

Dosarul nr. 2ra-1819/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, Judecător – D. Sîrbu

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, Judecători – M. Anton, V. Cotorobai, I. Secrieru

## ÎNCHEIERE

15 decembrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, Judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de Covganeț Andrian, prin intermediul avocatului Stegărescu Lilian,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău către Ursu Vladislav, Compania "Fuerte Group LP", Erofeev Vitalii și Covganeț Andrian, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, notarii publici Bondarciuc Olga, Rudco Valerii și Amihalachioaie-Țurcan Mirela, cu privire la declararea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare a terenului,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 iunie 2021, prin care a fost casată hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 30 noiembrie 2020 și emisă o nouă hotărâre,

### c o n s t a t ă :

La 20 iulie 2018, Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău s-au adresat cu cerere de chemare în judecată către Ursu Vladislav, Compania "Fuerte Group LP", Erofeev Vitalii și Covganeț Adrian, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, cu privire la recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 21635 din 24 octombrie 2016, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 11784 din 07 octombrie 2016 și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4492 din 21 septembrie 2016, a terenului cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,07 ha, situat în mun. Chișinău, str. Xxxxx.

În motivarea acțiunii, reclamanții au invocat că în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/31-4 din 19 mai 2015 "Cu privire la darea în arendă a unor loturi de pământ din str. Grenoble și str. Xxxxx, Asociației Obștești "Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova" în schimbul terenului arendat", a fost format terenul cu nr. cadastral xxxxx, situat în mun. Chișinău, str. Xxxxx, cu suprafața de 0,1335 ha.

De asemenea, conform pct. 5.2 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/31-4 din 19 mai 2015, s-a solicitat Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău operarea modificărilor în documentația cadastrală privind terenurile proprietate municipală (nr. cadastrale xxxxx, xxxxx, xxxxx).

Astfel, terenul cu numărul cadastral xxxxx, situat în mun. Chișinău, str. Xxxxx,

cu suprafața de 0,1335 ha, a fost format din contul terenului cu numărul cadastral xxxxx, situat în mun. Chișinău, sect. Xxxxx, care conform poziției nr. 1047 din Anexa la decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/52 din 23 decembrie 2014 ”Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Xxxxx”, are destinația amenajare, domeniul public, cu suprafața de 0,4881 ha.

Totodată a relevat că, potrivit informației din Registrul electronic al bunurilor imobile, au constatat că terenul cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în mun. Chișinău, str. Xxxxx, cu suprafața de 0,07 ha, este înregistrat în proprietate după Covganeț Andrian în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 21635 din 24 octombrie 2016, încheiat cu Erofeev Vitalii și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 24 octombrie 2016.

La rândul său, Erofeev Vitalii a devenit proprietar al terenului indicat în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 11784 din 07 octombrie 2016, încheiat cu Compania ”Fuerte Group LP” și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la aceeași dată, Compania ”Fuerte Group LP” a devenit proprietar al terenului litigios în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 4492 din 21 septembrie 2016, încheiat cu Ursu Vladislav și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la aceeași dată, iar Ursu Vladislav a devenit proprietar al terenului litigios în baza procesului-verbal privind constatarea preluării dreptului de proprietate nr. 020-897/2016 din 14 septembrie 2016, întocmit de executorul judecătoresc Tcacenco Alexandru.

În acest sens, reclamantii au menționat că preluarea dreptului de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral xxxxx, situat în mun. Chișinău, str. Xxxxx și modificarea suprafeței acestuia de la 0,1335 ha la 0,07 ha, în baza procesului-verbal nr. 020-897/2016 din 14 septembrie 2016, a executorului judecătoresc Tcacenco Alexandru, s-a efectuat fără respectarea procedurii stabilite la art. 17 alin. (1) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28 octombrie 2004.

Mai mult ca atât, decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/52 din 23 decembrie 2014 ”Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Xxxxx”, în urma căreia a fost format terenul cu numărul cadastral xxxxx, situat în mun. Chișinău, str. Xxxxx, cu suprafața de 0,1335 ha, a fost aprobată în temeiul art. 6 din Codul funciar, care prevede că ținerea cadastrului funciar al raionului și municipiului, organizarea reglementării regimului proprietății funciare este de competența consiliilor raionale și municipale și, art. 69 din Codul funciar, care statuează că reglementarea regimului proprietății funciare prevede elaborarea schemelor republicane și zonale, prognozelor și programelor de ameliorare și protecție a solului, precum și a schemelor reglementării regimului proprietății funciare; fundamentarea și stabilirea hotarelor terenurilor cu regimuri speciale de ocrotire a naturii, de recreație și de rezervație; determinarea și stabilirea pe teren a hotarelor unității teritorial-administrative și a intravilanului localității.

Totodată, decizia nominalizată a fost adoptată în temeiul art. 9 alin. (5) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, care prevede că, Guvernul, autoritățile administrației publice locale, vor aproba listele terenurilor din domeniul public și ale celor din domeniul privat.

În context au remarcat că, potrivit art. 2 din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, terenurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează: a) nu pot fi înstrăinate, ci pot fi

date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locațiune în condițiile legii; b) nu pot fi supuse executării silite; asupra lor nu se pot constitui garanții reale; c) nu pot fi dobândite de terți prin uzucapiune. Actele juridice încheiate cu încălcarea alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.

De asemenea, o poziție similară se regăsește și în art. 10 alin. (6) din Legea privind administrarea și deetimizarea proprietății publice, care statuează că, actele juridice privind înstrăinarea sau dobândirea, în folosul persoanelor fizice sau al persoanelor juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului public, inclusiv prin privatizare, precum și actele juridice privind darea acestor bunuri în comodat persoanelor indicate, sunt lovite de nulitate absolută.

În urma celor menționate, reclamantii consideră că contractele de vânzare-cumpărare nr. 21635 din 24 octombrie 2016, nr. 11784 din 07 octombrie 2016 și nr. 4492 din 21 septembrie 2016 contravin normelor imperative și ordinii publice, fiind lovite de nulitate absolută.

Suplimentar, reclamantii au relatat că pe marginea unor acțiuni similare, reprezentate prin procesele-verbale nr. 020-960/2015 din 29 decembrie 2015, nr. 020-891/2016 din 14 septembrie 2016 și nr. 020-892/2016, Centrul Național Anticorupție a intentat cauza penală nr. 2017970059, pe numele executorului judecătoresc Tcacenco Alexandru, în temeiul prevăzut la art. 327 alin. (2) lit. b<sup>1</sup>) din Codul penal.

Prin hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru, din 30 noiembrie 2020, cererea de chemare în judecată înaintată de Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău a fost respinsă, ca neîntemeiată.

La 22 decembrie 2020, specialistul principal în cadrul Direcției asistență juridică a Primăriei municipiului Chișinău - Coica Ivan a depus cerere de apel în interesele Primarului General al mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, împotriva hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Centru, din 30 noiembrie 2020, solicitând casarea acesteia și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea înaintată să fie admisă integral.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 24 iunie 2021, s-a admis apelul declarat de Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău.

S-a casat hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru, din 30 noiembrie 2020, și s-a emis o nouă hotărâre prin care:

- S-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău către Ursu Vladislav, Compania "Fuerte Group LP", Erofeev Vitalii și Covganeț Andrian, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, notarii publici Bondarciuc Olga, Rudco Valerii și Amihalachioaie-Țurcan Mirela, cu privire la declararea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare a terenului.

- S-au anulat contractele de vânzare-cumpărare nr. 21635 din 24 octombrie 2016; nr. 11784 din 07 octombrie 2016 și nr. 4492 din 21 septembrie 2016 cu privire la înstrăinarea terenului cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,07 ha, situat în mun. Chișinău, str. Xxxxx.

Pentru a decide astfel, analizând argumentele din cererea de apel în coroborare cu circumstanțele cauzei și în raport cu prevederile legale aplicabile speței în cauză, Curtea de apel a menționat că terenul litigios, care constituie obiectul contractelor de vânzare-cumpărare și care este înregistrat cu drept de proprietate

după Covganeț Andrian, a fost format din terenul cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,4881 ha, care, conform poziției nr. 1047 din Anexa la decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/52 din 23 decembrie 2014 ”Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Xxxxx”, are destinația amenajare, domeniul public.

Astfel, chiar dacă prima instanță a relevat norme cu privire la bunurile proprietate publică a orașelor și municipiilor, care nu pot fi înstrăinate, fiind inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, aceasta a dat apreciere eronată materialelor cauzei, invocând că în speță nu s-a stabilit caracterul public al bunului litigios.

De asemenea, instanța de apel a menționat că pentru a fi valabil, contractul de vânzare-cumpărare urmează să întrunească anumite condiții de formă și să corespundă procedurii legale, relevantă la data încheierii sale.

Cu toate acestea, deși la încheierea contractelor litigioase, acestea au fost autentificate notarial, bunul imobil din litigiu nu putea constitui obiectul înstrăinării conform legislației în vigoare, deoarece reprezintă o parte dintr-un bun public, iar acest fapt atrage nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare în consecutivitate.

La 23 septembrie 2021, avocatul Stegărescu Lilian, în interesele lui Covganeț Andrian, a depus cerere de recurs, solicitând casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 iunie 2021 și menținerea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 30 noiembrie 2020.

În motivarea recursului, reiterând circumstanțele de fapt și normele de drept indicate în referințele cererea de chemare în judecată și la cererea de apel, avocatul a menționat că Curtea de Apel Chișinău nu a aplicat legea care trebuia aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, a examinat cauza în lipsa unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată, a apreciat arbitrar probele și că asupra litigiului s-a expus un judecător care nu avea dreptul să participe la examinarea cauzei, erorile comise ducând la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale lui Covganeț Andrian.

Astfel, făcând referire la prevederile Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91- XVI din 05 aprilie 2007 și Legii nr. 29 din 05 aprilie 2018, reprezentantul recurentului a menționat că terenul care constituie obiectul contractelor contestate nu este din domeniul public al statului.

De asemenea, consideră că nu există o decizie a Consiliului municipal Chișinău prin care terenul cu numărul cadastral xxxxx să fie trecut din domeniul privat în domeniul public al mun. Chișinău.

În aceeași ordine de idei, a remarcat că prin prisma jurisprudenței CtEDO și conform art. 321 alin. (2) din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), recurentul Covganeț Andrian dispune de un ”bun” protejat de art. 1 Protocolul 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului deoarece are un titlu de proprietate (contractul de vânzare cumpărare nr. 21635 din 24 octombrie 2017) înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

În context, și Ursu Vladislav, Compania ”Fuerte Group PL” și Vitalii Erofeev au deținut terenul cu numărul cadastral xxxxx în baza unui titlu de proprietate, ceea ce echivalează cu noțiunea de „bun” în sensul prevederilor art. 1 din Protocolul 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Reprezentantul recurentului a mai menționat că instanța de apel a confundat noțiunile de nulitate absolută și de nulitate relativă.

Cu referire la încălcările procedurale, s-a invocat că litigiul a fost examinat în lipsa unor participanți la proces cărora nu li s-a înmănat cererea de apel și nu li s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată, și anume a Companiei "Fuerte Group LP".

În concluzie, a fost remarcat faptul că la examinarea cauzei a participat un judecător care nu avea dreptul să se expună, deoarece a participat anterior la examinarea unei cauze conexe.

La 02 decembrie 2021, a fost înregistrată referința depusă de specialistul principal în cadrul Direcției asistență juridică a Primăriei municipiului Chișinău - Coica Ivan, prin care s-a solicitat declararea recursului ca fiind inadmisibil sau respingerea acestuia și menținerea deciziei instanței de apel.

În conformitate cu art.434 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Potrivit materialelor cauzei, copia deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 iunie 2021, a fost recepționată de avocatul Stegărescu Lilian, care acționează în interesele lui Covganeț Lilian, la 28 iulie 2021. (f.d.129, vol.II)

Astfel, în conformitate cu art.434 din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului constată că recursul depus de avocatul Stegărescu Lilian, în interesele lui Covganeț Andrian, din 23 septembrie 2021, este în termen.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs în raport cu materialele pricinii și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul avocatului Stegărescu Lilian, în interesele lui Covganeț Andrian, urmează a fi declarat inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art.432 alin.(1) din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

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

Potrivit art.440 alin.(1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art.433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al din Codul de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică

la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

Însă, criticile invocate de recurent, nu pot duce la admisibilitatea recursului, or, acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 din Codul de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

În context este de menționat faptul că recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului lui Covganeț Andrian cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art.432 alin.(2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Abordarea avocatului Stegărescu Lilian în speță însă, evidențiază în mod clar dezacordul acestuia cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea acestuia ca fiind admisibil.

În altă ordine de idei, prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs depusă de avocatul Stegărescu Lilian, în interesele lui Covganeț Andrian.

Astfel, Completul constată lipsa temeiurilor în urma cărora ar fi necesară declararea recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin.(2), art.433 lit. a) și art. 440 alin.(1) din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

#### d i s p u n e:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de avocatul Stegărescu Lilian, în interesele lui Covganeț Andrian.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
Judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru