „Elan Gaz” bunul imobil în litigiu. Acest contract a fost înregistrat la oficiul cadastral la 19 mai 2000. La momentul încheierii respectivului contract, vânzarea-cumpărarea bunurilor imobile, în special a caselor, era reglementată de art. 240² din Codul civil din 26 decembrie 1964, potrivit căruia, contractul de înstrăinare a imobilului proprietate a persoanelor fizice sau juridice trebuie sa fie autentificat pe cale notarială și înregistrat în decurs de trei luni la biroul teritorial de inventariere tehnică.

Ombun Octavian și Ombun Oxana au notat că pe contractul din 15 mai 2000, este aplicată parafa de înregistrare din 19 mai 2000 de la Oficiul Cadastral Teritorial Fălești și până în prezent există o atare informație, iar contractul de vânzare-cumpărare din 08 iunie 2000, încheiat între SRL „Elan Gaz” și SRL „Bălți Gaz” nu este înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Fălești.

Au declarat că, potrivit raportului istoric eliberat de Camera Înregistrării de Stat, Oficiul teritorial Bălți din 05 februarie 2013 SRL „Elan Gaz” la 24 decembrie 2002 și-a modificat denumirea în SRL „Gaz-Taf-Grup”, iar la 20 septembrie 2005 au fost înregistrate modificări privind schimbarea denumirii și înregistrarea statutului în redacție nouă, actuala denumire fiind Întrepriderea Mixtă „Gaz-Taf-Grup” SRL.

Potrivit procesului-verbal nr. 1 al adunării asociaților ÎM „Gaz-Taf-Grup”, s-a decis de a vinde lui Botnariuc Liubovi construcția cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața totală de 135,1 m.p., construcția cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața totală 45,3 m.p., construcția cu nr.cadastral XXXXX cu suprafața totală 30,4 m.p. și terenul cu

nr.cadastral XXXXX cu suprafața totală 0,0586 ha, situate în s. Răuțel, r-nul Fălești, ce aparțin ÎM „Gaz-Taf-Grup”. Ulterior, prin contractul de vânzare-cumpărare din 19 noiembrie 2012, Octavian Ombun și Oxana Ombun au devenit proprietarii acestui bun imobil.

Au invocat că procedura întocmirii contractului de vânzare-cumpărare din 08 iunie 2000, încheiat între SRL „Elan Gaz” și SRL „Bălți Gaz”, a fost viciată pe motiv că la notar nu au fost prezentate extrasul de la Oficiul Cadastral Teritorial și originalul contractului de vânzare-cumpărare din 15 mai 2000 înregistrat la OCT Fălești, prin care SRL „Elan-Gaz” a obținut dreptul de proprietate. Astfel, SRL „Elan Gaz” a dus în eroare notarul la întocmirea contractului de vânzare-cumpărare.

Ombun Octavian și Ombun Oxana au susținut că, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 7923 din 19 noiembrie 2012, atât vânzătorul, cât și cumpărătorul, sunt de bună-credință și au efectuat tranzacția în strictă conformitate cu prevederile legale, având actele de proprietate în regulă.

Au solicitat constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 3141 din 08 iunie 2000, încheiat între SRL „Elan Gaz” și SRL „Bălți Gaz”.

Prin încheierea din 25 septembrie 2017 a Judecătorei Bălți, sediul Fălești, OCT Fălești a fost înlocuit în proces cu succesorul în drepturi Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”.

La 19 aprilie 2018, SRL „Bălți Gaz” a depus cerere de concretizare a pretențiilor, solicitând constatarea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. XXXXX din 27 decembrie 2000; constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 28 octombrie 2009, încheiat între ÎM „Gaz-Taf-Grup” SRL și Botnariuc Liubovi, autentificat și înregistrat la notarul public Sergiu Placintă cu nr.6342; constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 19 noiembrie 2012, încheiat între Botnariuc Liubovi și Ombun Octavian, autentificat și înregistrat la notarul public Teaca Larisa cu nr.7923; obligarea Departamentului Cadastru al IP „Agenția Servicii Publice”, Structura teritorială Fălești să efectueze corectările erorilor în Registrul bunurilor imobile, cu înscrierea dreptului de proprietate al SRL „Bălți Gaz” asupra bunului imobil cadastral convențional XXXXX schimbat în cel permanent 4370201.080.

Prin hotărârea din 12 iunie 2018 a Judecătorei Bălți, sediul Fălești, acțiunea depusă de SRL „Bălți-Gaz” a fost admisă parțial și a fost declarat nul titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral XXXXX, eliberat de Primăria satului Răuțel, raionul Fălești la 27 decembrie 2000 pe numele lui Tripăduș Anatolii. Au fost declarate nule contractul de vânzare-cumpărare din 28 octombrie 2009, încheiat între ÎM „Gaz-Taf-Grup” SRL, în calitate de vânzător și Botnariuc Liubovi, în calitate de cumpărător, autentificat și înregistrat de notarul public Plăcintă Sergiu cu nr. 6342 și contractul de vânzare-cumpărare nr. 7923 din 19 noiembrie 2012, încheiat între Botnariuc Liubovi, în calitate de vânzător și Ombun Octavian, în calitate de cumpărător, autentificat și înregistrat de notarul public Teacă Larisa cu nr. 7923. A fost obligată Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” să efectueze rectificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile și să intabuleze dreptul de proprietate al SRL „Bălți-Gaz”

asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale XXXXX (anterior număr cadastral convențional XXXXX), XXXXX, amplasate în satul Răuțel, r-nul Fălești în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 08 iunie 2000, încheiat între SRL „Elan-Gaz”, în calitate de vânzător și SRL „Bălți-Gaz”, în calitate de cumpărător, autentificat și înregistrat de notarul Frecăuțanu Nina cu nr. 3441. În rest, acțiunea inițială în partea obligării de a corecta erorile în Registrul bunurilor imobile, a fost respinsă. De asemenea, a fost respinsă și acțiunea reconvențională înaintată de Ombun Octavian și Ombun Oxana. Măsura de asigurare a acțiunii sub formă sechestru aplicat prin încheierea din 24 septembrie 2014 a Judecătoriei Fălești pe bunul imobil – teren cu nr. cadastral XXXXX, situat în s. Răuțel, r-nul Fălești, a fost menținută până la executarea hotărârii definitive.

La data de 14 iunie 2018, IP „Agenția Servicii Publice” a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii din 12 iunie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Fălești și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea depusă de SRL „Bălți-Gaz” să fie respinsă ca nefondată.

La 19 iunie 2018 Ombun Octavian și Ombun Oxana, reprezentați de avocatul Dodon Nicolae, au declarat apel împotriva hotărârii din 12 iunie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Fălești, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea inițială să fie respinsă, iar cea reconvențională să fie admisă.

Prin decizia din 12 martie 2020 a Curții de Apel Bălți, au fost admise apelurile declarate de IP „Agenția Servicii Publice” și de către Ombun Octavian și Ombun Oxana, reprezentați de avocatul Dodon Nicolae, a fost casată hotărârea din 12 iunie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Fălești și a fost pronunțată o nouă hotărâre, prin care acțiunea depusă de SRL „Bălți-Gaz” a fost respinsă integral. Acțiunea reconvențională înaintată de Ombun Octavian și Ombun Oxana a fost admisă și s-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 3141 din 08 iunie 2000, încheiat între SRL „Elan Gaz” și SRL „Bălți-Gaz”. Totodată, s-a încasat de la SRL „Bălți Gaz” în beneficiul lui Ombun Octavian și Ombun Oxana suma de 6428, 25 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

La data de 23 iulie 2020 SRL „Bălți-Gaz” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 12 martie 2020 a Curții de Apel Bălți și menținerea hotărârii din 12 iunie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Fălești.

În motivarea recursului s-a invocat că instanța de apel a apreciat eronat probele din dosar.

A indicat că este eronată concluzia instanței de apel precum că nu ar avea niciun interes în declararea nulității absolute a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, or, conform art. 328 alin. (1) din Codul civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Astfel, SRL „Bălți-Gaz” este pe bună dreptate persoană interesată, care are tot dreptul de a invoca nulitatea absolută a actului juridic, or, începând cu 08 iunie 2000, este proprietar legal al bunului imobil în litigiu.

Recurenta a afirmat că instanța de apel greșit a stabilit că titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral XXXXX, eliberat la 27 martie 1998, nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în condițiile legii, deoarece conform art. 20 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, în vigoare la acel moment, se întocmește dosar cadastral pentru fiecare bun imobil la înregistrarea lui primară, inclusiv la divizarea lui în două sau mai multe bunuri imobile ori la comasarea a două sau mai multe bunuri imobile; la întocmirea dosarului cadastral, fiecărui bun imobil i se atribuie un număr cadastral (număr cadastral convențional), care este și numărul dosarului cadastral.

Astfel, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 27 martie 1998, cu certitudine a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile de către OCT Fălești, aplicându-se pe el parafa „Înregistrat” și atribuindu-se numărul cadastral 4370000034.

A susținut că în ședința de judecată din 12 iunie 2018 s-a constatat că lui Tripăduș Anatolii, împreună cu soția sa, le-a fost atribuit teren pentru construcția casei de locuit, care a fost construită în anii 1980-1983. La 26 aprilie 2000, Tripăduș Anatolii a depus la OCT Fălești o cerere prin care a solicitat înregistrarea bunurilor imobile și eliberarea extrasului din Registrul bunurilor imobile, anexând titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 27 martie 1998. La 26 aprilie 2000, OCT Fălești a eliberat Adeverința de înregistrare a dreptului de proprietate, în care se indică că terenul cu nr. cadastral XXXXX este înregistrat cu drept de proprietate privată după Tripăduș Anatolii în baza titlului din 27 martie 1998. Iar, la 03 mai 2000 OCT Bălți i-a eliberat lui Tripăduș Anatolii certificatul cu privire la valoarea bunului imobil cu referire la terenul cu suprafața de 0,0583 ha și casa de locuit cu anexe.

Prin urmare, recurenta consideră că nu există dubii că titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral XXXXX, eliberat la 27 martie 1998, a fost înregistrat în modul prevăzut de lege la OCT Fălești și poate genera drepturi de posesie, folosință și dispoziție asupra bunului imobil.

SRL „Bălți-Gaz” a susținut că până în prezent bunul imobil se află la evidența întreprinderii, fiind utilizat ca oficiu pentru filiala Fălești, fapt confirmat prin înscrisurile care demonstrează că în tot acest timp a achitat impozitul pe imobil.

A precizat că în cadrul examinării cauzei s-a constatat că între oficiul cadastral teritorial și primăriei nu exista o concluzare, astfel încât Primăria s. Răuțel nu a cunoscut despre înregistrarea selectivă a bunurilor imobile pe numele lui Tripăduș Anatolii și nici despre contractele încheiate ulterior, motiv din care a transmis informația la OCT Fălești reieșind din datele indicate în Registrul de evidență a gospodăriilor, ținut de primărie, în care nu au fost efectuate modificări și în calitate de membru al gospodăriei a rămas Tripăduș Anatolii.

Recurenta a indicat că Primăria s. Răuțel nu a depistat această eroare și nu l-a informat pe Tripăduș Anatolii despre lucrările cadastrale efectuate în cadrul înregistrării primare masive și în baza informației incorecte transmisă de primărie, organul cadastral a întocmit un dosar nou cadastral, cu atribuirea acelorași bunuri imobile a altui număr cadastral permanent XXXXX.

A invocat că din considerentele expuse, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral XXXXX, eliberat de Primăria satului Răuțel, raionul Fălești la 27 decembrie 2000, este lovit de nulitate absolută, or, administrația publică locală poate elibera cetățenilor titluri de proprietate pentru sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești și grădini, doar o singură dată.

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 deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Bălți a pronunțat decizia contestată la data de 12 martie 2020.

Decizia motivată a instanței de apel a fost expediată în adresa SRL „Bălți-Gaz” la data de 20 mai 2020 conform scrisorii de însoțire nr. 8094 (f.d. 46, volumul V) și a fost recepționată la 25 mai 2020 (f.d. 47, volumul V).

Astfel, recursul, declarat la data de 23 iulie 2020, este în termen.

La 11 septembrie 2020, copia recursului declarat de SRL „Bălți-Gaz” a fost expediat în adresa intimaților Ombun Octavian, Ombun Oxana, Primăria satului Răuțel, raionul Fălești, Serviciul Cadastral Teritorial Fălești, ÎM „Gaz-Taf-Grup” SRL, Botnariuc Liubovi, Botnariuc Igor și Tripăduș Anatolii, cu înștiințarea despre depunerea referinței (f.d. 106, 108-117 volumul V).

La 18 septembrie 2020, Agenția Servicii Publice a depus referință, solicitând respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel, pe care o consideră legală și întemeiată (f.d. 119-120, volumul V).

La 16 octombrie 2020 Ombun Octavian și Ombun Oxana, reprezentați de avocatul Dodon Nicolae, au depus referință, prin care au solicitat considerarea recursului ca inadmisibil (f.d. 123-126, volumul V).

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 23 decembrie 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 deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că lui Tripăduș Anatolii și Tripăduș Eudochia, ca familie nou-formată le-a fost atribuit, în grădina lui Tripăduș Tudor (tatăl lui Tripăduș Anatolii) teren pentru construcția casei de locuit.

În anii 1980-1983, în baza autorizației nr. 894 din 08 august 1980, valabilă până în iulie 1983, familia Tripăduș a construit casa de locuit, un garaj, o bucătărie de vară

și un beci, fapt confirmat prin procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 23 martie 2000 (f.d. 33, volumul II).

La 27 martie 1998, în temeiul deciziei Primăriei satului Răuțel, raionul Fălești nr. 3 din 24 februarie 1995, pe numele lui Tripăduș Anatolii, pentru terenul repartizat, pe care a fost construită casa de locuit și construcțiile accesorii, a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului asupra pământului cu suprafața de 0,0583 ha (f.d. 143, volumul I).

La 13 martie 2000 Tripăduș Anatolii a depus la Organul Cadastral Teritorial Fălești cerere de inventariere, solicitând eliberarea copiilor de pe planul sectorului de teren și a planului construcției. Comanda acestuia a fost înregistrată cu nr. 817. Pentru efectuarea acestor servicii Tripăduș Anatolii Tudor a achitat 100 lei (f.d. 23, volumul II). În aceeași zi, specialistul OCT Bălți s-a deplasat în teritoriu și a efectuat inventarierea tehnică și planul bunului imobil sus-indicat (f.d. 17-22, volumul II).

La 23 martie 2000, comisia formată din investitorul Tripăduș Anatolii, primarul Prodan Tudor și a arhitectorul-șef Anatolii Dogotaru, a emis Procesul-verbal de recepție finală nr. 1 privind construirea casei de locuit cu un etaj din patru odăi în satul Răuțel, raionul Fălești (f.d. 33, volumul II).

La 26 aprilie 2000 Tripăduș Anatolii a depus din nou la Organul Cadastral Teritorial Fălești o cerere prin care solicită înregistrarea bunurilor imobile și eliberarea extrasului din Registrul bunurilor imobile și a certificatului cu privire la valoarea acestora. La cerere a anexat titlul de autentificare a dreptului asupra pământului din 27 martie 1998 și procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 23 martie 2000 (f.d. 31-33, volumul II).

Astfel, conform Adeverinței de înregistrare eliberată de Organul Cadastral Teritorial Bălți, la 26 aprilie 2000 a fost înregistrat dreptul de proprietate al lui Tripăduș Anatolii asupra imobilului, fiindu-i acordat numărul cadastral XXXXX (f.d. 93, volumul II).

Totodată, se reține că la 06 decembrie 1995, Tripăduș Anatolii împreună cu Frăsîneanu Pantelemon au fondat SRL „Elan Gaz”, cota parte a fiecăruia din capitalul social fiind de câte 50%, în funcție de conducător fiind înscris Tripăduș Anatolii.

Ulterior, au fost operate mai multe modificări în actele de constituire a SRL „Elan Gaz”, la 24 mai 1999 fiind efectuate modificări în privința fondatorilor, Tripăduș Anatolii a rămas în funcție de administrator cu cota-parte din capitalul social în mărime de 65 %, iar fondatorul Frăsîneanu Pantelemon a fost înlocuit cu fondatorul Tripăduș Ruslan (fiul lui Tripăduș Anatolii) cu cota-parte de 35 %.

La Adunarea Generală a fondatorilor SRL „Elan Gaz” din 20 aprilie 2000, cu prezența fondatorilor Tripăduș Anatolii și Tripăduș Ruslan, s-a decis de a o numi în funcție de director al SRL „Elan Gaz” pe Gîrbu Rodica (care deținea funcția de contabil șef la SRL „Elan Gaz”), în locul lui Tripăduș Anatolii. În aceeași zi în documentele de constituire ale SRL „Elan Gaz” au fost operate modificările menționate, Gîrbu Rodica fiind înscrisă în funcție de director.

La data de 15 mai 2000, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2552, Tripăduș Anatolii a vândut SRL „Elan-Gaz”, în persoana directorului Gîrbu Rodica,

casa de locuit și terenul aferent cu suprafața de 0,0583 ha, situate în satul Răuțel, jud. Bălți (f.d. 34, volumul I).

La 19 mai 2000 SRL „Elan-Gaz” a înregistrat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2552 din 15 mai 2000 la Organul Cadastral Teritorial Fălești (f.d. 32, volumul I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 3141 din 08 iunie 2000 SRL „Elan-Gaz”, în persoana directorului Gîrbu Rodica a vândut SRL „Bălți-Gaz”, în persoana directorului Frăsîneanu Panteleimon, casa de locuit și terenul aferent cu suprafața de 0,0583 ha, situate în satul Răuțel, jud. Bălți (f.d. 31, volumul I).

La 16 iunie 2000, SRL „Bălți-Gaz” a înregistrat la Organul Cadastral Teritorial Fălești contractul de vânzare-cumpărare nr. 3141 din 08 iunie 2000 a imobilului cu nr. cadastral XXXXX (f.d. 29, volumul I).

La 27 decembrie 2000 Primăria satului Răuțel a eliberat pe numele lui Tripăduș Anatolii un alt titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX asupra terenului cu suprafața de 0,0586 ha, în temeiul deciziei Primăriei nr. 01/3 din 15 februarie 1993, trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr. 683 din 12 septembrie 1997 (f.d. 76, volumul I).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, la 12 decembrie 2000 a fost înregistrat dreptul de proprietate al lui Tripăduș Anatolii asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,0586 ha, situat în s. Răuțel, s-nul Fălești, în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX din 02 noiembrie 2000 (f.d. 233, volumul I).

La 24 decembrie 2020, denumirea SRL „Elan-Gaz” a fost schimbată în SRL „Gaz-Taf-Grup”, fondatori rămânând Tripăduș Anatolii și Tripăduș Ruslan (f.d. 152-153, volumul I).

Iar, la 20 septembrie 2005 denumirea SRL „Gaz-Taf-Grup” a fost schimbată în Întreprinderea Mixtă „Gaz-Taf-Grup” SRL, având noi asociați: Guțcal Raisa și Maier Friedrich, care dețin împreună partea socială în mărime de 100 % (f.d. 154, volumul I).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, la 29 septembrie 2005 a fost înregistrat dreptul de proprietate al ÎM „Gaz-Taf-Grup” SRL asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,0586 ha și asupra casei de locuit și construcțiile accesorii cu nr. cadastrale XXXXX, situate în s. Răuțel, s-nul Fălești, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 15 mai 2000 (f.d. 233, volumul I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 6342 din 28 octombrie 2009 ÎM „Gaz-Taf-Grup” SRL, în persoana administratorului Botnariuc Igor a vândut lui Botnariuc Liubov, casa de locuit, construcțiile accesorii și terenul aferent cu nr. cadastrale XXXXX, situate în satul Răuțel, jud. Bălți (f.d. 129-130, volumul I).

La 13 noiembrie 2009, Botnariuc Liubov a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra imobilelor cu nr. cadastrale XXXXX, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 6342 din 28 octombrie 2009 (f.d. 234, volumul I).

La 19 noiembrie 2012, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 7923, Botnariuc Liubov a vândut lui Ombun Octavian casa de locuit, construcțiile accesorii și terenul

aferent cu nr. cadastrale XXXXX, situate în satul Răuțel, jud. Bălți (f.d. 50-52, volumul II).

Astfel, la 22 noiembrie 2012 a fost înregistrat dreptul de proprietate al lui Ombun Octavian și Ombun Oxana asupra imobilelor menționate, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 7923 din 19 noiembrie 2012 (f.d. 234, volumul I).

Înaintând prezenta acțiune, SRL „Bălți Gaz” a solicitat constatarea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. XXXXX din 27 decembrie 2000; constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 28 octombrie 2009, încheiat între ÎM „Gaz-Taf-Grup” SRL și Botnariuc Liubovi, autentificat și înregistrat la notarul public Sergiu Placintă cu nr.6342; constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 19 noiembrie 2012, încheiat între Botnariuc Liubovi și Ombun Octavian, autentificat și înregistrat la notarul public Teaca Larisa cu nr.7923; obligarea Departamentului Cadastru al IP „Agenția Servicii Publice”, Structura teritorială Fălești să efectueze corectările erorilor în Registrul bunurilor imobile, cu înscrierea dreptului de proprietate al SRL „Bălți Gaz” asupra bunului imobil cadastral convențional XXXXX schimbat în cel permanent XXXXX.

Ombun Octavian și Ombun Oxana au înaintat acțiune reconvențională împotriva SRL „Bălți-Gaz” și „Fălești Gaz”, filiala SRL „Bălți-Gaz”, solicitând constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 3141 din 08 iunie 2000, încheiat între SRL „Elan Gaz” și SRL „Bălți Gaz”.

Prima instanță, fiind investită cu examinarea prezentei cauze, a admis parțial acțiunea depusă de SRL „Bălți-Gaz” și au fost declarate nule titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral XXXXX, eliberat de Primăria satului Răuțel, raionul Fălești la 27 decembrie 2000 pe numele lui Tripăduș Anatolii, contractul de vânzare-cumpărare nr. 6342 din 28 octombrie 2009, încheiat între ÎM „Gaz-Taf-Grup” SRL și Botnariuc Liubovi și contractul de vânzare-cumpărare nr. 7923 din 19 noiembrie 2012, încheiat între Botnariuc Liubovi și Ombun Octavian. A fost obligată IP „Agenția Servicii Publice” să efectueze rectificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile și să intabuleze dreptul de proprietate al SRL „Bălți-Gaz” asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale XXXXX (anterior număr cadastral convențional XXXXX), XXXXX, amplasate în satul Răuțel, r-nul Fălești în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 08 iunie 2000, încheiat între SRL „Elan-Gaz”, în calitate de vânzător și SRL „Bălți-Gaz”, în calitate de cumpărător, autentificat și înregistrat de notarul Frecăuțanu Nina cu nr. 3441. În rest, acțiunea inițială în partea obligării de a corecta erorile în Registrul bunurilor imobile, a fost respinsă. De asemenea, a fost respinsă și acțiunea reconvențională înaintată de Ombun Octavian și Ombun Oxana.

Instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelurilor declarate de IP „Agenția Servicii Publice” și de către Ombun Octavian și Ombun Oxana, a ajuns la concluzia temeiniciei acestora și a casat hotărârea primei instanțe, fiind pronunțată o nouă hotărâre, prin care acțiunea depusă de SRL „Bălți-Gaz” a fost respinsă integral, iar, acțiunea reconvențională înaintată de Ombun Octavian și Ombun Oxana a fost admisă și s-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 3141 din 08

iunie 2000, încheiat între SRL „Elan Gaz” și SRL „Bălți-Gaz”. Totodată, s-a încasat de la SRL „Bălți Gaz” în beneficiul lui Ombun Octavian și Ombun Oxana suma de 6428, 25 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a constatat că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate al lui Tripăduș Anatolie asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral XXXXX a fost înregistrat la data de 12 decembrie 2000. Tot din Registrul bunurilor imobile este evident faptul că un alt titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren, cum este titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral XXXXX, nu a fost înregistrat și respectiv, un careva drept de proprietate în baza acestui titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nu există.

Prin urmare, instanța de apel a concluzionat că titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral XXXXX, eliberat pe numele Tripăduș Anatolie, este legal, fiind eliberat și înregistrat în Registrul bunurilor imobile în condițiile legii, iar temeiuri de a constata nulitatea absolută a acestuia nu au fost stabilite.

Astfel, instanța de apel a conchis că, încheierea contractelor de vânzare-cumpărare dintre Tripăduș Anatolie și SRL „Elan Gaz” și respectiv, SRL „Elan Gaz” și SRL „Bălți Gaz”, a fost bazată pe titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu număr cadastral XXXXX, care era unul provizoriu, nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile și nu putea genera, până la înregistrarea sa, drept de proprietate cu consecințe de dispoziție și înstrăinare a bunului. În consecință, contractul de vânzare-cumpărare din 08 iunie 2000, încheiat între SRL „Elan Gaz” și SRL „Bălți Gaz” este lovit de nulitate absolută, deoarece a fost încheiat contrar normelor legale, în baza unor acte care nu generează drept de proprietate.

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 instanța de apel a apreciat eronat circumstanțele importante pentru soluționarea justă a cauzei.

În conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Conform art. 20 alin. (1) și alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare la data eliberării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. 4370201.080 din 27 decembrie 2000), se întocmește dosar cadastral pentru fiecare bun imobil la înregistrarea lui primară, inclusiv la divizarea lui în două sau mai multe bunuri imobile ori la comasarea a două sau mai multe bunuri imobile. La întocmirea dosarului cadastral, fiecărui bun imobil i

se atribuie un număr cadastral (număr cadastral convențional). Numărul cadastral (numărul cadastral convențional) al terenului este și numărul dosarului cadastral.

Potrivit art. 55 alin. (6) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare la data eliberării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. 4370201.080 din 27 decembrie 2000), înregistrarea masivă nu atinge drepturile înregistrate selectiv înainte de efectuarea ei.

Conform art. 11 alin. (1) din Codul funciar, autoritățile administrației publice locale atribuie cetățenilor terenuri fără plată, eliberându-le titluri de proprietate: trec în proprietatea cetățenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești și grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislația.

Alin. (2) și (3) al aceluiași articol prevede că, atribuirea repetată în proprietate privată a terenurilor cetățenilor, în scopurile indicate în alineatul 1 al prezentului articol, se efectuează contra plată prin vânzare la licitație, organizată de autoritatea administrației publice locale. Prețul inițial de vânzare a terenului nu va fi mai mic decât prețul normativ al pământului calculat în baza tarifelor stabilite de legislația în vigoare. Se admite atribuirea repetată, fără plată, a terenurilor, în scopurile prevăzute în alineatul 1 al prezentului articol, cetățenilor a căror proprietate funciară a fost distrusă în rezultatul calamităților naturale.

Conform art. 43 din Codul civil din 26 decembrie 1964 (aplicabil în speță), se consideră convenții actele săvârșite de cetățeni sau organizații în scopul de a naște, modifica sau stinge drepturi sau obligații civile. Convențiile pot fi unilaterale și bilaterale sau multilaterale (contracte).

Conform art. 50 din Codul civil din 26 decembrie 1964 (aplicabil în speță), este nulă convenția care nu corespunde prevederilor legii, inclusiv convenția care lezează drepturile personale sau patrimoniale ale minorilor. În cazul unei convenții nule fiecare parte este obligată să restituie celeilalte părți tot ce a primit în baza convenției, iar când nu este posibil de a restitui în natură cele primite, urmează să plătească valoarea lor în bani, dacă legea nu prevede alte efecte ale nulității convenției.

Din conținutul normelor de drept citate, rezultă că administrația publică locală eliberează cetățenilor titluri de proprietate pentru sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești și grădini doar o singură dată. Eliberarea repetată a titlului de proprietate pentru același teren contravine prevederilor art. 11 din Codul funciar, care stipulează expres cazurile în care se atribuie repetat în proprietate privată terenurile, cazuri ce nu au fost întrunite în speță.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră corectă concluzia instanței de fond cu privire la constatarea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral XXXXX, eliberat de Primăria satului Răuțel, raionul Fălești la 27 decembrie 2000 pe numele lui Tripăduș Anatolii.

Or, anterior și anume, la data de 27 martie 2018 Primăria satului Răuțel, raionul Fălești a eliberat pe numele lui Tripăduș Anatolii pentru terenul atribuit pentru construcția casei de locuit titlul de autentificare a dreptului asupra pământului, la 26 aprilie 2000 fiind înregistrat la organul cadastral dreptul de proprietate al lui

Tripăduș Anatolii asupra imobilului, căruia i s-a acordat numărul convențional XXXXX.

În acest sens, este greșită concluzia instanței de apel precum că titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral XXXXX, care era unul provizoriu, nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile și nu putea genera, până la înregistrarea sa, drept de proprietate cu consecințe de dispoziție și înstrăinare a bunului, deoarece contravine materialelor cauzei.

Astfel, la dosar a fost anexată cererea lui Tripăduș Anatolii depusă la 26 aprilie 2000 la Organul Cadastral Teritorial Fălești, prin care a solicitat înregistrarea bunurilor imobile și eliberarea extrasului din Registrul bunurilor imobile și a certificatului cu privire la valoarea acestora, anexând titlul de autentificare a dreptului asupra pământului din 27 martie 1998 și procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 23 martie 2000 (f.d. 31-33, volumul II).

Ca urmare, la 26 aprilie 2000 Organul Cadastral Teritorial Bălți a eliberat Adeverința de înregistrare în drept de proprietate, care confirmă înregistrarea dreptului de proprietate al lui Tripăduș Anatolii asupra imobilului cu numărul cadastral XXXXX (f.d. 93, volumul II).

La fel, după tranzacțiile efectuate ulterior, organul cadastral a eliberat extrase din Registrul cadastral al bunului imobil, care autentifică înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului cu numărul cadastral XXXXX după SRL „Elan Gaz” la 19 mai 2000 și respectiv, SRL „Bălți-Gaz” la 16 iunie 2000 (f.d. 29-30, 32-33, volumul I).

Prin urmare, înscrisurile menționate demonstrează înregistrarea la organul cadastral, în modul prevăzut de lege, a titlului de autentificare a dreptului asupra pământului din 27 martie 2018, titlu de care Primăria s. Răuțel urma obligatoriu să țină cont la înregistrarea masivă.

Conform art. 217 din Codul civil (în redacția aplicabilă în speță), 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.

Conform art. 217 alin. (1) din Codul civil (în redacția aplicabilă în speță), actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

În circumstanțele expuse, nulitatea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 27 decembrie 2000, atrage nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 6342 din 28 octombrie 2009, încheiat între ÎM „Gaz-Taf-Grup” SRL și Botnariuc Liubovi și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 7923 din 19 noiembrie 2012, încheiat între Botnariuc Liubovi și Ombun Octavian, ca fiind acte juridice subsecvente. Or, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 6342 din 28 octombrie 2009, ÎM „Gaz-Taf-Grup” SRL nu deținea dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu, deoarece l-a înstrăinat anterior la 08 iunie 2000 recurentei SRL „Bălți-Gaz”.

Date fiind cele relevate, prima instanță just a ajuns la concluzia de admitere parțială a acțiunii depusă de SRL „Bălți-Gaz” și a constatat nulitatea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral XXXXX, eliberat de Primăria satului Răuțel, raionul Fălești la 27 decembrie 2000 pe numele lui Tripăduș Anatolii, contractului de vânzare-cumpărare nr. 6342 din 28 octombrie 2009, și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 7923 din 19 noiembrie 2012, cu obligarea IP „Agenția Servicii Publice” să efectueze rectificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile și să intabuleze dreptul de proprietate al SRL „Bălți-Gaz” asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale XXXXX (anterior număr cadastral convențional XXXXX), XXXXX, amplasate în satul Răuțel, r-nul Fălești în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 08 iunie 2000, încheiat între SRL „Elan-Gaz”, în calitate de vânzător și SRL „Bălți-Gaz”, în calitate de cumpărător, autentificat și înregistrat de notarul Frecăuțanu Nina cu nr. 3441.

De asemenea, instanța de fond corect a respins acțiunea reconvențională înaintată de Ombun Octavian și Ombun Oxana, în condițiile constatării temeiniciei acțiunii inițiale.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, decizia instanței de apel fiind emisă cu aprecierea eronată a circumstanțelor cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa integral decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) 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 către Societatea cu Răspundere Limitată „Bălți-Gaz”.

Se casează integral decizia din 12 martie 2020 a Curții de Apel Bălți și se menține hotărârea din 12 iunie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Fălești, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Bălți-Gaz” împotriva Oxanei Ombun și a lui Octavian Ombun, succedat în drepturi de Oxana Ombun, XXXXX, Primăria satului Răuțel, raionul Fălești, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Întreprinderea Mixtă „Gaz-Taf-Grup” Societate cu Răspundere Limitată, Botnariuc Liubovi și Botnariuc Igor, intervenient accesoriu Tripăduș Anatolii cu privire la constatarea nulității actelor juridice, obligarea de a corecta erorile din Registrul bunurilor imobile și înscrierea dreptului de proprietate și cererea reconvențională depusă de Oxana Ombun și Octavian Ombun, succedat în drepturi de Oxana Ombun, XXXXX împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Bălți-Gaz” și „Fălești Gaz”, filiala Societății cu Răspundere Limitată „Bălți-Gaz” cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,

judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Ala Cobăneanu

Dumitru Mardari

Nicolae Craiu

Mariana Pitic