

Dosarul nr. 2ra-586/21

Prima instanță: Judecătoria Bălți sediul central (jud. N. Costăș)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. N. Chircu, A. Ciobanu, D. Stănilă)

DECIZIE

26 mai 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Iurie Bejenaru
Dumitru Mardari
Mariana Pitic
Nina Vascan

examinând recursul declarat de Ana Patrașco, reprezentată de avocatul
Valentina Moruz

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Anei Patrașco împotriva
Primăriei și Consiliului sat. Elizaveta, Iuliei Patrașcu, Larisei Railean și lui Dumitru
Railean cu privire la repunerea în termen a acțiunii, anularea actelor administrative,
declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, recunoașterea
dreptului de proprietate în devălmășie cu restituirea bunului imobil, radierea
înscrierii din Registrul bunurilor imobile, repararea prejudiciului moral și încasarea
cheltuielilor de judecată

împotriva deciziei din 21 octombrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care
a fost admis apelul declarat de Iulia Patrașcu și Larisa Railean, casată integral
hotărârea din 16 februarie 2018 a Judecătoriei Bălți sediul central și o nouă hotărâre
de admitere parțială a acțiunii

constată:

La 16 decembrie 2014, Ana Patrașco a depus cerere de chemare în judecată
împotriva Primăriei și Consiliului sat. Elizaveta, Iuliei Patrașcu, Larisei Railean și
lui Dumitru Railean, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Bălți cu
privire la anularea actelor administrative, declararea nulității contractului de
vânzare-cumpărare a imobilului, recunoașterea dreptului de proprietate în
devălmășie cu restituirea bunului imobil, radierea înscrierii din Registrul bunurilor
imobile, încasarea prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a invocat că la 16 octombrie 2014, s-a adresat către
autoritățile locale Consiliul sătesc Elizaveta și Primăria sat. Elizaveta cu o cerere
prealabilă, recepționată la 17 octombrie 2014, prin care a solicitat revocarea
următoarelor acte emise, ca fiind contrare legii: decizia Consiliului sătesc Elizaveta
nr. 2/3 din 24 februarie 1989, hotărârea Primăriei sat. Elizaveta nr. 7 din
17 septembrie 1996, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 834

din 10 iunie 2003 eliberat pe numele Iuliei Patrașcu, procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 24 mai 2005 pe numele Iuliei Patrașcu.

La 16 noiembrie 2014, au expirat 30 de zile calendaristice pentru examinarea cererii prealabile conform cerințelor art. 14-15 din Legea contenciosului administrativ, însă răspuns la cererea prealabilă nu a primit.

A explicat reclamanta că motiv pentru revocarea actelor menționate servește sentința din 14 ianuarie 2014 a Judecătoriei Bălți, menținută prin decizia din 14 mai 2014 a Curții de Apel Bălți și decizia din 8 septembrie 2014 a Curții Supreme de Justiție, potrivit cărora actele ce au stat la baza înregistrării dreptului de proprietate asupra casei de locuit și terenului aferent acesteia din sat. XXXXX, str. XXXXX, după Iulia Patrașcu au fost recunoscute false.

Astfel, Iulia Patrașcu, conștientizând caracterul social periculos al acțiunilor sale, într-o perioadă de timp nestabilă de organul de urmărire penală a anilor 2003-2005, având ca scop deținerea și folosirea documentelor oficiale false care-i acordă dreptul la înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului, cunoscând cu certitudine că în anul 1989 lotul de pământ din sat. XXXXX, str. XXXXX, cu suprafața de 0,07 ha a fost transmis pentru construcția casei individuale fiului său Serghei Patrașco, decedat la XXXXX, cu care se afla în căsătorie, s-a adresat la primarul sat. Elizaveta pentru a-i elibera hotărârea primăriei, conform căreia lotul nominalizat să-i fie transmis ei cu același scop.

Ca rezultat, în baza informației oferite de către specialistul principal pentru reglementarea regimului proprietății funciare sat. Elizaveta, aceasta a primit de la primarul sat. Elizaveta hotărârea nr. 2/3 din 24 februarie 1989, care conținea date vădit false privind transmiterea Iuliei Patrașcu a lotului de pământ cu suprafața de 0,07 ha din mun. XXXXX, sat. XXXXX, str. XXXXX, cu scopul de a-și construi propria casă pe teritoriul satului și hotărârea primăriei nr. 7 din 17 septembrie 1996 cu același conținut, emise de către o persoană oficială, ambele fiind semnate și autentificate cu ștampila primarului sat. Elizaveta.

Ulterior, deținând un document oficial fals, având ca scop înregistrarea dreptului asupra terenului nominalizat, Iulia Patrașcu a prezentat Oficiului Cadastral Teritorial Bălți, filiala ÎS „Cadastru”, hotărârea nr. 7 din 17 septembrie 1996, ce conținea date vădit false, în baza căreia a primit titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren XXXXX, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Bălți la 12 mai 2004 cu nr. 6833.

Totodată, Iulia Patrașcu a prezentat la comisia de recepție finală din cadrul Secției Arhitectură și Urbanistică din cadrul Primăriei mun. Bălți hotărârea nr. 2/3 din 24 februarie 1989, în baza căreia a primit procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 24 mai 2005, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Bălți la 31 mai 2005 cu nr. 8076.

Astfel, prin folosirea documentelor oficiale false, Iulia Patrașcu ilegal a înregistrat pe numele său dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile din mun. XXXXX, sat. XXXXX, str. XXXXX.

La 31 ianuarie 2008, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 764, Iulia Patrașcu ilegal a înstrăinat lotul de pământ cu suprafața de 0,0732 ha și casa de locuit din sat. XXXXX, str. XXXXX, Larisei Railean și lui Dumitru Railean la prețul de 112 817 de lei, cauzând astfel un prejudiciu material în proporții mari.

A comunicat reclamanta că la 24 februarie 1989, prin hotărârea nr. 2 a sovietului sătesc Elizaveta, ei și soțului decedat, ca familie tânără, le-a fost permisă construcția casei proprii pe teritoriul sat. Elizaveta pe sectorul de pământ 0,07 ha.

Terenul a fost dat în posesie și folosință familiei Serghei și Ana Patrașco.

Din acel moment a început construcția casei, gospodăriei fiindu-i dat numărul personal 1106, în registrul de evidență a gospodăriilor sat. XXXXX, în gospodăria dată fiind înscrise 3 persoane: Serghei Patrașco, Ana Patrașco și Alina Patrașco.

Casa de locuit a fost construită de către familia Patrașco, adică Serghei și Ana Patrașco, cu ajutorul părinților și rudelor lor.

Din cauza că Serghei Patrașco făcea abuz de băuturi spirtoase, o bătea, deseori era nevoită să plece cu traiul la mama sa, după care se întorcea din nou în familie.

În anul 2000, soțul său a plecat la muncă în Federația Rusă, iar la XXXXX, a decedat.

Ulterior, a aflat că terenul cu suprafața de 0,07 ha, repartizat familiei sale prin hotărârea nr. 2 din 24 februarie 1989 a Primăriei sat. Elizaveta, la 17 septembrie 1996, prin decizia nr. 7 a Primăriei sat. Elizaveta a fost repartizat în proprietate privată pârâtei Iulia Patrașcu.

A considerat că terenul a fost repartizat pârâtei Iulia Patrașcu cu grave încălcări ale legislației, deoarece de către organul administrației publice locale nu a fost respectat modul de retragere a terenului din dreptul de posesiune și folosință.

Astfel, actele juridice întocmite ulterior și anume titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 10 iunie 2003 și procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 24 mai 2005 pe numele Iuliei Patrașcu urmează a fi recunoscute nule conform art. 220 alin. (1) din Codul civil, deoarece contravin legii.

A indicat că decizia nr. 7 a Primăriei sat. Elizaveta din 17 septembrie 1996 privind atribuirea fără plată în proprietate privată a loturilor de pe lângă casă a fost emisă, fiind ignorat faptul că la acel moment și până în prezent există hotărârea nr. 2 din 24 februarie 1989 privind atribuirea acestui teren pentru construcția casei individuale familiei lui Serghei și Ana Patrașco, nu este anulată.

Conform informației parvenite de la Serviciul de arhivă de pe lângă Primăria mun. Bălți din 26 decembrie 2011 cu nr. 16/1998, în documentele fondului arhivistic al Primăriei sat. Elizaveta, hotărârea Primăriei sat. Elizaveta nr. 7 din 17 septembrie 1996 nu există.

De asemenea, a menționat că la 28 septembrie 2012, a fost încetată urmărirea penală în privința Pelagheiei Balțat și lui Nicolae Laba din motivul eliberării de răspundere penală în legătură cu expirarea prescripției de tragere la răspundere penală și nu din faptul că în acțiunile ultimilor nu se conțin elementele constitutive ale infracțiunii prevăzute de art. 328 alin. (1) din Codul penal.

Prin urmare, faptul excesului de putere și depășirii atribuțiilor de serviciu din partea lor a fost constatat prin ordonanța procurorului în Procuratura mun. Bălți din 28 septembrie 2012, iar în privința Iuliei Patrașcu există o sentință irevocabilă privind constatarea vinovăției acesteia.

La fel, a menționat că din informația din cartea de gospodărie a sat. XXXXX, gospodăria familiei Ana Patrașco, Serghei Patrașco și Alina Patrașco, a existat cel puțin până în anul 2000, ultima informație fiind decesul lui Serghei Patrașco în luna XXXXX.

Referitor la recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra terenului acordat pentru construcția casei, a indicat că terenul a fost repartizat familiei Patrașco în folosință și nu a fost retras în modul stabilit de legislație, respectiv, urmează a fi recunoscut dreptul de proprietate în devălmășie, mai mult ca atât că la momentul decesului lui Serghei Patrașco, se aflau în relații de căsătorie.

A relevat că, în perioada construcției casei a fost angajată la Combinatul de blănuri din mun. Bălți, respectiv, a avut un venit stabil, iar în afară de aceasta împreună cu soțul au dispus de banii câștigați de la nuntă în sumă de 2 700 de ruble, fapt recunoscut și de către pârâta Iulia Patrașcu.

La fel, au fost ajutați și de părinții lor, prin ce au avut posibilitate de a construi casa de locuit, care este în litigiu.

Chiar dacă după decesul lui Serghei Patrașco, nu a locuit permanent în această casă, a considerat că nu a pierdut dreptul de proprietate, deoarece conform art. 315 alin. (2) din Codul civil, dreptul de proprietate este perpetuu.

Cu referire la anularea procesului-verbal de recepție finală, a opinat că acesta urmează a fi anulat, deoarece în calitate de investitor este indicată o persoană, care nu are nimic comun cu această construcție, de fapt, investitorii fiind Ana și Serghei Patrașco.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 25 din Codul funciar, art.216, 217, 219, 220, 233 din Codul civil, art. 19, 20 din Codul familie, art. 1, 3, 5, 6, 8, 16, 18, 19, 22-26 din Legea contenciosului administrativ, Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 285 din 23 mai 1996, art. 166, 167, 174, 175 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii, anularea integrală a actelor administrative și, anume, a hotărârii Primăriei sat. Elizaveta nr. 2/3 din 24 februarie 1989, prin care Iuliei Patrașcu i s-a permis construcția casei, a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 10 iunie 2003 eliberat pe numele Iuliei Patrașcu și a procesului-verbal de recepție finală nr.1 din 24 mai 2005 pe numele Iuliei Patrașcu; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 764 din 31 ianuarie 2008 încheiat între Iulia Patrașcu și Larisa Railean, Dumitru Railean, cu încetarea cu efect retroactiv din momentul încheierii; restituirea imobilului și a terenului aferent casei cu suprafața de 0,07 ha din sat. XXXXX, str. XXXX, ca fiind primite în baza actelor juridice nule de către Larisa Railean și Dumitru Railean; recunoașterea dreptului ei de proprietate în devălmășie asupra imobilului și terenului cu suprafața de 0,07 ha, din sat. XXXXX, str. XXXXX; radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii privind dreptul de proprietate asupra bunului imobil referitor la proprietarii Larisa Railean și Dumitru Railean cu înscrierea ei în calitate de proprietar; încasarea sumei de 150 000 de lei cu titlu de prejudiciu moral și încasarea cheltuielilor de judecată

La 9 februarie 2016, Ana Patrașco, reprezentată de avocatul Catalina Galușca, a depus cerere de concretizare a acțiunii, prin care a solicitat repunerea în termenul de prescripție extinctivă pentru adresare în instanța de judecată cu cerere de anulare a actelor administrative, a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 764 din 31 ianuarie 2008, admiterea acțiunii, anularea integrală a hotărârii Primăriei sat. Elizaveta nr. 2/3 din 24 februarie 1989, prin care Iuliei Patrașcu i s-a permis construcția casei; anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 10 iunie 2003 eliberat pe numele Iuliei Patrașcu; anularea procesului-verbal de

recepție finală nr. 1 din 24 mai 2005 pe numele Iuliei Patrașcu; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 31 ianuarie 2008 cu nr. 764, încheiat între Iulia Patrașcu și Larisa Railean și Dumitru Railean, cu încetarea cu efect retroactiv din momentul încheierii, restituirea imobilului și a terenului aferent casei cu suprafața de 0,07 ha din sat. XXXXX, str. XXXXX, ca fiind primite în baza actelor juridice nule; recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie al ei și al lui Serghei Patrașco asupra imobilului și terenului cu suprafața de 0,07 ha din sat. XXXXX, str. XXXXX, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii privind dreptul de proprietate asupra bunului imobil referitor la proprietarii Larisa Railean și Dumitru Railean cu înscriere în calitate de proprietari pe dânsa și Serghei Patrașco; încasarea sumei de 150 000 de lei, cu titlu de prejudiciu moral, precum și încasarea din contul pârâtei Iulia Patrașcu a tuturor cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea din 11 octombrie 2017 a Judecătoriei Bălți sediul central, a fost înlocuit intervenientul accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Bălți, filiala ÎS „Cadastru”, cu succesorul său în drepturi Agenția Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Bălți.

Prin hotărârea din 16 februarie 2018 a Judecătoriei Bălți sediul central, a fost admisă cerința Anei Patrașco cu privire la repunerea în termen a acțiunii.

A fost admisă acțiunea parțial.

A fost anulată hotărârea Primăriei sat. Elizaveta nr. 2/3 din 24 februarie 1989 privind permiterea Iuliei Patrașcu construcția casei de locuit individuale pe sectorul de teren cu suprafața de 0,07 ha situat în mun. XXXXX, sat. XXXXX, str. XXXXX.

A fost anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 834 din 10 iunie 2003, eliberat pe numele Iuliei Patrașcu.

A fost anulat procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 24 mai 2005 în privința casei de locuit situate în mun. XXXXX, sat. XXXXX, str. XXXXX.

A fost anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 764 din 31 ianuarie 2008 încheiat între Iulia Patrașcu și Larisa Railean a bunului imobil situat în mun. XXXXX, sat. XXXXX, str. XXXXX.

A fost recunoscut dreptul de proprietate în devălmășie al Anei Patrașco și al lui Serghei Patrașco, decedat la XXXXX, asupra casei de locuit individuale situate în mun. XXXXX, sat. XXXXX, str. XXXXX.

A fost dispusă radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate al Larisei Railean și al lui Dumitru Railean asupra bunurilor imobile situate în mun. XXXXX, sat. XXXXX, str. XXXXX, cu nr. cadastrale XXXXX și XXXXX.

Au fost încasate de la Iulia Patrașcu în beneficiul Anei Patrașco prejudiciul moral în sumă de 20 000 de lei, cheltuielile de judecată constituite din taxa de stat achitată de reclamantă în sumă de 6 331,92 de lei și cheltuieli de asistență juridică în sumă de 5 000 de lei.

În rest a fost respinsă acțiunea.

Prin decizia din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, a fost admis apelul declarat de către Iulia Patrașcu și Larisa Railean, a fost casată hotărârea primei instanțe în partea admiterii acțiunii și a fost pronunțată în această parte o nouă hotărâre, prin care au fost respinse pretențiile înaintate de Ana Patrașco cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 834 din 10 iunie 2003, eliberat pe numele Iuliei Patrașcu, anularea procesului-verbal de

recepție finală nr. 1 din 24 mai 2005 în privința casei de locuit situate în mun. XXXXX, sat. XXXXX, str. XXXXX, anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 764 din 31 ianuarie 2008 încheiat între Iulia Patrașcu și Larisa Railean a bunului imobil situat în mun. XXXXX, sat. XXXXX, str. XXXXX, recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie al Anei Patrașco și al lui Serghei Patrașco, decedat la XXXXX, asupra casei de locuit individuale situate în mun. XXXXX, sat. XXXXX, str. XXXXX, dispunerea radierii înscrierii din Registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate al Larisei Railean și al lui Dumitru Railean asupra bunurilor imobile situate în mun. XXXXX, sat. XXXXX, str. XXXXX, cu nr. cadastrale XXXXX și XXXXX, încasarea de la Iulia Patrașcu în beneficiul Anei Patrașco a prejudiciului moral în sumă de 20 000 de lei.

Au fost încasate de la Iulia Patrașcu în beneficiul Anei Patrașco cheltuielile de judecată în mărime de 1 133 de lei.

În rest, a fost menținută hotărârea primei instanțe.

Prin decizia din 27 noiembrie 2019 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de Ana Patrașco, reprezentată de avocatul Valentina Moruz, a fost casată integral decizia instanței de apel și a fost trimisă cauza spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

Prin decizia din 21 octombrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Iulia Patrașcu și Larisa Railean, a fost casată integral hotărârea primei instanțe și a fost emisă o nouă hotărâre, prin care a fost admisă acțiunea parțial.

A fost anulată hotărârea Primăriei sat. Elizaveta nr. 2/3 din 24 februarie 1989 privind permiterea construcției casei individuale în sat. XXXXX, str. XXXXX, pe numele Iuliei Patrașcu.

A fost anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 834 din 10 iunie 2003 eliberat de Primăria sat. Elizaveta pe numele Iuliei Patrașcu și procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 24 mai 2005 a casei de locuit situate în sat. XXXXX, str. XXXXX, pe numele Iuliei Patrașcu.

Au fost încasate de la Iulia Patrașcu în beneficiul Anei Patrașco cheltuielile de judecată în mărime de 3 000 de lei.

În rest, acțiunea înaintată de Ana Patrașco a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

La 18 ianuarie 2021, prin intermediul oficiului poștal, Ana Patrașco, reprezentată de avocatul Valentina Moruz, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe, precum și încasarea de la intimați în beneficiul ei a cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia recurată în partea respingerii acțiunii, considerând-o în această parte neîntemeiată, ilegală și pasibilă de casare.

Instanța de apel, respingând pretenția cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 764 din 31 ianuarie 2008 încheiat între Iulia Patrașcu și Larisa Railean, a făcut referire la hotărâre irevocabilă din 24 decembrie 2012 a Judecătoria Bălți.

Totodată, a relevat că, prin decizia din 22 iunie 2016 a Curții de Apel Bălți, irevocabilă de la pronunțare, a fost stabilit cu certitudine faptul că actualul proces

dedus judecării este un alt proces civil, înaintat pe alte temeuri și împotriva altor pârâți.

Respectiv, nu poate fi vorba despre cauze civile similare, așa cum a invocat instanța de apel în decizia contestată.

Or, prin hotărârea irevocabilă din 24 decembrie 2012, instanța s-a expus asupra litigiului în care Larisa Railean și Dumitru Railean aveau calitatea de intervenienți accesorii, iar în prezentul litigiu aceștia au calitatea de pârâți.

Mai mult și temeiul de drept în prezenta acțiune este nulitatea actelor emise în baza unor înscrisuri recunoscute false prin sentință irevocabilă.

Astfel, solicitând declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, dânsa a făcut referire la faptul că acest act juridic este un act subsecvent actelor ce au stat la baza înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului vizat, al vânzătorului.

Respectiv, având în vedere pct. 20 din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 1 din 7 iulie 2008, a evidențiat că contractul de vânzare-cumpărare nr. 764 din 31 ianuarie 2008 urma a fi declarat nul, ca efect al declarării nulității actelor inițiale și ca act subsecvent al actelor anulate de instanță de judecată.

A subliniat că dânsa poate revendica bunul imobil de la Larisa Railean și Dumitru Railean, chiar și în situația când ultimii ar avea calitate de cumpărători de bună-credință, dat fiind faptul că bunurile litigante au fost dobândite de către familia Railean cu titlu oneros de la o persoană care nu avea dreptul să le înstrăineze, iar bunurile au ieșit din proprietatea ei fără voia sa, ba mai mult, acest bun imobil a ieșit din proprietatea ei prin comiterea unor acțiuni infracționale.

Instanța de apel, respingând pretenția privind anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 764 din 31 ianuarie 2008, pe motiv că anterior o altă instanță s-a expus asupra prezentei pretenții, prin hotărâre irevocabilă, a admis o interpretare eronată, o încălcare esențială și o aplicare eronată a normelor de drept material și procedural, deoarece procedural nu putea fi revizuită hotărârea irevocabilă din 24 decembrie 2012, în baza sentinței irevocabile din 14 ianuarie 2014, or, temeiul de drept și calitatea părților în proces era diferită decât cele pe care a fost întemeiat actualul proces civil dedus judecării.

Cu referire la respingerea de către instanța de apel a pretenției privind recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie, a menționat recurenta că dreptul ei de proprietate în devălmășie asupra imobilul ce este obiect al prezentului litigiu, se confirmă prin faptul că bunul imobil a fost construit de ea și Serghei Patrașco, care a avut dreptul de proprietate asupra acestuia.

Or, cele menționate, precum și interesul născut și actual al ei, au fost constatate prin sentința din 14 ianuarie 2014 a Judecătoriei Bălți, ceea ce o eliberează de obligațiunea probațiunii, confirmării dreptului de proprietate în devălmășie, potrivit art. 123 alin. (3) CPC.

La 9 martie 2021, în adresa Primăriei și Consiliului sat. Elizaveta, Iuliei Patrașcu, Larisei Railean, Dumitru Railean și Departamentului Cadastru Bălți a fost expediată recursului declarat de Ana Patrașco, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f. d. 127, vol. III).

Până la data stabilită pentru examinarea recursului, în adresa Curții Supreme de Justiție nu a parvenit nici o referință din partea intimaților.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată la 30 noiembrie 2020 la adresa electronică a reprezentantului recurente, avocatului Valentina Moruz, fapt ce se confirmă prin extrasul din poșta electronică anexat la actele cauzei (f. d. 93 vol. III).

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 18 ianuarie 2021 în termenul legal.

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

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel în partea respingerii pretențiilor cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului și recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra casei de locuit și terenului și trimiterea cauzei în această parte spre rejudecare în instanța de apel, iar în rest menținerea deciziei instanței de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) CPC, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

După cum denotă actele cauzei, Ana Patrașco, reprezentata de avocatul Catalina Galușca, înaintând acțiunea în judecată împotriva Primăriei și Consiliului sat. Elizaveta, Iuliei Patrașcu, Larisei Railean și lui Dumitru Railean, care pe parcursul judecării cauzei a fost concretizată, a solicitat repunerea în termenul de prescripție extinctivă pentru adresare în instanța de judecată cu cerere de anulare a actelor administrative, a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 764 din 31 ianuarie 2008, admiterea acțiunii, anularea integrală a hotărârii Primăriei sat. Elizaveta nr. 2/3 din 24 februarie 1989, prin care Iuliei Patrașcu i s-a permis construcția casei; anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 10 iunie 2003 eliberat pe numele Iuliei Patrașcu; anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 24 mai 2005 pe numele Iuliei Patrașcu; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 31 ianuarie 2008 cu nr. 764, încheiat între Iulia Patrașcu și Larisa Railean și Dumitru Railean, cu încetarea cu efect retroactiv din momentul încheierii, restituirea imobilului și a terenului aferent casei cu suprafața de 0,07 ha din sat. XXXXX, str. XXXXX, ca fiind primite în baza actelor juridice nule; recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie al ei și al lui Serghei Patrașco asupra imobilului și terenului cu suprafața de 0,07 ha din sat. XXXXX, str. XXXXX, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii privind dreptul de proprietate asupra bunului imobil referitor la proprietarii Larisa

Railean și Dumitru Railean cu înscriere în calitate de proprietari pe dânsa și Serghei Patrașco; încasarea sumei de 150 000 de lei, cu titlu de prejudiciu moral, precum și încasarea din contul pârâtei Iulia Patrașcu a tuturor cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii.

Judecând apelurile declarate de Iulia Patrașcu și Larisa Railean, a admis apelurile, a casat integral hotărârea primei instanțe și a emis o nouă hotărâre, prin care a admis acțiunea parțial, a anulat hotărârea Primăriei sat. Elizaveta nr. 2/3 din 24 februarie 1989 privind permiterea construcției casei individuale în sat. XXXXX, str. XXXXX, pe numele Iuliei Patrașcu, a anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 834 din 10 iunie 2003 eliberat de Primăria sat. Elizaveta pe numele Iuliei Patrașcu și procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 24 mai 2005 a casei de locuit situate în sat. XXXXX, str. XXXXX, pe numele Iuliei Patrașcu și a încasat de la Iulia Patrașcu în beneficiul Anei Patrașco cheltuielile de judecată în mărime de 3 000 de lei, iar în rest a respins acțiunea ca fiind neîntemeiată.

Este de menționat că, Ana Patrașco, reprezentată de avocatul Valentina Moruz, declarând recurs, a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel doar în partea respingerii pretențiilor cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului și recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra casei de locuit și terenului.

La caz, se reține că instanța de apel, respingând pretenția cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 764 din 31 ianuarie 2008 încheiat între Iulia Patrașcu și Larisa Railean, Dumitru Railean, cu încetarea cu efect retroactiv din momentul încheierii, a conchis că, având în vedere prevederile art. 123 alin. (2) CPC, pe o cauză civilă similară prezentului litigiu, prin hotărârea din 24 decembrie 2012 a Judecătoriei Bălți (irevocabilă în această parte), a fost respinsă cerința înaintată de Ana Patrașco privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 764 din 31 ianuarie 2008, deoarece Larisa Railean și Dumitru Railean au fost considerați, în virtutea legii, cumpărători de buna-credință.

Instanța de recurs conchide, însă, că o astfel de concluzie a instanței de apel este una pripită, fapt ce rezultă din nedeterminarea exactă a naturii juridice a litigiului, criteriu, care presupune prin sine lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele.

Așadar, în conformitate cu art. 373 alin. (1) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată și din specificul obiectului acțiunii în cauză, instanța de recurs reține că, contrar acestor prevederi legale, instanța de apel, judecând apelurile, a trecut în mod superficial asupra motivelor invocate în apel, circumstanțelor cauzei și cadrului legal aplicabil speței, fără a da o apreciere cuvenită pretențiilor formulate în prezentul litigiu în raport cu materialul probator și normele de drept ce reglementează acest aspect.

Astfel, instanța de recurs constată că pe lângă faptul că la materialele dosarului lipsește hotărârea din 24 decembrie 2012 a Judecătoriei Bălți, la care face referire instanța de apel, din conținutul deciziei din 6 iunie 2013 a Curții de Apel Bălți, prin

care a fost menținută hotărârea enunțată în partea declarării nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 31 ianuarie 2008, încheiat între Iulia Patrașcu, Larisa Railean și Dumitru Railean, rezultă că instanța de apel a considerat respectiva cerință ca neîntemeiată reieșind din faptul că în cauza dată Larisa Railean și Dumitru Railean dețineau calitatea procesuală de intervenienți accesorii, care sunt limitați în drepturi și obligațiuni procedurale în comparație cu reclamantul și pârâtul.

Drept urmare, descrierea instanței de apel în decizia recurată a circumstanțelor ce țin de calitatea de dobânditor de bună-credință a familiei Railean și aplicabilitatea la caz a prevederilor art. 123 CPC rămâne neînțeleasă.

Mai cu seamă acesta că, în lumina legislației civile în redacția până la 1 martie 2019 (art. 307 alin. (1) Cod civil), buna-credință se prezumă și nu se constată, instanța de apel urma să examineze cerința dată a Anei Patrașco, prin prisma argumentelor invocate de Ana Patrașco, mai cu seamă că în prezenta cauză Larisa Railean și Dumitru Railean au deja calitatea procesuală de pârâți.

Un alt aspect, ce este lipsit de claritate în soluția instanței de apel în partea contestată, este și reținerea instanței de respingere a cerinței cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie al Anei Patrașco asupra casei de locuit și terenului deoarece la moment nu există careva bunuri ce ar putea fi declarate proprietate comună în devălmășie, casa de locuit și terenul situate în sat. XXXXX, str. XXXXX, la moment, fiind proprietatea Larisei Railean și a lui Dumitru Railean, astfel acest capăt de cerințe rămânând fără examinare minuțioasă.

Mai mult, aceasta în situația în care prin sentința irevocabilă de condamnare a Iuliei Patrașco, a fost constatat cert că, prin folosirea documentelor oficial false, Iulia Patrașco ilegal a înregistrat pe numele său dreptul de proprietate asupra bunului imobil din sat. XXXXX, str. XXXXX, prin ce a lezat dreptul de proprietate al Anei Patrașco, succesorul defunctului Serghei Patrașco.

Sub aspectul celor sus relatate se constată că soluția instanței de apel în partea respingerii pretențiilor cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului și recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra casei de locuit și terenului nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel, instanța de recurs fiind în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea în această a hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

Față de cele de preced, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel în partea respingerii pretențiilor cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului și recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra casei de locuit și terenului și de a remite cauza în partea dată spre rejudecare în instanța de apel, deoarece eroarea judiciară nu poate fi corectată de instanța de recurs.

La rejudecarea cauzei instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și rejudecând-o, să emită o hotărâre întemeiată și legală.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, la acest capitol, va menționa că, deși art. 445 alin. (1) lit. c) CPC indică că, trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel poate avea loc doar o

singură dată, specificarea dată a fost concepută de legiuitor ca o dispoziție edictată în favoarea părților, urmărindu-se soluționarea într-un termen rezonabil a cauzelor.

În speță, însă, aplicarea acestei dispoziții este în defavoarea recurentei, care ar putea produce acesteia daune mult mai mari decât trimiterea spre rejudecare a cauzei.

Având în vedere că în rest decizia instanței de apel nu a fost contestată, instanța de recurs, prin prisma dispozițiilor art. 442 alin. (1) CPC, care prevede că judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi, nu se va expune cu privire la temeinicia sau netemeinicia deciziei instanței de apel în partea necontestată.

În conformitate cu articolul 445 alin. (1) lit. c) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de Ana Patrașco, reprezentată de avocatul Valentina Moruz.

Se casează în parte decizia din 21 octombrie 2020 a Curții de Apel Bălți, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Anei Patrașco împotriva Primăriei și Consiliului sat. Elizaveta, Iuliei Patrașcu, Larisei Railean și lui Dumitru Railean cu privire la repunerea în termen a acțiunii, anularea actelor administrative, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie cu restituirea bunului imobil, radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile, repararea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată în partea respingerii pretențiilor cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului și recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra casei de locuit și terenului, cu remiterea cauzei în această parte spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Mariana Pitic

Nina Vascan