

Dosarul nr. 2ra-1720/21
2-19205629-01-2ra-15102021

Prima instanță: Judecătoria Anenii Noi, sediul Central (jud. A. Cașcaval)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. N. Budăi, I. Cotruță, V. Mihaila)

DECIZIE

09 februarie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Maria Ghervas
Dumitru Mardari
Victor Burduh
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de Primăria satului Gura Bîcului, raionul Anenii Noi, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria satului Gura Bîcului, raionul Anenii Noi împotriva lui Todica Constantin, intervenienți accesorii Cooperativa Agro Producere Gura Bîcului, Consiliul sătesc Gura Bîcului, Iordache Fiodor și Stratilă Ecaterina cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole și radierea dreptului de proprietate,

împotriva deciziei din 17 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Primăria satului Gura Bîcului, raionul Anenii Noi și a fost menținută hotărârea din 14 septembrie 2020 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central,

constată:

La data de 30 decembrie 2019 Primăria s. Gura Bîcului, r-nul Anenii Noi a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Todica Constantin, intervenienți accesorii Cooperativa Agro Producere Gura Bîcului, Consiliul sătesc Gura Bîcului, Iordache Fiodor și Stratilă Ecaterina (succesorul lui Omelciuc Alexandr) cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole și radierea dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că prin decizia Consiliului sătesc Gura Bîcului nr. 13/1 din 27 decembrie 2000 s-a decis formarea bunului imobil exprimat prin

două sectoare de teren agricol cu suprafața totală de 1,4658 ha și încheierea contractului de vânzare-cumpărare conform datelor în contractul de vânzare-cumpărare.

A menționat că la 26 aprilie 2001, în baza deciziei Consiliului local Gura Bîcului a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, autentificat de biroul notarial Trofim Prigală din or. Anenii Noi, obiectul căruia au constituit două terenuri cu destinație agricolă situate în s. Gura Bîcului, r-nul Anenii Noi, unde adiacenții se află la lotul nr. 12 de la punctul 118 la punctul 117-M. Tcaci, de la pct. 117 la 118 - Primăria, la lotul nr. 13 adiacenții se află primăria, cu suprafața de 1,4658 ha.

Reclamanta a afirmat că, contractul de vânzare-cumpărare din 26 aprilie 2001, împreună cu planul cadastral al bunului format, a fost înregistrat la OCT Anenii Noi la data de 30 mai 2001, sub numărul cadastral XXXXX, contractul fiind încheiat între Primăria satului Gura Bîcului în persoana primarului Todica Dumitru și Todica Constantin.

Consideră că, contractul menționat urmează a fi declarat nul, deoarece decizia nr. 13/1 din 27 decembrie 2000 este redactată tehnic la calculator, pe când în anul 2000 primăria nu dispunea de calculatoare, toate actele emise în acea perioadă erau redactate la mașina de dactilografiat, inclusiv procesul-verbal al ședinței din 27 decembrie 2000.

De asemenea, examinând decizia nr. 13/1 din 27 decembrie 2000 s-a depistat că aceasta este semnată de către primar, ceea ce contravine art. 25 alin. (1) din Legea privind administrația publică locală nr. 186 din 06 noiembrie 1998, conform căruia deciziile consiliului urmau a fi semnate de președintele ședinței și contrasemnate de secretarul consiliului local. Președinte al ședinței din 27 decembrie 2000 a fost Lăpășnic V., iar secretar – Badiu V., care au semnat procesul-verbal al ședinței din 27 decembrie 2000. Prin urmare, contractul de vânzare-cumpărare nr. 2386 din 26 aprilie 2001 a terenului proprietate publică a administrației publice locale Gura Bîcului, urmează a fi anulat, deoarece a fost încheiat în temeiul unor acte false.

Primăria s. Gura Bîcului a indicat că la 18 aprilie 2019 a adresat un demers Procuraturii Generale, prin care a solicitat examinarea legalității deciziei nr. 13/1 din 27 decembrie 2000 și a contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 2386, la baza căruia a stat această decizie.

A menționat că, potrivit scrisorii Serviciului Arhivă a raionului Anenii Noi, la data de 27 decembrie 2000 prin decizia nr. 13/1 s-a decis aprobarea hotărârilor comisiei de licitație și nicidecum formarea bunului imobil - teren format din două sectoare de teren agricol și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil.

A declarat că, conform art. 14 alin. (2) din Legea privind administrația publică locală nr. 186 din 06 noiembrie 1998, anume consiliul local și nu primarul administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului). Prin urmare, decizia consiliului sătesc Gura Bîcului, semnată de primarul s. Gura Bîcului, nu corespunde normelor legale și datelor din Serviciul Arhivă a r-lui Anenii Noi.

Reclamanta a mai indicat că în anul 2004, în temeiuri legale, prin deciziile Consiliului sătesc Gura Bîcului nr. 1/06/4 din 26 ianuarie 2005 și nr. 9/04/2 din 16 noiembrie 2004 au fost vândute două terenuri cetățenilor Iordache Fiodor și Omelciuc Alexandr în baza contractelor de vânzare-cumpărare înregistrate la Agenția Serviciilor Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Anenii Noi, care la rândul lor, se suprapun cu terenul cu nr. cadastral XXXXX. Astfel, consiliul local nu putea vinde unul și același teren de câteva ori, în cazul dat la trei persoane diferite, dintre care numai două au contracte înregistrate legal la organul cadastral, ceea ce confirmă faptul că documentele prezentate de Todica Constantin sunt neveridice și contractul încheiat la 26 aprilie 2001 între Primăria s. Gura Bîcului și Todica Constantin este semnat de o persoană neîmpuțernicită.

Mai mult ca atât, reclamanta a afirmat că despre existența contractului în litigiu, a aflat în anul 2018, când Todica Constantin s-a adresat instanței de judecată privind anularea avizului IP „Agenția Servicii Publice” cu privire la respingerea executării serviciului din 28 septembrie 2018 privind planul geometric pentru bunul imobil amplasat în r-nul Anenii Noi, s. Gura Bîcului, nr. cadastral XXXXX.

A invocat că, în conformitate cu clauzele contractuale și anume pct. 2 al contractului, terenurile agricole sunt libere de orice drepturi patrimoniale ale terțelor persoane, fapt ce nu corespunde realității, deoarece pe acest teren din anul 1968 până în prezent (inclusiv în anii 2000-2001) au fost amplasate grajdul pentru viței și depozitul de cereale care au fost repartizate în calitate de cotă valorică membrilor CAP „Agro Vector”. Mai mult, Chiper Gheorghe, care activa în anii 2000-2001 în funcție de consilier, susține că terenul a fost vândut nu persoanei fizice Todica Constantin, ci CAP „Agro Vector” în scopul păstrării tehnicii agricole a cooperativei, fapt ce putea fi confirmat în instanță de judecată de către martorul dat.

Primăria s. Gura Bîcului a solicitat, în temeiul art. 217 alin. (1) din Codul civil, constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 26 aprilie 2001 autentificat de biroul notarial Trofim Prigală din or. Anenii Noi, obiectul căruia constituie două terenuri cu destinație agricolă situate în s. Gura Bîcului, r-nul Anenii Noi, nr. cadastral XXXXX și radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil înregistrat după Todica Constantin, nr. cadastral XXXXX.

Prin hotărârea din 14 septembrie 2020 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central, acțiunea depusă de Primăria s. Gura Bîcului a fost respinsă ca neîntemeiată.

La 13 octombrie 2020, Primăria s. Gura Bîcului a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii din 14 septembrie 2020 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie admisă.

Prin decizia din 17 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Primăria s. Gura Bîcului și a fost menținută hotărârea din 14 septembrie 2020 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central.

La data de 28 septembrie 2021, prin intermediul oficiului poștal, Primăria s. Gura Bîcului a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri.

În motivarea recursului, recurenta a invocat că nu au fost constatate și elucidate pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, au fost încălcate și aplicate eronat normele de drept material și procedural.

A menționat că instanța de apel a invocat că în cauza dedusă judecării urmează a fi aplicate prevederile Codului civil în redacția 2019, în vigoare la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare contestat. Însă, contractul a fost încheiat la 26 aprilie 2001, iar, instanța de apel a aplicat eronat o lege care nu urma a fi aplicată.

La fel, recurenta consideră neîntemeiată concluzia instanței de apel precum că nu au fost prezentate suficiente probe privind constatarea nulității contractului, or, prin răspunsul Serviciului Arhivă a raionului Anenii Noi, prin decizia nr. 13/1 din 27 decembrie 2000 s-a decis aprobarea hotărârilor comisiei de licitație, pe când conform actelor interpelate de la notarul Trofim Prigală, conform deciziei nr. 13/1 din 27 decembrie 2000, care a stat la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole din 26 aprilie 2001, s-a decis formarea bunului imobil exprimat prin două sectoare de teren agricol cu suprafața totală de 1,4658 ha și încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 17 iunie 2021.

Decizia motivată a instanței de apel a fost expediată la adresa părților la data de 27 iulie 2021 (f.d. 183), însă, date care ar confirma recepționarea acesteia la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, recursul declarat la 28 septembrie 2021, este în termen.

La data de 15 octombrie 2021, copia recursului a fost expediată în adresa lui Todica Constantin, Iordache Fiodor, Stratilă Ecaterina și a Consiliului sătesc Gura Bîcului (f.d. 192, 194-197), cu înștiințarea despre depunerea referinței, însă, intimații nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 29 decembrie 2021 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

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

Din materialele cauzei rezultă că la 26 aprilie 2001 Primăria s. Gura Bîcului, în persoana primarului Todica Dumitru – în calitate de vânzător și Todica Constantin – în calitate de cumpărător, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a două terenuri situate în satul Gura Bîcului, unde adiacenții se află: la lotul nr. 12 de la punctul 118 la punctul 117-M. Tcaci, de la pct. 117 la 118 - primăria, la lotul nr. 13 adiacenții se află primăria, cu o suprafață de 1,4658 ha (f.d. 23-25).

Contractul de vânzare-cumpărare a fost autentificat de către notarul Trofim Prigală, fiind înregistrat cu nr. 2386.

În capitolul V al contractului de vânzare cumpărare s-a indicat că parte integrantă a prezentului contract sunt următoarele documente:

- A. Borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a pământului
- B. Decizia nr. 13/1 din 27 decembrie 2000 a Consiliului sătesc Gura Bîcului
- C. Dispoziția nr. 13/2 a Consiliului sătesc Gura Bîcului
- D. Planul cadastral al sectorului de teren
- E. Licitația
- F. Cererea.

În cadrul pregătirii cauzei pentru examinarea în fond de către instanța de judecată, a fost interpelat de la notarul Prigală Trofim dosarul cu actele ce au stat la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor din data de 26 aprilie 2001 (f.d. 51).

Potrivit procesului-verbal al ședinței din 09 iulie 2020 (f.d. 81), notarul Prigală Trofim a prezentat dosarul notarial în original, care conținea contractul de vânzare-cumpărare din 26 aprilie 2001, borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului agricol din 28 decembrie 2000, decizia nr. 13/1 din 27 decembrie 2000 a Consiliului sătesc Gura Bîcului, dispoziția nr. 13/2 a Consiliului sătesc Gura Bîcului, planul cadastral al sectorului de teren, procesul-verbal nr. 2 din 21 decembrie 2000 al comisiei de licitație și cererile lui Todica Constantin cu privire la cumpărarea terenurilor agricole și autentificarea contractului de vânzare-cumpărare (f.d. 60-63, 65-67).

Conform deciziei nr. 13/1 din 27 decembrie 2000 „Cu privire la fondarea bunului imobil”, prezentată de notar (f.d. 66), examinând demersul depus de cet. Todica Constantin cu privire la cumpărarea unui sector de teren agricol, consiliul sătesc a decis de a fonda un bun imobil exprimat prin două sectoare de teren agricol cu suprafața de 1,4659 ha și a încheia contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil exprimat printr-un sector de teren conform planului anexat.

Iar, conform dispoziției nr. 13/2 din 27 decembrie 2000 a Consiliului comunei Gura Bîcului „Cu privire la vânzarea terenurilor agricole”, s-a decis vinderea cetățeanului Todica Constantin a terenurilor cu suprafața de 1,4658 ha, situate în comuna Gura Bîcului și aprobarea prețului de vânzare-cumpărare conform celui din

borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului agricol în sumă de 6260 de lei care trebuie transferată (f.d. 62).

Decizia nr. 13/1 din 27 decembrie 2000 și dispoziția nr. 13/2 din 27 decembrie 2000 sunt tapate la computer și semnate de către primarul D. Todica.

Materialele cauzei mai atestă că prin cererea nr. 57 din 14 martie 2019, Primăria s. Gura Bîcului a solicitat Serviciului Arhivă raionul Anenii Noi de a elibera copia deciziei Consiliului sătesc nr. 13/1 din 27 decembrie 2000 și copia procesului-verbal din 27 decembrie 2000 (f.d. 7).

Prin răspunsul nr. PG-130 din 14 martie 2019, Serviciul Arhivă raionul Anenii Noi a comunicat că în fondul arhivistic nr. 25 Primăria satului Gura Bîcului, raionul Anenii Noi în documentele „Procesul verbal al ședinței Consiliului sătesc Gura Bîcului” nr. 13 din 27 decembrie 2000 la ordinea de zi „Cu privire la aprobarea hotărârilor comisiei de licitație”, nu sunt anexate deciziile primăriei satului Gura Bîcului (f.d. 8).

Potrivit extrasului din decizia consiliului sătesc Gura Bîcului nr. 13/01 din 27 decembrie 2000 „Cu privire la vânzarea terenului agricol”, examinând cererea cet. Todica Constantin Tudor cu privire la vânzarea terenului agricol, luând cunoștință de hotărârea comisiei de licitație, consiliul sătesc Gura Bîcului a decis: 1. a aproba hotărârea comisiei de licitație cu privire la vânzarea terenului agricol în mărime de 1,46 ha conform planului; 2. C. Todica să achite plata de arendă a terenului deținut pe anul 2000; 3. La fiecare clădire se lasă în jur de câte 4 m teren aferent (f.d. 68, 78). Acest extras este semnat de către secretarul A. Badiul și este dactilografiat la mașina de scris.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Primăria s. Gura Bîcului a solicitat constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 26 aprilie 2001, încheiat între Primăria s. Gura Bîcului și Todica Constantin, obiectul căruia au constituit două terenuri cu destinație agricolă situate în s. Gura Bîcului, r-nul Anenii Noi, nr. cadastral XXXXX și radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil înregistrat după Todica Constantin cu nr. cadastral XXXXX.

Prima instanță, fiind investită cu examinarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii și a respins-o integral.

Instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de Primăria s. Gura Bîcului, a ajuns la concluzia netemeinicii acestuia și a menținut hotărârea primei instanțe.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul litigios, constată că soluția instanțelor ierarhic inferioare este corectă.

Conform art. 43 din Codul civil (în redacția din 26 decembrie 1964, în vigoare la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 26 aprilie 2001), se consideră convenții actele săvârșite de cetățeni sau organizații în scopul de a naște, modifica sau stinge drepturi sau obligații civile. Convențiile pot fi unilaterale și bilaterale sau multilaterale (contracte).

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

În speță, Primăria s. Gura Bîcului a invocat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare din 26 aprilie 2001, din motivul că a fost încheiat în temeiul unor acte false, întrucât decizia Consiliului sătesc Gura Bîcului nr. 13/1 din 27 decembrie 2000 „Cu privire la fondarea bunului imobil” a fost redactată la computer, de care la acel moment nu dispunea Primăria s. Gura Bîcului, toate actele emise în acea perioadă fiind dactilografiate la mașina de scris, precum și a fost semnată de primarul acelei localități și nu de către președintele consiliului sătesc, precum prevedea legea în vigoare.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanțele ierarhic inferioare corect au reținut că, deși Primăria s. Gura Bîcului a invocat faptul că decizia Consiliului sătesc Gura Bîcului nr. 13/1 din 27 decembrie 2000 „Cu privire la fondarea bunului imobil” este ilegală, falsă și semnată de către o persoană neîmputernicită, totuși, recurenta nu a contestat această decizie.

Or, prin prezenta cerere de chemare în judecată, Primăria s. Gura Bîcului a solicitat doar constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 26 aprilie 2001, încheiat între Primăria s. Gura Bîcului și Todica Constantin și radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil înregistrat după Todica Constantin cu nr. cadastral XXXXX.

Prin urmare, instanța de recurs conchide că instanțele de judecată întemeiate au respins acțiunea depusă de Primăria s. Gura Bîcului, deoarece nu au fost constatate temeiuri de nulitate a contractului de vânzare-cumpărare din 26 aprilie 2001, iar, argumentele invocate în acest sens de către recurentă nu pot atrage nulitatea acestui act juridic.

Din considerentele menționate și având în vedere că hotărârile instanțelor ierarhic inferioare sunt legale și întemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție decide:

Se respinge recursul declarat de Primăria satului Gura Bîcului, raionul Anenii Noi.

Se menține decizia din 17 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 14 septembrie 2020 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central, în cauza civilă, la cererea

de chemare în judecată depusă de Primăria satului Gura Bîcului, raionul Anenii Noi împotriva lui Todica Constantin, intervenienți accesorii Cooperativa Agro Producere Gura Bîcului, Consiliul sătesc Gura Bîcului, Iordache Fiodor și Stratilă Ecaterina cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole și radierea dreptului de proprietate.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Maria Ghervas

Dumitru Mardari

Victor Burduh

Mariana Pitic