

Dosarul nr. 2ra-1868/21  
2-18184118-01-2ra-23112021

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Buiucani (jud. P. Harmaniuc)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Guzun, I. Dutca, A. Malii)

## ÎNCHEIERE

26 ianuarie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu  
Nina Vascan  
Victor Burduh

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Primăria or. Vatra și Consiliul orășenesc Vatra, reprezentați de avocatul Igor Hlopețchi

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Primăriei or. Vatra împotriva lui Ion Cebanu, Oleg Munteanu și Liliei Pavlov cu privire la anularea actelor juridice, repunerea părților în situația anterioară și încasarea cheltuielilor de judecată

împotriva deciziei din 7 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Primăria or. Vatra și Consiliul orășenesc Vatra, reprezentați de avocatul Igor Hlopețchi și menținută hotărârea din 9 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău sediul Buiucani, prin care acțiunea a fost admisă parțial

constată:

La 26 iulie 2018, Primăria or. Vatra și Consiliul orășenesc Vatra au depus cerere de chemare judecată împotriva Ion Cebanu, Oleg Munteanu și Liliei Pavlov, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice” cu privire la anularea actelor juridice, repunerea părților în situația anterioară și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii au indicat că prin decizia Consiliului orășenesc Vatra nr. 7.19 din 1 septembrie 2006, a fost aprobată lista totală comună a persoanelor cărora le-au fost atribuite sectoare de teren în cartierul locativ nou al orașului Vatra.

Printre persoanele incluse în listă, Lilia Pavlov nu se regăsea.

Astfel, în lipsa unei decizii de atribuire, în temeiul unui presupus extras din decizie cu semne de falsificare, Liliei Pavlov i-a fost atribuit sectorul de teren

număr cadastral XXXXX situat în mun. XXXXX or. XXXXX str. XXXXX și i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Au precizat că obiectul prezentei acțiuni îl constituie valabilitatea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren număr cadastral XXXXX, în baza căruia Lilia Pavlov și-a înregistrat dreptul de proprietate.

Totodată, au comunicat că solicitarea de anulare a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren XXXXX din 27 decembrie 2013, eliberat Liliei Pavlov privind atribuirea în proprietatea acesteia a sectorului de teren, este argumentată prin faptul că ultima nu are nicio legătură juridică cu lotul litigios, iar lotul de teren respectiv era deținut legal de către autoritatea administrației publice locale.

Mai mult, la eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX a fost prezentat un înscris cu semne de falsificare, iar în acest mod sectorul de teren a ieșit în mod fraudulos din proprietatea autorității administrației publice locale.

Au notat că în vederea tănuirii faptului ieșirii ilegale a sectorului de teren din proprietatea autorității administrației publice locale, Lilia Pavlov a încheiat un șir de acte juridice fictive, cunoscând despre caracterul viciat al dobândirii dreptului de proprietate, iar ca urmare, toate actele juridice care au succedat intrarea terenului respectiv în posesia lui Ion Cebanu, urmează a fi anulate.

Și-au întemeiat pretențiile în baza art. 20 din Codul funciar, art. 216 alin. (1) Cod civil, pct. 18 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 984 din 21 septembrie 1998, art. 56, 175-177 CPC.

Au solicitat: 1) admiterea acțiunii; 2) declararea ca fiind nul și eliberat cu încălcarea competenței a extrasului din anexa nr. 2 a deciziei Consiliului or. Vatra nr. 7.19 din 1 septembrie 2006, prin care Liliei Pavlov i-a fost repartizat sectorul de teren cu suprafața de 0,06 ha, nr. cadastral XXXXX, amplasat în mun. XXXXX or. XXXXX str. XXXXX; 3) declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren XXXXX din 27 decembrie 2013, eliberat Liliei Pavlov; 4) declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 362 din 18 ianuarie 2014, încheiat între Lilia Pavlov și Oleg Munteanu, asupra sectorului de teren cu destinația pentru construcții, cu suprafața de 0,06 ha, nr. cadastral XXXXX, amplasat în mun. XXXXX or. XXXXX str. XXXXX; 5) declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 4998 din 23 mai 2015, încheiat între Oleg Munteanu și Ion Cebanu, asupra sectorului de teren cu destinația pentru construcții, cu suprafața de 0,06 ha, nr. cadastral XXXXX, amplasat în mun. XXXXX or. XXXXX str. XXXXX; 6) repunerea părților în situația anterioară prin restituirea sectorului de teren cu nr. cadastral XXXXX, suprafața 0,06 ha, amplasat în mun. XXXXX or. XXXXX str. XXXXX către autoritatea administrației publice locale a or. Vatra; 7) încasarea din contul părților în mod solidar în beneficiul Primăriei or. Vatra și Consiliului or. Vatra a cheltuielilor de judecată în sumă de 10 000 de lei.

Prin încheierea protocolară din 23 aprilie 2019 a Judecătoriei Chișinău sediul Buiucani, a fost dispusă antrenarea în proces în calitate de intervenienți accesorii notari publici Maria Florea și Natalia Ucrainean.

Prin hotărârea din 9 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău sediul Buiucani, a fost admisă acțiunea parțial.

A fost anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX din 27 decembrie 2013, eliberat deținătorului Lilia Pavlov, în baza deciziei Consiliului local or. Vatra nr. 7.19 din 1 septembrie 2006, prin care Liliei Pavlov i-a fost repartizat în proprietate privată sectorul de teren cu suprafața de 0,06 ha, nr. cadastral XXXXX, pentru construcție locativă în mun. XXXXX or. XXXXX str. XXXXX.

În rest, a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată.

Prin decizia din 7 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Primăria or. Vatra și Consiliul orășenesc Vatra, reprezentați de avocatul Igor Hlopețchi și menținută hotărârea din 9 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău sediul Buiucani.

Întru argumentarea soluțiilor emise, instanțele de judecată ierarhic inferioare au reținut că nu există vreun temei juridic de anulare a extrasului din anexa nr. 2 a deciziei Consiliului or. Vatra nr. 7.19 din 1 septembrie 2006, în condițiile în care Consiliul orășenesc Vatra nu a emis nicio decizie cu privire la atribuirea terenului număr cadastral XXXXX în proprietatea Liliei Pavlov.

Subsidiar, au stabilit instanțele inferioare că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile în litigiu a fost dobândit în condițiile legii și nu a fost demonstrată reaua-credință a cumpărătorilor la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 362 din 18 ianuarie 2014, încheiat între Lilia Pavlov și Oleg Munteanu, precum și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4998 din 23 mai 2015, încheiat între Oleg Munteanu și Ion Cebanu, iar în lipsa unor probe justificative nu poate fi răsturnată prezumția bunei-credințe de dobândire a terenului.

În aceeași ordine de idei, a fost statuat că viciile identificate nu pot afecta legalitatea și valabilitatea contractelor de vânzare-cumpărare, pe motiv că odată cu înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, presupusele erori admise de autoritatea publică locală nu i se pot imputa proprietarului, or, în procesul dobândirii dreptului de proprietate cumpărătorii au dat dovadă de bună-credință, iar acțiunile acestora nu atestă prezența viciilor, astfel nefiind incidente temeiurile de nulitate.

Cu referire la cerința de încasare a cheltuielilor de asistență juridică, instanțele inferioare au constatat netemeinicia solicitărilor privind compensarea cheltuielilor de asistență juridică, în condițiile în care la materialele cauzei nu au fost administrate înscrisuri din care ar rezulta natura și quantumul sumei solicitate cu titlu de cheltuieli de judecată.

La 8 noiembrie 2021, Primăria or. Vatra și Consiliul orășenesc Vatra, reprezentați de avocatul Igor Hlopețchi au declarat recurs împotriva deciziei din 7 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, și anume în partea

pretențiilor respinse, cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri de admitere integrală a cerințelor.

În susținerea recursului au invocat că atât prima instanță, cât și instanța de apel nu au pătruns în esența cauzei, nu au elucidat și constatat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, au aplicat în mod eronat legea și au comis încălcări de drept procedural.

Au relevat că la caz, instanța de judecată a depășit limitele judecării cauzei prin atribuirea calității de cumpărători de bună-credință lui Oleg Munteanu și Ion Cebanu, în condițiile în care ultimii nu au formulat astfel de pretenții, iar pe rolul instanței nu exista o astfel de cerere pendinte.

Au comunicat că terenul atribuit lui Ion Ceban constituia proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale or. Vatra, iar la caz, Ion Bobeica, primarul or. Vatra nu putea emite dispoziții de atribuire a terenurilor, acest lucru fiind de competența Consiliului orășenesc.

Drept urmare, a accentuat că Consiliul or. Vatra nu a emis nicio decizie cu privire la atribuirea terenului lui Ion Cebanu, Lilia Pavlov și Oleg Munteanu, astfel nefiind exprimat consimțământul autorității publice locale în acest sens.

Au mai susținut că instanțele de judecată incorect au ajuns la concluzia că extrasul din anexa nr. 2 a deciziei Consiliului or. Vatra nr. 7.19 din 1 septembrie 2006, în partea ce se referă la terenul cu nr. cadastral XXXXX nu poate fi anulat, or, acestea au fost încheiate cu încălcarea normelor juridice imperative.

Astfel, actele juridice civile indicate în acțiune trebuie să urmeze soarta pretenției principale, adică a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

În acest context, pârâții-intimați nu au fost în drept de a încheia contracte de vânzare-cumpărare cu sectorul de teren litigios, deoarece nu a fost dobândit în mod legal dreptul de proprietate asupra acestuia, întrucât bunul nu era liber de drepturile patrimoniale ale proprietarului legal – administrația publică locală a or. Vatra.

Au subliniat și faptul că la 27 noiembrie 2018, instanța de apel, examinând o speță absolut identică, dintre aceleași părți și cu același obiect material litigios, a menținut soluția de admitere a acțiunii înaintate de Primăria or. Vatra și Consiliul orășenesc Vatra.

La 23 noiembrie 2021, în adresa lui Ion Cebanu, Oleg Munteanu, Lilieii Pavlov și IP „Agenția Servicii Publice” a fost expediată copia cererii de recurs depuse de Primăria or. Vatra și Consiliul orășenesc Vatra, reprezentați de avocatul Igor Hlopețchi, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f. d. 16 vol. II), fiind recepționată de către IP „Agenția Servicii Publice” la 25 noiembrie 2021, iar în privința lui Ion Cebanu și Oleg Munteanu, corespondența a fost returnată de către oficiul poștal în adresa Curții Supreme de Justiție cu mențiunile „refuz de a primi scrisoarea” (f. d. 18, 19-20, 21-22 vol. II).

Până la data stabilită pentru examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului, în adresa Curții Supreme de Justiție nu au parvenit referințe prin care părțile/participanții la proces să-și expună poziția față de temeiurile recursului.

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 cauzei rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată la adresele electronice ale recurenților și reprezentantului lor, avocatul Igor Hlopețchi la 8 septembrie 2021, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire (f. d. 233).

Astfel, se constată că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursul la 8 noiembrie 2021, în termenul legal.

Examinând temeiurile recursului declarat de Primăria or. Vatra și Consiliul orășenesc Vatra, reprezentați de avocatul Igor Hlopețchi, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil din următoarele considerente.

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

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, 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) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Primăria or. Vatra și Consiliul orășenesc Vatra, reprezentați de avocatul Igor Hlopețchi, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurenților cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei contestate.

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

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

Distinct de aceste constatări, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII CPC, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

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

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

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că recursul declarat de Primăria or. Vatra și Consiliul orășenesc Vatra, reprezentați de avocatul Igor Hlopețchi urmează a fi considerat ca inadmisibil.

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

dispune:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Primăria or. Vatra și Consiliul orășenesc Vatra, reprezentați de avocatul Igor Hlopețchi.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Nina Vascan

Victor Burduh