

Dosarul nr. 2ra-432/22  
2-16000073-01-2ra-06042022

Prima instanță - (Judecătoria Comrat, sediul central) jud: V. Hudoba  
Instanța de apel - (Curtea de Apel Cahul) jud: R. Petrov, N. Bondarenco, S. Pilipenco

## ÎNCHEIERE

4 mai 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Dumitru Mardari  
Mariana Pitic  
Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursului declarat de Piotr Topal, Tatiana Topal și Întreprinderea Individuală „Topal Alexandra”,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Piotr Topal, Tatiana Topal și Întreprinderea Individuală „Topal Alexandra” împotriva Primăriei municipiului Comrat și Întreprinderii Individuale „Stanciu Alexandr”, intervenient accesoriu Consiliul municipal Comrat, cu privire la recunoașterea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil,

împotriva deciziei suplimentare din 13 decembrie 2021 a Curții de Apel Cahul,

### c o n s t a t ă:

La 10 martie 2014, Piotr Topal, Tatiana Topal și ÎI „Topal Alexandra” au depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Comrat și ÎI „Stanciu Alexandr”, solicitând recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 7 aprilie 2004 între Primăria mun. Comrat și ÎI „Stanciu Alexandr”, în partea vânzării terenului cu suprafața de 0,0065 ha.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantii au susținut că la 11 noiembrie 2003 Consiliul mun. Comrat a adoptat decizia nr.12(5)/30.3 privind vânzarea ÎI „Stanciu Alexandr” a terenului aferent cu suprafața 0,0260 ha, situat în or. Comrat, str. Novaia, 24A.

La 7 aprilie 2004, în temeiul aceleiași decizii, între Primăria mun. Comrat și ÎI „Stanciu Alexandr” a fost încheiat contract de vânzare-cumpărare a terenului.

Ulterior, la 14 decembrie 2014, Consiliul mun. Comrat a adoptat decizia nr.14/31 privind modificarea deciziei nr.12(5)/30.3 din 11 noiembrie 2003, conform căreia, suprafața terenului scos la vânzare a fost micșorată de la 0,0260 ha până la 0,0195 ha, și a dat indicații Primăriei mun. Comrat să introducă aceleași modificări în contractul de vânzare-cumpărare, însă indicația dată nu a fost executată.

Reclamantii consideră că contractul sus menționat, în partea vânzării terenului cu suprafața de 0,0065 ha, contravine normelor imperative și necesită a fi recunoscut nul deoarece terenul sus menționat a fost vândut ÎI „Stanciu Alexandr” ca teren aferent construcției existente, însă în realitate nu este așa, încât în componența lui intră

terenul cu suprafața 0,0080 ha (luând în considerare precizările 0,0065 ha), ca teren adiacent magazinelor existente și multe alte apartamente, case de locuit.

Au susținut că terenul vândut ÎI „Stanciu Alexandr” partea (0,0065 ha) nu este aferent și în realitate nu poate fi vândut, atât timp cât nu a fost în posesie legală.

Totodată, au menționat că hotărârea și contractul de vânzare-cumpărare a terenului în această parte contravine prevederilor art. 9 alin. (6) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, conform cărora este interzisă vânzarea terenurilor de uz public.

Conform Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile, formarea terenului într-un obiect separat trebuie să fie efectuată la existența acordului în scris al proprietarilor bunurilor imobile vecine, drepturile cărora pot fi lezate la formarea bunului imobil, și trebuie să fie efectuată cercetarea posibilității formării obiectului imobil, însă, formând terenul litigant nu a fost solicitat acordul reclamanților și nu a fost efectuată cercetarea posibilității formării obiectului imobil dat.

Au invocat că înstrăinarea terenului cu suprafața 0,0065 ha încalcă dreptul lor ca proprietari și posesori a obiectului vecin și influențează inadmisibil obiectele lor, care la fel au o destinație și utilizare funcțională specială (obiectul comerțului și spațiu locativ).

La 23 mai 2016, reclamanții au depus cerere suplimentară, în care au menționat că în legătură cu faptul că în perioada procesului judiciar ÎI „Stanciu Alexandr” a înstrăinat terenul, ce reprezintă obiectul prezentei acțiuni, încheind contractul de vânzare-cumpărare cu Stanciu V. și Stanciu M., completând și concretizând pretențiile sale, au solicitat recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului din 7 aprilie 2004, încheiat între Primăria mun. Comrat și ÎI „Stanciu Alexandr” în partea vânzării terenului cu suprafața 0,0065 ha, care are statut de teren de uz public, cu aducerea părților în poziția inițială și restituirea părților tuturor celor obținute în baza actului juridic; recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului din 27 mai 2014, încheiat între ÎI „Stanciu Alexandr” și Stanciu V. și Stanciu M. în aceeași parte și cu aceleași consecințe.

La 25 august 2016, reclamanții au depus o cerere de concretizare și completare a pretențiilor, conform căreia au solicitat anularea deciziei Consiliului mun. Comrat nr.9/9 din 5 iulie 2016 „Cu privire la anularea deciziei nr.14/31 din 14 decembrie 2004”, invocând faptul că decizia Consiliului mun. Comrat nr.9/9 din 5 iulie 2016 este ilegală și necesită a fi anulată.

Prin hotărârea din 9 august 2019 a Judecătoriei Comrat, sediul central, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Piotr Topal, Tatiana Topal, ÎI „Topal Alexandra” împotriva Primăriei mun. Comrat și ÎI „Stanciu Alexandr””, intervenient accesoriu Consiliul municipal Comrat, cu privire la recunoașterea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil, ca neîntemeiată.

Prin hotărârea suplimentară din 4 septembrie 2019 a Judecătoriei Comrat, sediul central, s-a admis cererea reprezentantului părților, avocatul Roman Colodeev, privind emiterea unei hotărâri suplimentare de încasare a cheltuielilor de judecată.

S-a încasat în mod solidar de la Piotr Topal, Tatiana Topal și ÎI „Topal Alexandra” în beneficiul lui Vasili Stanciu suma de 5 500 de lei, cu titlu de cheltuieli de judecată suportate la achitarea serviciilor de asistență juridică.

La 13 august 2019, Piotr Topal, Tatiana Topal, ÎI „Topal Alexandra” au declarat apel împotriva hotărârii din 9 august 2019 și hotărârii suplimentare din 4 septembrie 2019 a Judecătoriei Comrat, sediul central.

Prin decizia din 20 mai 2020 a Curții de Apel Cahul, s-a respins apelul declarat de Piotr Topal, Tatiana Topal și ÎI „Topal Alexandra” și s-a menținut hotărârea din 9 august 2019 și hotărârea suplimentară din 4 septembrie 2019 a Judecătoriei Comrat, sediul Central.

La 27 iulie 2020, Piotr Topal, Tatiana Topal și ÎI „Alexandra Topal” au declarat recurs împotriva deciziei din 20 mai 2020 a Curții de Apel Cahul.

Prin încheierea din 7 octombrie 2020 a Curții Supreme de Justiție, s-a considerat inadmisibil recursul declarat de Piotr Topal, Tatiana Topal și ÎI „Alexandra Topal”, împotriva deciziei din 20 mai 2020 a Curții de Apel Cahul.

La 27 octombrie 2021, ÎI „Stanciu Alexandr”, Stanciu Elena a depus cerere prin care a solicitat emiterea unei decizii suplimentare la decizia din 20 mai 2020 a Curții de Apel Cahul, cu expunerea instanței de apel asupra încasării din contul apelanților a cheltuielilor de judecată suportate de ÎI „Stanciu Alexandr”.

Prin decizia suplimentară din 13 decembrie 2021 a Curții de Apel Cahul, s-a admis cererea depusă de ÎI „Stanciu Alexandr”, Stanciu Elena și s-a încasat de la Piotr Topal, Tatiana Topal și ÎI „Topal Alexandra”, în mod solidar, în beneficiul ÎI „Stanciu Alexandr”, suma de 5 000 lei, cu titlul de cheltuieli pentru asistența juridică în instanța de apel.

La 25 februarie 2022, prin intermediul poștei (vol. IV, f.d.7), Piotr Topal, Tatiana Topal și ÎI „Topal Alexandra”, au declarat recurs împotriva deciziei suplimentare din 13 decembrie 2021 a Curții de Apel Cahul, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei contestate și emiterea unei decizii noi, prin care cererea de emitere a unei decizii suplimentare să fie respinsă ca neîntemeiată.

În motivarea recursului, au invocat că decizia suplimentară este neîntemeiată și pasibilă de a fi casată în baza temeiurilor prevăzute la art. 432 alin. (2) lit. a), b) și c) din Codul de procedură civilă.

Recurenții consideră că la caz lipsesc temeiuri pentru adoptarea hotărârii suplimentare în conformitate cu art. 250 din Codul de procedură civilă, în legătură cu nesoluționarea chestiunii cu privire la compensarea cheltuielilor. Or, la examinarea cauzei în ordine de apel, intimații nu au solicitat compensarea cheltuielilor de judecată. Precum și, în apel, avocatul intimaților a participat doar o singură dată.

Au susținut că, instanța de apel nu putea soluționa chestiunea privind compensarea cheltuielilor de judecată în lipsa unei cereri în acest sens.

În conformitate cu art. 434 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.

Materialele cauzei atestă că copia deciziei suplimentare a instanței de apel a fost expediată părților prin intermediul poștei la 5 ianuarie 2022 (vol. III, f.d.244), iar cererea de recurs a fost depusă la 25 februarie 2022, în termen.

În conformitate cu art. din 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Curtea Supremă de Justiție a comunicat intimaților cererea de recurs la 6 aprilie 2022, informându-i despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței. Însă, până la data examinării admisibilității recursului, referințe nu au fost depuse.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu 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).

Astfel, instanța de recurs reține că examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării cauzei, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, Colegiul reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanța 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) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural, și anume, dacă se invocă că instanța judecătorească a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Codul de procedură civilă, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanța de judecată nu este absolut. Există limitări implicit admise [cauza Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 CEDO procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (a se vedea Botten împotriva Norvegiei, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (Helmers împotriva Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu 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.

Având în vedere cele expuse, Colegiul consideră că recursul declarat de Piotr Topal, Tatiana Topal și ÎI „Topal Alexandra”, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, 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 declară inadmisibil recursul înaintat de Piotr Topal, Tatiana Topal și Întreprinderea Individuală „Topal Alexandra”.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Mariana Pitic

Galina Stratulat