

Dosarul nr. 2ra-291/21

Prima instanță: Judecătoria Ungheni (jud. P. Triboi)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Guzun, V. Buhnaci, L. Pruteanu)

DECIZIE

2 iunie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Maria Ghervas
Mariana Pitic
Nina Vascan
Victor Burduh

examinând recursurile declarate de Valeriu Ciorici, reprezentat de avocatul Dorin Cojocaru

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Valeriu Ciorici împotriva Primăriei comunei Vărzărești r-nul Nisporeni, Ștefan Dragan, Liliane Dragan, Iurie Deleu, Nataliei Deleu, Dinu Guțu, Adrianei Guțu, Ștefan Guțu, Oxanei Guțu, Mariei Țopa, Ion Țopa, Roman Dragan și Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” cu privire la anularea contractelor și a deciziilor de formare a bunurilor imobile

la cererea reconvențională a lui Iurie Deleu, Mariei Țopa și Dinu Guțu împotriva lui Valeriu Ciorici cu privire la recunoașterea în calitate de cumpărători de bună-credință

și la cererea reconvențională a lui Ștefan Dragan împotriva lui Valeriu Ciorici cu privire la încasarea redevenței și evacuarea construcției de pe teren

împotriva deciziei din 8 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Valeriu Ciorici, admis apelul declarat de Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa, casată hotărârea din 26 martie 2018 a Judecătoria Ungheni și hotărârea suplimentară din 12 aprilie 2018 a Judecătoria Ungheni și emisă o hotărâre nouă,

împotriva deciziei suplimentare din 18 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admisă cererea înaintată de Maria Țopa și Dinu Guțu cu privire la emiterea unei decizii suplimentare, anulate măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea din 18 mai 2016 a Judecătoria Nisporeni și măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea din 17 iunie 2016 a Judecătoria Nisporeni

și împotriva încheierii din 19 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost corectată eroarea strecurată în decizia suplimentară din 18 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău

constată:

La 6 mai 2016, Valeriu Ciorici, reprezentat de avocatul Cristina Guzun a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei comunei Vărzărești r-nul Nisporeni, Ștefan Dragan, Iurie Deleu, Dinu Guțu, Mariei Țopa și Roman Dragan cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și a actelor subsecvente.

În motivarea acțiunii a invocat că la 7 aprilie 2004, a procurat de la Ștefan Dragan construcția - atelier de altoire cu suprafața de 977 m² amplasată pe un teren aferent cu suprafața de 1,5 ha, contractul fiind legalizat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, la data procurării atelierului de altoire, terenul aferent se afla în proprietatea Primăriei comunei Vărzărești.

Ulterior achiziționării construcției, la 11 mai 2004, Ștefan Dragan a înregistrat contractul de vânzare-cumpărare nr. 0764 din 7 mai 2004 încheiat cu Primăria Vărzărești, potrivit căruia proprietarul terenului aferent atelierului de altoire devine Ștefan Dragan.

A menționat că contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent atelierului de altoire a fost semnat în baza deciziei Consiliului comunei Vărzărești nr.03/03/06 din 28 februarie 2003 cu privire la vânzarea terenurilor cu destinație agricolă aferente obiectelor privatizate din satul Vărzărești.

Cu toate că decizia a fost emisă la 28 februarie 2003, Ștefan Dragan a înregistrat contractul de vânzare-cumpărare abia la 11 mai 2004, adică peste 1 an și 3 luni de la emiterea deciziei, dar și peste o lună după vânzarea atelierului.

Iar la momentul procurării atelierului, Ștefan Dragan nu l-a informat că deține o asemenea decizie.

A remarcat că Ștefan Dragan și Primăria comunei Vărzărești nu erau în drept să întocmească un asemenea contract, or dânsul era proprietar al imobilului/clădirii și, respectiv, dreptul de a cumpăra terenul aferent îi aparținea tot lui.

La fel, a menționat reclamantul că din anul 2004, achită impozitul funciar pentru terenul aferent atelierului de altoire.

Ștefan Dragan a parcelat terenul aferent prin decizii de formare a bunurilor imobile și le-a înstrăinat copârâților Iurie Deleu, Nataliei Deleu, Dinu Guțu, Adrianei Guțu, Ștefan Guțu, Oxanei Guțu, Mariei Țopa, Ion Țopa și Roman Drăgan.

Astfel, terenul cu nr. XXXXX, cu suprafața totală de 1,2076 ha, este proprietatea lui Iurie Deleu care l-a obținut în baza contractelor de vânzare-cumpărare nr. 10072 și nr. 10073 din 22 octombrie 2015.

Terenul cu nr. XXXXX, cu suprafața totală de 0,3 ha, este proprietatea lui Dinu Guțu, care l-a obținut în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2129 din 29 iunie 2009.

Terenul cu nr. XXXXX, cu suprafața totală de 0,2594 ha, este proprietatea Mariei Țopa, care l-a obținut în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 4845 din 23 decembrie 2015.

Terenul cu nr. XXXXX, cu suprafață totală de 0,3736 ha, este proprietatea lui Roman Dragan, care l-a obținut în urma contractului de donație nr. 92 din 22 ianuarie 2014.

A relatat că la 28 martie 2016, a depus la Primăria comunei Vărzărești o cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea/rezilierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent atelierului de altoire.

Ca urmare, la 26 aprilie 2016, a primit răspuns la cererea prealabilă, prin care Primăria comunei Vărzărești a indicat că nu are atribuție de a rezilia/anula contractul menționat.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 14, 16 din Legea contenciosului administrativ, art. 216, 217, 219, 220 Cod civil.

A solicitat admiterea acțiunii, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent atelierului de altoire nr. 0764 din 7 mai 2004 încheiat între Primăria comunei Vărzărești și Ștefan Dragan, anularea contractelor susecvente încheiate între Ștefan Dragan și Iurie Deleu, Dinu Guțu, Maria Țopa, Roman Dragan și repunerea părților în poziția inițială.

Pe parcursul examinării cauzei în prima instanță, Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa, reprezentați de avocatul Igor Coban au depus cerere reconvențională împotriva lui Valeriu Ciorici cu privire la recunoașterea în calitate de cumpărători de bună-credință.

În motivarea acțiunii reconvenționale au invocat că un efect al nulității actului juridic este (sau poate fi) anularea actului juridic subsecvent ca urmare a anulării actului juridic inițial. Excepție de la această regulă poate avea loc doar în cazurile stipulate în lege (spre exemplu, art. 331, 375 Cod civil).

Așadar, prin efectele art. 375 alin. (1) Cod civil, legiuitorul a îngădit dreptul revendicării bunurilor de la cumpărătorii de bună-credință.

Totodată, prezintă interes și prevederile art. 506 alin. (4) Cod civil, astfel, elementul crucial în determinarea bunei-credințe a cumpărătorului fiind datele conținute în Registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, au subliniat că sunt cumpărători de bună-credință, deoarece la momentul vânzării-cumpărării, bunurile imobile aparțineau cu drept de proprietate lui Roman Dragan.

Corespunzător, buna-credință a cumpărătorilor nu poate fi pusă la îndoială.

Și-au întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 331, 375, 506 Cod civil.

Au solicitat admiterea acțiunii reconvenționale, recunoașterea lui Iurie Deleu, Dinu Guțu și a Mariei Țopa ca fiind cumpărători de bună-credință.

La 24 noiembrie 2017, Ștefan Dragan a depus cerere reconvențională împotriva lui Valeriu Ciorici, intervenienți accesorii Primăria comunei Vărzărești r-nul Nisporeni, Iurie Deleu, Dinu Guțu, Maria Țopa și Roman Dragan cu privire la încasarea redevenței și evacuarea construcției de pe teren.

În motivarea cererii reconvenționale a invocat că construcția pe care o posedă Valeriu Ciorici se află pe terenul ce-i aparține lui, în lipsa a careva contract de arendă, prin urmare, terenul este ocupat abuziv.

Din acest motiv, a considerat că Valeriu Ciorici urmează să evacueze construcția, deoarece îi creează impedimente la folosirea terenului proprietate privată.

Având în vedere prevederile art. 448 Cod civil, a menționat că Valeriu Ciorici îi datorează și plata redevenței, deoarece a folosit terenul ce nu-i aparține în perioada 7 mai 2004 - 16 iunie 2017, fără a achita careva plată de arendă sau redevență în

calitatea sa de superficial, fapt ce cauzează proprietarului terenului un prejudiciu material considerabil.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 8, 10, 11, 379, 448 Cod civil.

A solicitat încasarea de la Valeriu Ciorici a ratei lunare, egală cu chiria stabilită pe piață, ținându-se cont de natura terenului, zona în care se află, destinația construcției, ce constituie o redevență a contravalorii folosinței care urmează a fi calculată pentru perioada de constituire a suprafeței 7 mai 2014 - 16 iunie 2017 în sumă totală de 6 290 de lei, precum și evacuarea construcției industriale ce aparține lui Valeriu Ciorici de pe terenul proprietate privată.

Pe parcursul judecării cauzei, Valeriu Ciorici, reprezentat de avocatul Edgar Niculcea a depus cerere privind concretizarea acțiunii împotriva Primăriei comunei Vărzărești r-nul Nisporeni, Ștefan Dragan, Liliane Dragan, Roman Dragan, Dinu Guțu, Adrianei Guțu, Ștefan Guțu, Oxanei Guțu, Iurie Deleu, Nataliei Deleu, Mariei Țopa, Ion Țopa, Departamentului Cadastru al IP „Agenția Servicii Publice”, subdiviziunea Cadastrală Teritorială Nisporeni, intervenient accesoriu notarul Rodion Butnaru, prin care a solicitat:

- anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 0764 din 7 mai 2004 încheiat între Primăria comunei Vărzărești și Ștefan Dragan, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 1,5 ha, situat în r-nul XXXXX comuna XXXXX satul XXXXX, nr. cadastral XXXXX;

- anularea deciziei cu privire la formare bunului imobil din 26 martie 2009 (6001/09/2964), având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,1 ha, situat în comuna XXXXX satul XXXXX r-nul XXXXX, nr. cadastral XXXXX;

- anularea deciziei cu privire la formarea bunului imobil din 27 mai 2009 (6001/09/4243), având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,4 ha, situat în comuna Vărzărești satul XXXXX r-nul XXXXX, nr. cadastral XXXXX;

- anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2126 din 29 iunie 2009 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan, Ștefan Guțu și Oxana Guțu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,4 ha, situat în r-nul XXXXX comuna XXXXX satul XXXXX, nr. cadastral XXXXX;

- anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2129 din 29 iunie 2009 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,1 ha, situat în r-nul XXXXX comuna XXXXX satul XXXXX, nr. cadastral XXXXX;

- anularea deciziei cu privire la formare a bunului imobil din 30 iunie 2011 (6001/11/11761), având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,633 ha, situat în r-nul Nisporeni comuna XXXXX, sat. XXXXX, nr. cadastral XXXXX;

- anularea contractului de donație nr. 92 din 22 ianuarie 2014 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan și Roman Dragan, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,633 ha, situat în r-nul XXXXX comuna XXXXX satul XXXXX, nr. cadastral XXXXX;

- anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1220 din 6 februarie 2014 încheiat între Ștefan Guțu, Oxana Guțu și Roman Dragan, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,4 ha, situat în r-nul XXXXX comuna XXXXX satul XXXXX, nr. cadastral XXXXX;

- anularea deciziei cu privire la formare a bunului imobil din 18 februarie 2014 (6001/15/6783), având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,0976 ha, situat în r-nul XXXXX comuna XXXXX satul XXXXX, nr. cadastral XXXXX;

- anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1756 din 6 iulie 2015 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,0976 ha, situat în r-nul XXXXX comuna XXXXX satul XXXXX, nr. cadastral XXXXX;

- anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2334 din 17 august 2015 încheiat între Roman Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,4 ha, situat în r-nul XXXXX comuna XXXXX satul XXXXX, nr. cadastral XXXXX;

- anularea deciziei cu privire la formare a bunului imobil nr. 244/15 din 19 august 2015 (6001/15/10468), având ca obiect terenul agricol cu suprafața - 0,3 ha, situat în r-nul XXXXX comuna XXXXX satul XXXXX;

- anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 10072 din 22 octombrie 2015 încheiat între Dinu Guțu și Iurie Deleu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,2 ha, situat în r-nul XXXXX comuna XXXXX satul XXXXX, nr. cadastral XXXXX;

- anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 10073 din 22 octombrie 2015 încheiat între Dinu Guțu și Iurie Deleu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,0976 ha, situat în r-nul XXXXX comuna XXXXX satul XXXXX, nr. cadastral XXXXX;

- anularea deciziei cu privire la formare a bunului imobil nr. 428/15 din 23 noiembrie 2015 (6001/15/13802), având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,2976 ha, situat în r-nul XXXXX comuna XXXXX satul XXXXX, nr. cadastral XXXXX;

- anularea deciziei cu privire la formare a bunului imobil nr. 385/15 din 26 noiembrie 2015 (6001/15/14218), având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,2594 ha, situat în r-nul XXXXX comuna XXXXX satul XXXXX, nr. cadastral XXXXX;

- anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4845 din 23 decembrie 2015 încheiat între Roman Dragan și Maria Țopa, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,2594 ha, situat în r-nul XXXXX comuna XXXXX satul XXXXX, nr. cadastral XXXXX;

- anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 5001 din 6 mai 2016 încheiat între Roman Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,3736 ha, situat în r-nul XXXXX comuna XXXXX satul XXXXX, nr. cadastral XXXXX.

Prin hotărârea din 26 martie 2018 a Judecătorei Ungheni, au fost respinse acțiunea înaintată de Valeriu Ciorici, cererea reconvențională depusă de Iurie Deleu și Dinu Guțu și cererea reconvențională depusă de Ștefan Dragan, ca nefondate și neîntemeiate.

Prin hotărârea suplimentară din 12 aprilie 2018 a Judecătorei Ungheni, a fost respinsă cererea de chemare în judecată înaintată de Valeriu Ciorici, cererea reconvențională depusă de Iurie Deleu și Dinu Guțu și cererea reconvențională depusă de Ștefan Dragan, ca nefondate și neîntemeiate.

A fost anulată măsura de asigurare a acțiunii aplicată prin încheierea din 18 mai 2016 a Judecătorei Nisporeni.

Prin decizia din 4 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa, reprezentați de avocatul Igor Coban, admis apelul declarat de Valeriu Ciorici, casată parțial hotărârea din 26 martie 2018 și hotărârea suplimentară din 12 aprilie 2018 a Judecătorei Ungheni, în partea privind respingerea acțiunii inițiale și pronunțată în această parte o nouă hotărâre, prin care acțiunea depusă de Valeriu Ciorici, cererea reconvențională depusă de Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa și cererea reconvențională depusă de Ștefan Dragan au fost admise.

A fost anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 0764 din 7 mai 2004 încheiat între Primăria com. Vărzărești și Ștefan Dragan, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 1,5 ha, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, cod cadastral XXXXX.

A fost anulată decizia cu privire la formarea bunului imobil din 26 martie 2009 (6001/09/2964), având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,1 ha, situat în r-nul Nisporeni com. Vărzărești sat Vărzărești, cod cadastral 6052306.296, prezentată de Ștefan Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 9 aprilie 2004.

A fost anulată decizia cu privire la formarea bunului imobil din 27 mai 2009 (6001/09/4243), având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,4 ha, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, cod cadastral XXXXX., prezentată de Ștefan Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 9 septembrie 2009.

A fost anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2126 din 29 iunie 2009 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan, Ștefan Guțu și Oxana Guțu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,4 ha, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, cod cadastral XXXXX.

A fost anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2129 din 29 iunie 2009 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,1 ha, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, cod cadastral XXXXX.

A fost anulată decizia cu privire la formarea bunului imobil din 30 iunie 2011 (6001/11/11761), având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,633 ha, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, cod cadastral XXXXX, prezentată de Ștefan Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 15 august 2011.

A fost anulat contractul de donație nr. 92 din 22 ianuarie 2014 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan și Roman Dragan, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,633 ha, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, cod cadastral XXXXX.

A fost anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1220 din 6 februarie 2014 încheiat între Ștefan Guțu, Oxana Guțu și Roman Dragan, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,4 ha, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, cod cadastral XXXXX.

A fost anulată decizia cu privire la formarea bunului imobil din 18 februarie 2014 (6001/15/6783), având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,0976 ha, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, cod cadastral XXXXX, prezentată de Ștefan Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 27 mai 2015.

A fost anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1756 din 6 iulie 2015 încheiat între Ștefan Dragan, Liliana Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,0976 ha, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, cod cadastral XXXXX.

A fost anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2334 din 17 august 2015 încheiat între Dragan Roman și Dinu Guțu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,4 ha, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, cod cadastral XXXXX.

A fost anulată decizia cu privire la formarea bunului imobil nr. 244/15 din 19 august 2015 (6001/15/10468), având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,3 ha, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, cod cadastral XXXXX, prezentată de Dinu Guțu și înregistrată de OCT Nisporeni la 9 noiembrie 2009.

A fost anulat contractual de vânzare-cumpărare nr. 10072 din 22 octombrie 2015 încheiat între Dinu Guțu și Iurie Deleu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,2 ha, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, cod cadastral XXXXX.

A fost anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 10073 din 22 octombrie 2015 încheiat între Dinu Guțu și Iurie Deleu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,0976 ha, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, cod cadastral XXXXX.

A fost anulată decizia cu privire la formarea bunului imobil nr. 428/15 din 23 noiembrie 2015 (6001/15/13802), având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,2976 ha, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, cod cadastral XXXXX, prezentată de Iurie Deleu și înregistrată de OCT Nisporeni la 30 noiembrie 2015.

A fost anulată decizia cu privire la formarea bunului imobil nr. 385/15 din 26 noiembrie 2015 (6001/15/14218), având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,2594 ha, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, cod cadastral XXXXX, prezentată de Roman Dragan și înregistrată de OCT Nisporeni la 8 decembrie 2015.

A fost anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 4845 din 23 decembrie 2015 încheiat între Roman Dragan și Maria Țopa, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,2594 ha, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, cod cadastral XXXXX.

A fost anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 5001 din 6 mai 2016 încheiat între Roman Dragan și Dinu Guțu, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 0,3736 ha, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, cod cadastral XXXXX.

În rest, a fost menținută hotărârea primei instanțe.

Au fost încasate de la Ștefan Dragan în beneficiul lui Valeriu Ciorici cheltuielile de judecată aferente cauzei.

Prin decizia din 13 martie 2019 a Curții Supreme de Justiție, au fost admise recursurile declarate de Ștefan Dragan, reprezentat de avocatul Marcel Burlacu, Iurie Deleu, reprezentat de avocatul Alexandru Prisac, Dinu Guțu și Adriana Baciuc, casată integral decizia din 4 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Prin decizia din 8 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Valeriu Ciorici, admis apelul declarat de Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa, casată hotărârea din 26 martie 2018 a Judecătoriei Ungheni și hotărârea suplimentară din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Ungheni și emisă o hotărâre nouă, prin care a fost respinsă ca fiind tardivă cererea de chemare în judecată depusă de Valeriu Ciorici.

A fost respinsă ca neîntemeiată cererea reconvențională depusă de Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa.

A fost respinsă ca neîntemeiată cererea reconvențională depusă de Ștefan Dragan.

Prin decizia suplimentară din 18 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost admisă cererea înaintată de Maria Țopa și Dinu Guțu cu privire la emiterea unei decizii suplimentare, au fost anulate măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea din 18 mai 2016 a Judecătoriei Nisporeni și măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea din 17 iunie 2016 a Judecătoriei Nisporeni.

Prin încheierea din 19 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost corectată eroarea strecurată în decizia suplimentară din 18 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin substituirea datei emiterii deciziei suplimentare „11 noiembrie 2020” cu data „18 noiembrie 2020”.

La 25 august 2020, Valeriu Ciorici, reprezentat de avocatul Dorin Cojocaru a declarat recurs nemotivat împotriva deciziei din 8 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea parțială a deciziei instanței de apel și anume în partea respingerii acțiunii în constatarea nulității absolute a actelor juridice și anularea sechestrului pe terenurile litigioase, cu pronunțarea în această parte a unei hotărâri noi de admitere integrală a acțiunii înaintată de el.

La 4 septembrie 2020, Valeriu Ciorici, reprezentat de avocatul Dorin Cojocaru a depus cerere de recurs motivată împotriva deciziei din 8 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acesteia, casarea integrală a hotărârii primei instanțe și a deciziei instanței de apel, cu pronunțarea unei hotărâri noi de admitere a acțiunii înaintată de el.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerând-o neîntemeiată și adoptată cu încălcarea normelor procesuale, urmând a fi casată.

A remarcat că instanțele de judecată ierarhic inferioare vădit ilegal au aplicat prescripția extinctivă, deoarece dânsul a formulat o acțiune în constatarea nulității absolute a unui șir de acte legate reciproc, pentru care legea nu prevede un termen de prescripție, existând posibilitatea exercitării ei oricând.

A învederat că a pretins precum că contractul de vânzare-cumpărare din 7 mai 2004 încheiat între Primăria comunei Vărzărești și Ștefan Dragan, precum și tot lanțul actelor juridice subsecvente, sunt nule în temeiul art. 220 alin. (1) Cod civil.

Astfel, a accentuat că la momentul încheierii contractului din 7 mai 2004, Ștefan Dragan nu întrunea condiția de bază din pct. 7 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23 octombrie 1996, adică nu deținea proprietatea asupra atelierului de altoire, denotă că contractul a fost încheiat cu încălcarea gravă a normelor imperative, fiind lovit de nulitate absolută conform temeiului prevăzut de art. 220 alin. (1) Cod civil.

Faptul respectiv a fost dovedit inclusiv prin răspunsul Agenției Proprietăți Publice nr. 05-05-596 din 16 mai 2017, care indică fără echivoc că beneficiar al dreptului de a privatiza terenul aferent, poate fi doar persoana care pe tot parcursul procedurii de privatizare a terenului are calitatea de proprietar al bunului privatizat sau privat, amplasat pe terenul respectiv.

La fel, a evidențiat că terenul litigios a ieșit din patrimoniul Primăriei comunei Vărzărești fără voința acesteia, dat fiind faptul că contractul din 7 mai 2004 a fost întocmit în numele unității administrativ-teritoriale de o persoana care nu avea mandat valid de primar la acel moment, Ștefan Guțu, adică contrar prevederilor art. 33 alin. (1) și 34 alin. (1) lit. j) din Legea privind administrația publică locală nr. 123 din 18 martie 2003 (în vigoare la data autentificării contractului), iar încălcarea acestor norme imperative, la fel, atrage nulitatea absolută a tranzacției în temeiul art. 220 alin. (1) Cod civil.

Contrar celor indicate în girul de autentificare, în urma alegerilor locale, confirmate prin hotărârea din 12 iunie 2003 a Judecătorei Nisporeni, la data autentificării contractului – 7 mai 2004, primar al comunei Vărzărești r-nul Nisporeni era Chiril Gorceag și nicidecum Ștefan Guțu.

Un alt moment important ce ține de invocarea nulității absolute a contractului din 7 mai 2004, este că în capitolul V este expres stipulat că prezentul contract este obligatoriu pentru părți din ziua semnării.

Contrar la aceasta, în contractul prezentat notarului la 7 mai 2004 spre autentificare, nu este indicată ziua când părțile l-au semnat.

Totodată, a menționat că, reieșind din ordinul de plată nr. 3 din 12 decembrie 2006, se vede că Ștefan Dragan a achitat suma de 7 057 de lei, adică 100 % din prețul total de vânzare a terenului aferent, cu mult mai târziu după data de 7 mai 2004 când a fost autentificat contractul.

Prin urmare, a considerat că alegațiile intimaților și a notarului precum că tranzacția s-a consumat în februarie-martie 2003 deodată după emiterea deciziei Consiliului comunal din 22 martie 2003 și achitarea ratei de 25 % din prețul terenului, sunt vădit nefondate și nu corespund realității, astfel, fără plata ratei de 25 % din prețul total al terenului, contractul nu putea fi încheiat mai devreme decât data când a fost autentificat notarial – 7 mai 2004.

Astfel, referirea intimaților la pct. 11 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23 octombrie 1996, potrivit căruia autoritățile sunt obligate în termen de 30 zile să întocmească și să prezinte contractul, nu poate fi acceptată de instanța de judecată, decât doar în coroborare cu art. 3 alin. (5) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, unde forma autentică se impune drept condiție ad validatem în cazul contractelor ce au ca obiect terenuri.

În lipsa îndeplinirii acestei condiții de formă ad validatem contractul este nul și nu produce niciun efect, de unde rezultă că anume la data autentificării notariale trebuiau întrunite toate celelalte condiții de valabilitate a contractului (consimțământul, obiectul, cauza), fiind inadmisibilă autentificarea acestuia dacă conține elementele care contravin legii.

Prin urmare, instanța era obligată să aplice temeiul prevăzut de art. 220 alin. (1) Cod civil și să constate nulitatea absolută a acestui contract vicios împreună cu celelalte acte subsecvente.

Însă, instanțele de judecată ierarhic inferioare în mod arbitrar au trecut sub tăcere aceste aspecte esențiale, lăsând nesoluționat fondul acțiunii în constatarea nulității absolute sub pretextul expirării termenului general de prescripție de 3 ani, care în genere nu este aplicabil speței.

La 4 ianuarie 2021, prin intermediul oficiului poștal, Valeriu Ciorici, reprezentat de avocatul Dorin Cojocaru a depus cerere de recurs suplimentară împotriva deciziei din 8 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău și deciziei suplimentare din 18 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acesteia, casarea integrală a hotărârii primei instanțe, a deciziei instanței de apel și a deciziei suplimentare a instanței de apel, cu pronunțarea unei hotărâri noi de admitere a acțiunii înaintată de el.

În susținerea acestuia, ținând cont de faptul că măsura de asigurare a acțiunii are un caracter provizoriu, impunând anumite limite exercițiului drepturilor lui cu privire la bunurile mobile, fiind reglementată tocmai în scopul evitării producerii unor pagube iremediabile drepturilor lui, pagube care pot fi provocate de tergiversarea procesului judiciar, eventualele acțiuni de înstrăinare a bunurilor mobile sau de administrare necorespunzătoare de către intimați și imposibilitatea punerii în executare a eventualului act judecătoresc de admitere a acțiunii, obiectul și valoarea acțiunii și existența prejudiciului considerabil, a considerat întemeiat capătul de cerere cu privire menținerea în continuare a măsurii de asigurare a acțiunii prin aplicarea sechestrului asupra bunurilor imobile litigioase ce aparțin intimaților.

La 26 ianuarie 2021, Valeriu Ciorici, reprezentat de avocatul Dorin Cojocaru a declarat recurs împotriva încheierii din 19 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia și casarea încheierii instanței de apel.

A invocat că nu este clară necesitatea corectării, or ședința inițială privind examinarea cererii intimaților cu privire la emiterea unei decizii suplimentare a fost fixată pentru data de 11 noiembrie 2020.

A comunicat că reprezentantul său, avocatul Dorin Cojocaru a expediat o cerere prin care a solicitat amânarea ședinței din 11 noiembrie 2020.

Astfel, nu îi este clar de ce în încheiere figurează data de 18 noiembrie 2020 și nu 11 noiembrie 2020, or nici dânsul și nici avocatul nu au fost informați despre ședința de judecată a instanței de apel din data de 18 noiembrie 2020.

La 18 februarie 2021, Natalia Deleu și Iurie Deleu, reprezentați de avocatul Alexandru Prisac au depus referință la recursul declarat de Valeriu Ciorici împotriva deciziei din 8 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău și deciziei suplimentare din 18 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care au solicitat respingerea recursului.

La 25 februarie 2021, Dinu Guțu și Maria Țopa, reprezentați de avocatul Igor Coban au depus referință la recursul declarat de Valeriu Ciorici, solicitând declararea recursului ca fiind inadmisibil.

Până la data stabilită examinării recursului, în adresa Curții Supreme de Justiție, alte referințe nu au parvenit.

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.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursurile la 25 august 2020 împotriva deciziei din 8 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău și respectiv, la 4 ianuarie 2021 împotriva deciziei suplimentare din 18 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău în termenul legal.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a respinge recursurile declarate de Valeriu Ciorici, reprezentat de avocatul Dorin Cojocaru și de a menține decizia instanței de apel în partea contestată, decizia suplimentară și încheierea instanței de apel.

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

După cum denotă actele cauzei, Valeriu Ciorici înaintând prezenta acțiune în judecată, cu ulterioarele modificări, împotriva Primăriei comunei Vărzărești r-nul Nisporeni, Ștefan Dragan, Liliane Dragan, Iurie Deleu, Nataliei Deleu, Dinu Guțu, Adrianei Guțu, Ștefan Guțu, Oxanei Guțu, Mariei Țopa, Ion Țopa, Roman Dragan și Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” a solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 0764 din 7 mai 2004 încheiat între Primăria comunei Vărzărești și Ștefan Dragan, având ca obiect terenul agricol cu suprafața de 1,5 ha, situat în r-nul XXXXX comuna XXXXX satul XXXXX, nr. cadastral XXXXX, a deciziilor Primăriei comunei Vărzărești de formare a bunurilor imobile, cât și anularea ulterioarelor contracte de vânzare-cumpărare a loturilor de teren, încheiate între Ștefan Dragan și Liliana Dragan, Iurie Deleu, Natalia Deleu, Dinu Guțu, Adrianei Guțu, Ștefan Guțu, Oxana Guțu, Maria Țopa, Ion Țopa, Roman Dragan.

Ulterior, Ștefan Draga, prin cererea reconvențională depusă împotriva lui Valeriu Ciorici a solicitat, încasarea redevenței și evacuarea construcției de pe teren, iar Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa, reprezentați de avocatul Igor Coban, prin cererea reconvențională depusă împotriva lui Valeriu Ciorici, au solicitat recunoașterea lor în calitate de cumpărători de bună-credință.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, prin hotărârea din 26 martie 2018, a respins acțiunea înaintată de Valeriu Ciorici, cererea reconvențională depusă de Iurie Deleu și Dinu Guțu și cererea reconvențională depusă de Ștefan Dragan, ca nefondate și neîntemeiate.

Totodată, prin hotărârea suplimentară din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Ungheni, a fost respinsă cererea de chemare în judecată înaintată de Valeriu Ciorici, cererea reconvențională depusă de Iurie Deleu și Dinu Guțu și cererea reconvențională depusă de Ștefan Dragan, ca nefondate și neîntemeiate.

Prin decizia din 8 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Valeriu Ciorici, admis apelul declarat de Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa, casată hotărârea din 26 martie 2018 a Judecătoriei Ungheni și hotărârea suplimentară din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Ungheni și emisă o hotărâre nouă, prin care a fost respinsă ca fiind tardivă cererea de chemare în judecată depusă de Valeriu Ciorici, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea reconvențională depusă de

Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa și respinsă ca neîntemeiată cererea reconvențională depusă de Ștefan Dragan.

Prin decizia suplimentară din 18 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost admisă cererea înaintată de Maria Țopa și Dinu Guțu cu privire la emiterea unei decizii suplimentare, au fost anulate măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea din 18 mai 2016 a Judecătorei Nisporeni și măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea din 17 iunie 2016 a Judecătorei Nisporeni.

Iar prin încheierea din 19 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost corectată eroarea strecurată în decizia suplimentară din 18 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin substituirea datei emiterii deciziei suplimentare „11 noiembrie 2020” cu data de „18 noiembrie 2020”.

Este de menționat că prin cererile de recurs depuse, Valeriu Ciorici a contestat decizia instanței de apel din 8 iulie 2020 în partea respingerii ca tardive a acțiunii inițiale depuse de dânsul împotriva Primăriei comunei Vărzărești r-nul Nisporeni, Ștefan Dragan, Liliane Dragan, Iurie Deleu, Nataliei Deleu, Dinu Guțu, Adrianei Guțu, Ștefan Guțu, Oxanei Guțu, Mariei Țopa, Ion Țopa, Roman Dragan și Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” cu privire la anularea contractelor și a deciziilor de formare a bunurilor imobile, decizia suplimentară din 18 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și încheierea din 19 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău.

Verificând legalitatea deciziei în partea contestată, în raport cu motivele recursului și cadrul legal aplicabil speței, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că, instanța de apel, reieșind din temeiurile și obiectul acțiunii, cu aplicarea corectă a legii materiale, stabilind circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei și având la bază cumulul de probe administrate la caz, corect a ajuns la concluzia de a respinge apelul declarat de Valeriu Ciorici, de a admite apelul declarat de Iurie Deleu, Dinu Guțu și Maria Țopa, de a casa hotărârea și hotărârea suplimentară a primei instanțe și de a emite o nouă hotărâre, prin care a fost respinsă ca tardivă acțiunea lui Valeriu Ciorici.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs reține că din materialele dosarului rezultă cu certitudine că la 28 februarie 2003, Consiliul comunal Vărzărești jud. Ungheni a emis decizia nr. 03/03/06, prin care a decis să permită lui Ștefan Dragan cumpărarea terenului cu destinație agricolă aferent atelierului de altoire, cu suprafața de 1,5 ha (f. d. 19 vol. I).

Ulterior, la 7 aprilie 2004 Ștefan Dragan a vândut atelierul de altoire lui Valeriu Ciorici, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 734.

La 7 mai 2004, în temeiul deciziei din 28 februarie 2003, între Primăria s. Vărzărești și Ștefan Dragan a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu destinație agricolă, cu adiacenții 1-2-3-4-5-6-7-1, suprafața de 1,5 ha, în intravilanul XXXXX, contractul fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 11 mai 2004 (f. d. 20-21 vol. I).

Astfel, instanța de apel consideră judicioasă concluzia instanței de apel, precum că acțiunea în nulitate a lui Valeriu Ciorici este prescrisă, or, actul juridic primar, a cărui nulitate o invocă Valeriu Ciorici (contractul încheiat între Primăria

comunei Vărzărești și Ștefan Dragan), a fost încheiat la 7 mai 2004, pe când, acțiunea în nulitate a fost depusă abia la 6 mai 2016.

În speță, se vor reține prevederile art. 267 alin. (1) Cod civil (în redacția de până la 1 martie 2019), care stabilesc că termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanța de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

Totodată, potrivit art. 271 Cod civil (în redacția de până la 1 martie 2019), acțiunea privind apărarea dreptului încălcat se respinge în temeiul expirării termenului de prescripție extinctivă numai la cererea persoanei în a cărei favoare a curs prescripția până la încheierea dezbaterilor în fond.

În aceeași ordine de idei, instanța de recurs constată că pe parcursul examinării cauzei în prima instanță, Ștefan Dragan, în temeiul art. 271 Cod civil (în redacția de până la 1 martie 2019) a invocat expirarea termenului de prescripție extinctivă la acțiunea depusă de către Valeriu Ciorici, atât în referință sa (f. d. 6-8 vol. II), cât și în acțiunea reconvențională a acestuia (f. d. 145-148).

Astfel, circumstanțele elucidate la examinarea cauzei permit instanței de recurs a combate invocările din recurs ale lui Valeriu Ciorici și a le califica drept declarative și neîntemeiate.

În consecință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că întreg probatoriul anexat la dosar indică incontestabil la temeinicia concluziei instanței de apel, în partea contestată, și anume în latura respingerii ca tardive a acțiunii inițiale depuse de Valeriu Ciorici,

Pe de altă parte, instanța de recurs va respinge și recursul lui Valeriu Ciorici împotriva deciziei suplimentare din 18 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, or, anularea măsurilor de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea Judecătorei Nisporeni din 18 mai 2016 a fost condiționată de respingerea ca tardivă a acțiunii lui Ștefan Dragan prin decizia din 8 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău.

Altfel spus, odată fiind respinsă ca tardivă acțiunea lui Valeriu Ciorici, a decăzut temeiul normativ de aplicare a acțiunilor de asigurare, prin care a fost pus sechestru pe bunurile imobile ale părților, or, potrivit art. 180 alin. (2¹) CPC, anularea măsurilor de asigurare a acțiunii se dispune de instanța de judecată odată cu pronunțarea asupra fondului printr-o hotărâre de respingere a acțiunii.

Într-o altă ordine de idei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va respinge și recursul declarat de către Ștefan Dragan împotriva încheierii din 19 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost corectată eroarea din decizia suplimentară din 18 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, și anume substituită data emiterii deciziei suplimentare, „11 noiembrie 2020” cu data de „18 noiembrie 2020”.

Și asta deoarece, procesul-verbal al ședinței de judecată confirmă cert că ședința a avut loc la data de 18 noiembrie 2020, data întocmirii definitive a procesului-verbal fiind anume aceasta (f. d. 225-226 vol. IV).

Față de cele ce preced, având în vedere faptul că decizia instanței de apel în partea contestată este întemeiată și legală, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursurile declarate de și de a menține decizia instanței de apel în partea dată, decizia suplimentară și încheierea instanței de apel.

Totodată, dat fiind faptul că în rest decizia instanței de apel nu a fost contestată cu recurs, instanța de recurs consideră inoportun, prin prisma prevederilor art. 442 alin. (1) CPC, de a se expune cu privire la legalitatea acesteia în partea necontestată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a), art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se resping recursurile declarat de către Valeriu Ciorici.

Se menține decizia din 8 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Valeriu Ciorici împotriva Primăriei comunei Vărzărești r-nul Nisporeni, Ștefan Dragan, Liliane Dragan, Iurie Deleu, Nataliei Deleu, Dinu Guțu, Adrianei Guțu, Ștefan Guțu, Oxanei Guțu, Mariei Țopa, Ion Țopa, Roman Dragan și Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” cu privire la anularea contractelor și a deciziilor de formare a bunurilor imobile, la cererea reconvențională a lui Iurie Deleu, Mariei Țopa și Dinu Guțu împotriva lui Valeriu Ciorici cu privire la recunoașterea în calitate de cumpărători de bună-credință și la cererea reconvențională a lui Ștefan Dragan împotriva lui Valeriu Ciorici cu privire la încasarea redevenței și evacuarea construcției de pe teren, în partea prin care a fost casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre prin care a fost respinsă ca tardivă acțiunea lui Valeriu Ciorici, decizia suplimentară din 18 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și încheierea din 19 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Maria Ghervas

Mariana Pitic

Nina Vascan

Victor Burduh