

Dosar nr. 3ra-344/23 (2-18131677-01-3ra-28032023)

Instanța de fond: Judecătoria Strășeni, sediul central, judecător – M. Gandrabur

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, judecători – AGh. Mîra, Gr. Dașchevici, A. Bostan

ÎNCHEIERE

05 iunie 2024

mun. Chișinău

Curtea Supremă de Justiție

Completul de judecată, în componența:

Președinte, judecător

Judecători

Stela Procopciuc

Diana Stănilă

Ion Malanciuc

examinând admisibilitatea recursului declarat de Percic Ruslan și Percic Oxana, prin intermediul avocatului Bobeica Calin,

în cauza de contencios administrativ înaintată de Cooperativa Pomilegumicolă „Bostancea” împotriva Consiliului com. Trușeni, Primăriei com. Trușeni, Blagoslovitu Stanislav și Ghimișli Ina, persoane terțe Agenția Servicii Publice, notarii publici Mihailic Olga și Belicesco Oleg cu privire la contestarea deciziilor și procesului-verbal de aprobare a rezultatelor licitației, constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, înlăturarea obstacolelor, radierea dreptului de proprietate, conexată cu cauza de contencios administrativ intentată de Cooperativa Pomilegumicolă „Bostancea” împotriva Consiliului com. Trușeni, Primăriei com. Trușeni, Blagoslovitu Stanislav, Percic Ruslan, Percic Oxana și Agenția Servicii Publice cu privire la contestarea deciziilor și procesului-verbal de aprobare a rezultatelor licitației, constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, revendicarea bunului imobil și radierea înscrierilor din registrul bunurilor imobile, conexată cu cauza de contencios administrativ intentată de Blagoslovitu Stanislav împotriva Consiliului com. Trușeni, persoane terțe Cooperativa Pomilegumicolă „Bostancea” și Ghimișli Ina cu privire la contestarea deciziei,

împotriva deciziei din 22 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care procedura de apel intentată de Blagoslovitu Stanislav împotriva hotărârii din 09 iunie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, a fost încetată; apelurile declarate de Percic Ruslan, Percic Oxana și de Cooperativa Pomilegumicolă „Bostancea” au fost respinse, fiind menținută hotărârea din 09 iunie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani,

c o n s t a ț ă:

La 07 februarie 2018, Cooperativa Pomilegumicolă „Bostancea” (în continuare CP „Bostancea”) a înaintat acțiunea în contencios administrativ împotriva Consiliului com. Trușeni, Blagoslovitu Stanislav, (intervenient accesoriu) persoană terță Agenția Servicii Publice, solicitând constatarea nulității absolute și anularea procesului-verbal nr. 02 din 28 octombrie 2014 în partea vânzării la licitație cet. Blagoslovitu Stanislav la prețul de 55 000,00 lei a terenului agricol (iaz) cu suprafața

de 0,6250 ha cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, amplasat în CP "Bostancea", comuna Trușeni, și a deciziei nr. 8/1 din 13 noiembrie 2014 cu privire la aprobarea rezultatelor licitației, constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 833 din 02 aprilie 2015 asupra terenului agricol (iaz) cu suprafața de 0,6250 ha cu numărul cadastral XXXXXXXXXX amplasat în CP "Bostancea", com. Trușeni încheiat între Primăria com. Trușeni și cet. Blagoslovitu Stanislav, înregistrat în registrul bunurilor imobile la 02 aprilie 2015 cu nr. 0101/15/11860, cu aducerea părților la poziția inițială și restituirea prestațiilor primite; obligarea restituirii în natură de către pârâtul Blagoslovitu Stanislav în beneficiul CP "Bostancea" în folosință a terenului litigios (iazul cu malurile) cu suprafața de 0,6250 ha, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, amplasat în CP "Bostancea", com. Trușeni; obligarea înlăturării obstacolelor create în folosirea lui prin demolarea gardului metalic construit în jurul terenului litigios; dispunerea radierii din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate înscris după pârâtul Blagoslovitu Stanislav în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 833 din 02 aprilie 2015 încheiat cu Primăria com. Trușeni asupra terenului agricol cu suprafața de 2 0,6250 ha, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, amplasat în CP "Bostancea", com. Trușeni, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a menționat că, prin decizia Consiliului com. Trușeni nr. 6/1 din 23 septembrie 2014 s-a aprobat expunerea la licitație cu drept de vânzare-cumpărare a lotului pomicol cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, cu suprafața de 0,6250 ha, amplasat în comuna Trușeni, ÎP "Bostancea".

Potrivit procesului-verbal nr. 02 din 28 octombrie 2014 cu privire la rezultatele licitării, întocmit de Comisia de licitație a Primăriei com. Trușeni, la licitație a fost vândut lotul nr. 4 de teren agricol cu suprafața de 0,6250 ha, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, la prețul de 55 000,00 lei, în beneficiul lui Blagoslovitu Stanislav, care la acel moment era președintele CP „Bostancea”.

Prin decizia Consiliului com. Trușeni nr. 8/1 din 13 noiembrie 2014, s-a aprobat procesul-verbal cu privire la rezultatele licitației din 28 octombrie 2014 și tranzacția de vânzare-cumpărare.

În temeiul deciziilor Consiliului com. Trușeni, la 02 aprilie 2015, între Primăria com. Trușeni și Blagoslovitu Stanislav a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 833 asupra terenului agricol cu suprafața de 0,6250 ha, amplasat în comuna Trușeni, ÎP „Bostancea”, fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile a OCT Chișinău filiala nr. 1 la 02 aprilie 2015 cu nr. 0101/15/1160, fapt confirmat prin certificatul nr. 1 din 13 octombrie 2017.

Consideră că actele administrative contestate au fost emise cu grave încălcări ale legislației, sunt pasibile anulării, fiind necesară inclusiv constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare din momentul încheierii cu efect retroactiv, cu aducerea părților la poziția inițială și restituirea prestațiilor primite din următoarele considerente.

Reclamanta a menționat că, în anul 1988, a primit în folosință nelimitată terenurile agricole în baza actelor Comitetului Executiv Strășeni. În anul 1989, pe terenul litigios cu suprafața de 0,6250 ha (care era degradat), a fost construit un bazin de apă-iaz, pentru uz public comun. Până la înstrăinarea terenului litigios, acesta se afla la evidența contabilă a CP „Bostancea” ca iaz, și nu ca lot pomicol, fapt confirmat prin actul din 03 iunie 1995.

La caz, Consiliul com. Trușeni a expus la licitație și a înstrăinat un teren agricol pe care în natură se afla un bazin de apă, și nu lot pomicol comun, aducând prejudicii tuturor membrilor CP „Bostancea”, lipsindu-i astfel de bazinul de apă (iaz) ca unicul loc de odihnă, satisfacerea necesităților de apă, etc.

Astfel, Blagoslovitu Stanislav, în calitate de președinte al CP „Bostancea”, depășind împuternicirile sale, contrar prevederilor pct. 6.5 din Statutul CP „Bostancea”, a procurat la așa-zisa licitație terenul cu suprafața de 0,6250 ha, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, la prețul de 55 000,00 lei, cu semnarea contractului nr. 833 din 02 aprilie 2015 cu Primăria comunei Trușeni, fiind astfel cumpărător de rea-credință.

În anul 2016, Blagoslovitu Stanislav a îngrădit terenul litigios cu un gard metalic, limitând accesul membrilor CP „Bostancea”.

La cererea prealabilă din 06 noiembrie 2017, Consiliul com. Trușeni prin decizia nr. 8/10.2 din 15 decembrie 2017, a anulat decizia nr. 6/1 din 23 septembrie 2014 privind expunerea la licitație cu drept de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, cu suprafața de 0,6250 ha, situat în CP „Bostancea”, com. Trușeni, cu indicația ca Primarul com. Trușeni să notifice cumpărătorul privind rezilierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 833 din 02 aprilie 2015.

Reclamanta consideră că anularea deciziei Consiliului com. Trușeni nr. 6/1 din 23 septembrie 2014 atrage și anularea procesului-verbal a Comisiei de licitație nr. 02 din 28 octombrie 2014, cu privire la rezultatele licitației, a deciziei Consiliului com. Trușeni nr. 8/1 din 13 noiembrie 2014 cu privire la aprobarea rezultatelor licitației și a contractului de vânzare-cumpărare a terenului litigios nr. 833 din 02 aprilie 2015.

Susține că, potrivit art. 505 din Codul civil, anularea actelor juridice care au stat la baza înstrăinării terenului litigios atrage și radierea dreptului de proprietate a lui Blagoslovitu Stanislav, înscris în Registrul bunurilor imobile în baza contractului de vânzare-cumpărare.

Prin cererea suplimentară din 12 martie 2018, CP „Bostancea” și-a concretizat cerințele din acțiunea inițială, suplinind cercul subiecților procesuali și indicând în calitate de copârâți – Primăria com. Trușeni și Ghimișli Ina, solicitând suplimentar anularea deciziei Consiliului com. Trușeni nr. 6/1 din 23 septembrie 2014 cu privire la înstrăinarea prin licitație a terenului cu suprafața de 0,625 ha, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, situat în ÎP „Bostancea”, com. Trușeni; constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 486 din 30 ianuarie 2018, încheiat între Blagoslovitu Stanislav și Ghimișli Ina asupra terenului agricol (iazului) cu suprafața de 0,625 ha, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, amplasat în ÎP „Bostancea”, com. Trușeni; recunoașterea copârâților Blagoslovitu Stanislav și Ghimișli Ina drept cumpărător/vânzător de rea-credință, cu obligarea acestora de a restitui în natură reclamantei CP „Bostancea” terenul litigios de uz comun (iazul cu malurile) cu suprafața de 0,625 ha, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, amplasat în CP „Bostancea” com. Trușeni, să înlăture obstacolele create la folosirea acestuia prin demolarea gardului metalic construit în jurul terenului litigios; dispunerea radierii din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate înscris după Ghimișli Ina asupra terenului agricol cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, cu suprafața de 0,625 ha, amplasat în ÎP „Bostancea”, com. Trușeni, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 486 din 30 ianuarie 2018.

Prin încheierea protocolară din 28 februarie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani, s-a respins cererea privind excepția de tardivitate înaintată de către reprezentantul lui Blagoslovitu Stanislav, avocatul Leșan Tudor, în privința acțiunii înaintate de CP „Bostancea”.

La 16 august 2018, Cooperativa Pomilegumicolă „Bostancea” a înaintat acțiune împotriva Consiliului com. Trușeni, Primăriei com. Trușeni, Blagoslovitu Stanislav, Percic Ruslan, Percic Oxana și Agenția Servicii Publice, solicitând constatarea nulității absolute și anularea procesului-verbal nr. 02 din 28 octombrie 2014 în partea vânzării la licitație de către Primăria com. Trușeni cet. Blagoslovitu Stanislav la prețul de 27 500,00 lei a terenului agricol cu suprafața de 0,0380 ha, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, amplasat în CP „Bostancea”, comuna Trușeni; constatarea nulității absolute și anularea deciziei Consiliului com. Trușeni nr. 6/1 din 23 septembrie 2014 cu privire la înstrăinarea prin licitație a terenului agricol cu suprafața de 0,0380 ha, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, situat în ÎP „Bostancea”, com. Trușeni; constatarea nulității absolute și anularea deciziei Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău nr. 1 din 19 februarie 2017 de comasare a terenului litigios; constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Primăria com. Trușeni și Blagoslovitu Stanislav asupra terenului cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, amplasat în CP „Bostancea”, com. Trușeni, cu aducerea părților la poziția inițială și restituirea reciprocă a prestațiilor primite; constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 5021 din 21 aprilie 2016 încheiat între Blagoslovitu Stanislav, Percic Ruslan și Percic Oxana asupra terenului agricol cu suprafața de 0,0380 ha, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, amplasat în CP „Bostancea”, com. Trușeni, cu aducerea părților la poziția inițială și restituirea reciprocă a prestațiilor primite, recunoașterea lui Blagoslovitu Stanislav, Percic Ruslan și Percic Oxana în calitate de cumpărători/vânzători de rea-credință, cu obligarea acestora să restituie în natură CP „Bostancea” clădirea administrativă ce îi aparține cu drept de proprietate comună și terenul aferent cu suprafața de 0,0380 ha, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, amplasat în CP „Bostancea”, com. Trușeni, cu înlăturarea obstacolelor create în folosirea lor; obligarea Agenției Servicii Publice să radieze din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate înscris după Blagoslovitu Stanislav, Percic Ruslan și Percic Oxana asupra terenului cu suprafața de 0,0380 ha, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, situat în CP „Bostancea” com. Trușeni.

În motivarea acțiunii s-a menționat că, prin decizia Consiliului com. Trușeni nr. 6/1 din 23 septembrie 2014, s-a propus înstrăinarea prin licitație a terenului agricol cu suprafața de 0,0380 ha, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, amplasat în CP „Bostancea”, com. Trușeni.

Potrivit procesului-verbal nr. 02 din 28 octombrie 2014, terenul cu suprafața de 0,0380 ha, cu numărul cadastral XXXXXXXXXX, a fost vândut lui Blagoslovitu Stanislav la prețul de 25 000,00 lei.

Prin decizia Consiliului com. Trușeni nr. 8/1 din 13 noiembrie 2014, s-au aprobat rezultatele licitației în baza căreia Primăria com. Trușeni a încheiat cu Blagoslovitu Stanislav contractul de vânzare-cumpărare asupra terenului vizat, fiind înregistrat și dreptul de proprietate.

Potrivit certificatului Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău nr. 1 din 04 mai 2018, a aflat că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 502 din 21 aprilie 2016 terenul cu nr. cadastral XXXXXXXXXXa trecut în proprietatea copârâților

Percic Ruslan și Percic Oxana, iar prin decizia Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 04 mai 2018, terenul cu suprafața de 0,0380 ha a fost comasat cu terenul cu suprafața de 0,055 ha cu nr. cadastral XXXXXXXXXX amplasat în CP „Bostancea”, com. Trușeni.

Consideră actele administrative contestate ca vădit neîntemeiate, ilegale, urmând a fi anulate, iar contractele de vânzare-cumpărare vizate în prezenta speță urmează a fi constatate nule din momentul încheierii, cu aducerea părților la poziția inițială și restituirea prestațiilor primite din următoarele motive.

Reclamanta a indicat că, a primit terenurile agricole pentru formarea întovărășirilor în anul 1988 în folosință nelimitată în baza actelor Comitetului Executiv Strășeni, care nu au fost anulate în modul stabilit de lege, astfel fiind posesoare de bună-credință. Pe terenul cu suprafața de 0,0380 ha este amplasată clădirea administrativă din piatră cu 2 nivele, cu suprafața totală de 59,9 m.p., ce aparține membrilor CP „Bostancea” cu drept de proprietate comună, construită cu mulți ani în urmă din contul mijloacelor bănești ale cooperativei, iar din vina copârâților a fost lipsită ilegal de clădirea administrativă cu teren aferent.

Astfel, reieșind din prevederile art. 7 alin. (3) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 rezultă că terenul cu suprafața de 0,0380 ha, cu nr. cadastral 80392210461, aferent clădirii administrative de uz public comun, nu se supune privatizării, iar Primăria com. Trușeni și Consiliul com. Trușeni nu au fost în drept să-l expună la licitație.

Conform art. 5.3 din Statutul CP „Bostancea” din 18 iulie 2013, art. 24 din Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 629 din 13 noiembrie 1991 cu privire la întovărășirile pomicole, obiectele cu destinație comună construite pe teritoriul cooperativei aparțin membrilor CP „Bostancea” cu drept de proprietate comună, iar potrivit art. 6.5 din Statutul CP „Bostancea” și art. 34 din Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 629 din 13 noiembrie 1991, înstrăinarea patrimoniului cooperativei se efectuează printr-o hotărâre a Consiliului de administrare cu acordul Adunării Generale a CP „Bostancea”, ceea s-a încălcat în prezenta speță.

Astfel, după privatizarea ilegală de către Blagoslovitu Stanislav a terenului litigios și încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 5021 din 21 aprilie 2016 cu Percic Ruslan, ultimul a ocupat în mod abuziv clădirea administrativă cu terenul aferent ce aparțineau CP „Bostancea”, iar în anii 2017-2018, neautorizat a reconstruit-o, îngrădind terenul aferent cu un gard metalic și limitând accesul.

S-a indicat că potrivit pct. 20 din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 1 din 07 iulie 2008, dobânditorul unui imobil care a achiziționat bunul de la o persoană neîndreptățită de a dispune de acest bun, se consideră de rea-credință, iar Percic Ruslan și Percic Oxana urmează să fie recunoscuți ca dobânditori de rea-credință, care ilegal au procurat terenul litigios.

Potrivit art. 505 din Codul civil, anularea actelor juridice care au stat la baza înstrăinării terenului litigios atrage și radierea dreptului de proprietate a lui Blagoslovitu Stanislav, Percic Ruslan și Percic Oxana înscrise în Registrul bunurilor imobile în privința terenului cu nr. cadastral XXXXXXXXXX, amplasat în com. Trușeni, CP „Bostancea”, în baza contractelor de vânzare-cumpărare încheiate.

Reclamanta a specificat că, la cererea prealabilă din 12 martie 2018, recepționată de către Percic Ruslan, nu a primit niciun răspuns, iar la cererea prealabilă din 20 iunie 2018, adresată Primăriei com. Trușeni și Consiliului com.

Trușeni, prin răspunsul din 26 iulie 2018, s-a comunicat că cererea va fi înaintată spre examinare Consiliului com. Trușeni la ședința din luna septembrie 2018.

La cererea prealabilă adresată Agenției Servicii Publice la 26 iulie 2018 privind anularea deciziei de comasare a terenului litigios, nu a primit niciun răspuns, iar de contractele de vânzare-cumpărare vizate în speță, din motive întemeiate nu a avut posibilitatea să ia cunoștință.

Pretențiile de natură juridică civilă au fost declinate după competență judecătorilor specializați în materie civilă din cadrul Judecătorei Chișinău, în temeiul art. 199 din Codul administrativ.

La 02 mai 2019, Blagoslovitu Stanislav, prin intermediul reprezentantului său, avocatul stagiar Leșanu Tudor, a înaintat acțiune împotriva Consiliului com. Trușeni, solicitând anularea deciziei nr. 8/10.2 din 15 decembrie 2017, în vederea restabilirii legalității și securității raporturilor juridice.

În motivarea acțiunii a menționat că, prin decizia nr. 8/10.2 din 15 decembrie 2017, Consiliul com. Trușeni a anulat propria decizie nr. 6/1 din 23 septembrie 2014, fără temei legal, încălcând dreptul de proprietate a mai multor persoane care au dobândit terenuri agricole la licitație.

Despre existența deciziei contestate, reclamantul a aflat la 04 februarie 2019, când a luat cunoștință de materialele unei cauze în care se solicită inclusiv anularea deciziei Consiliului com. Trușeni nr. 6/1, deși aceasta era anulată deja.

Reclamantul a susținut că, nu i-a fost comunicată decizia contestată or, aceasta atentează la dreptul său de proprietate.

Astfel, reclamantul a adresat o cerere prealabilă Consiliului com. Trușeni, solicitând de a-i fi prezentată decizia nr. 8/10.2 din 15 decembrie 2017 și anularea acesteia ca fiind ilegală, însă pârâtul nu a oferit niciun răspuns.

Reclamantul a indicat că, actele administrative contestate au fost emise de către Consiliul com. Trușeni la 23 septembrie 2014, iar potrivit extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice din 21 august 2017, este indicat actualul președinte care a și depus cererea de chemare în judecată.

Cererea prealabilă a CP „Bostancea” privind revocarea actelor litigioase a fost adresată Consiliului com. Trușeni la 06 noiembrie 2017, iar a doua cerere - la 22 iunie 2018, prin urmare, prin prisma art. 14 din Legea contenciosului administrativ, se impune respingerea cererii ca fiind tardivă, însă pârâtul în mod ilicit a admis cererea CP „Bostancea” și a anulat o decizie perfect legală și protejată de Convenția Europeană pentru Drepturile Omului și Libertăților Fundamentale prin principiul securității raporturilor juridice.

Totodată, prin anularea deciziei nr. 6/1 din 23 septembrie 2014 de înstrăinare prin licitație a terenurilor agricole, i se aduce atingere dreptului fundamental de proprietate a reclamantului asupra a două terenuri agricole dobândite la licitație publică organizată în temeiul acestei decizii.

În așa mod, acțiunile Consiliului com. Trușeni sunt vădit nefondate și ilicite or, licitația publică a fost organizată în condițiile legii în corespundere cu Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitația cu strigare și anume: 1) decizia anulată a Consiliului com. Trușeni de a expune la licitație terenurile arabile în cauză a fost publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova din 10 octombrie 2014, fapt ce denotă că terenurile impuse la licitație la momentul respectiv în natură erau terenuri agricole, pârâtul nefiind în drept să anuleze o decizie privind expunerea la licitație organizată în

condițiile legii, necontestată de către Cancelaria de Stat și consolidată prin prisma principiului securității raporturilor juridice; 2) la licitația publică au fost expuse terenuri agricole care reprezintă bunuri aflate în proprietate privată a administrației publice locale.

Astfel, la momentul licitării terenului agricol cu suprafața de 0,0380 ha, cu nr. cadastral XXXXXXXXXX, amplasat în com. Trușeni, în Registrul bunurilor imobile nu era înregistrată nicio clădire (inclusiv de uz public) amplasată pe acest teren.

Potrivit certificatului eliberat Agenția Servicii Publice la 04 mai 2018, se constată că pe terenul enunțat nu este și nu a fost înregistrată nicio clădire după CP „Bostancea”, iar prin răspunsul oferit de Agenția Servicii Publice la 20 august 2018, reclamantul a fost informat că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile și dosarul cadastral, nu este înregistrată în Registrul bunurilor imobile nicio clădire administrativă care se pretinde a fi existat la momentul organizării licitației, iar terenul cu nr. cadastral XXXXXXXXXX reprezintă bun al domeniului privat, cu modul de folosință „lot pomicol”.

Reclamantul a accentuat că, potrivit pct. 6 din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 2 din 27 martie 2006 cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Codului civil și ale altor acte normative referitoare la dreptul de proprietate privată asupra imobilelor, inclusiv asupra construcțiilor anexe, la soluționarea litigiului asupra imobilului apărute înainte de finalizarea construirii și înregistrării lui instanța judecătorească nu va recunoaște dreptul de proprietate asupra imobilului respectiv.

Respectiv, consideră că, dacă ar fi fost ridicată o construcție pe terenul vizat, în lipsa actelor obligatorii, s-ar considera neautorizată și, prin efectul ilegalității construcției, nu poate fi raportat un teren agricol la categoria bunurilor de uz public pentru faptul că cineva prezumtiv a ridicat o construcție ilicită, cu atât mai mult că terenul nu aparține reclamantului, dar administrației publice locale.

S-a specificat că, deciziile și actele aferente licitației publice (publicate în Monitorul Oficial al RM din 10 octombrie 2014) indică expres că se expune spre vânzare un teren agricol.

Potrivit planului geometric cadastral al terenului înregistrat la Serviciul Cadastral în Registrul public (având forță juridică autentică) este indicat expres că acesta constituie lot pomicol și nicidecum iaz, iar unica autoritate cu atribuții de control în domeniul adoptării actelor administrative nu a stabilit nicio încălcare privitor la expunerea la licitație a terenurilor agricole procurate de dânsul.

Cancelaria de Stat, fiind unica autoritate împuternicită în verificarea respectării prevederilor legale la adoptarea actelor administrative de către autoritățile publice locale, la caz Primăria com. Trușeni și Consiliul com. Trușeni, nu a constatat nicio încălcare privind licitațiile respective și nu a emis niciun act în acest sens, situație ce denotă un fapt juridic consumat, protejat de principiul securității raporturilor juridice și de dreptul de proprietate prin prisma art. 1 al CEDO. Acțiunile nominalizate supra au fost conexe într-un singur proces judiciar.

Prin hotărârea din 09 iunie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea intentată de Blagoslovitu Stanislav împotriva Consiliului com. Trușeni, persoane terțe Cooperativa Pomilegumicolă „Bostancea” și Ghimișli Ina cu privire la contestarea deciziei Consiliului com. Trușeni nr. 8/10.2 din 15 decembrie 2017.

S-a admis parțial acțiunea înaintată de Cooperativa Pomilegumicolă „Bostancea” împotriva Consiliului com. Trușeni, Primăriei com. Trușeni, Blagoslovitu Stanislav și Ghimișli Ina, persoane terțe Agenția Servicii Publice, notarii publici Mihailic Olga și Belicesco Oleg cu privire la contestarea deciziilor și procesului-verbal de aprobare a rezultatelor licitației, constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, înlăturarea obstacolelor, radierea dreptului de proprietate.

S-a anulat procesul-verbal nr. 02 din 28 octombrie 2014 și decizia Consiliului com. Trușeni nr. 8/1 din 13 noiembrie 2014 în partea vânzării la licitație și aprobării rezultatelor licitației de vânzare în beneficiul lui Blagoslovitu Stanislav a terenului cu nr. cadastral XXXXXXXXXX, cu suprafața de 0,6250 ha, amplasat în mun. Chișinău, com. Trușeni (extravilan), Întovărășirea Pomicolă „Bostancea”.

S-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 833 din 02 aprilie 2015 asupra terenului cu nr. cadastral XXXXXXXXXX, suprafața de 0,6250 ha, amplasat în mun. Chișinău, com. Trușeni (extravilan), Întovărășirea Pomicolă „Bostancea”, încheiat între Primăria com. Trușeni și Blagoslovitu Stanislav.

S-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 486 din 30 ianuarie 2018 asupra terenului cu nr. cadastral XXXXXXXXXX, suprafața de 0,6250 ha, amplasat în mun. Chișinău, com. Trușeni (extravilan), Întovărășirea Pomicolă „Bostancea”, încheiat între Blagoslovitu Stanislav și Ghimișli Ina.

S-a dispus restituția civilă prin obligarea subiecților vizați de actele desființate supra, să restituie prestațiile reciproce efectuate în temeiul acestora, inclusiv prin restituirea în natură în beneficiul Cooperativei Pomilegumicole „Bostancea” a terenului cu nr. cadastral XXXXXXXXXX, suprafața de 0,6250 ha, amplasat în mun. Chișinău, com. Trușeni (extravilan), Întovărășirea Pomicolă „Bostancea”.

În rest acțiunea s-a respins ca neîntemeiată.

S-a admis parțial acțiunea înaintată de Cooperativa Pomilegumicolă „Bostancea” împotriva Consiliului com. Trușeni, Primăriei com. Trușeni, Blagoslovitu Stanislav, Percic Ruslan, Percic Oxana și Agenția Servicii Publice cu privire la contestarea deciziilor și procesului-verbal de aprobare a rezultatelor licitației, constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, revendicarea bunului imobil și radierea înscrierilor din registrul bunurilor imobile.

S-a anulat procesul-verbal nr. 02 din 28 octombrie 2014 și decizia Consiliului com. Trușeni nr. 8/1 din 13 noiembrie 2014 în partea vânzării la licitație și aprobării rezultatelor licitației de vânzare în beneficiul lui Blagoslovitu Stanislav a terenului cu nr. cadastral XXXXXXXXXX, suprafața de 0,0380 ha, amplasat în mun. Chișinău, com. Trușeni (extravilan), Întovărășirea Pomicolă „Bostancea”.

S-a constatat nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 18236 din 21 decembrie 2015 și nr. 4819 din 18 aprilie 2016 asupra terenului cu nr. cadastral XXXXXXXXXX, suprafața de 0,038 ha, amplasat în mun. Chișinău, com. Trușeni (extravilan) Întovărășirea Pomicolă „Bostancea”, încheiat între Primăria com. Trușeni și Blagoslovitu Stanislav.

În rest acțiunea s-a respins ca neîntemeiată.

De asemenea s-a menționat că, prezenta hotărâre judecătorească servește temei pentru operarea modificărilor de rigoare în Registrul bunurilor imobiliare în privința terenurilor nominalizate supra.

Prin decizia din 22 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, procedura de apel intentată de Blagoslovitu Stanislav împotriva hotărârii din 09 iunie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, a fost încetată; apelurile declarate de Percic Ruslan, Percic Oxana și de Cooperativa Pomilegumicolă „Bostancea” au fost respinse, fiind menținută hotărârea din 09 iunie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că, în cadrul examinării cererii prealabile formulate de CP „Bostancea”, autoritatea publică emitentă – Consiliul com. Trușeni a anulat decizia nr. 6/1 din 23 septembrie 2014 prin care a aprobat expunerea la licitație cu drept de vânzare-cumpărare a terenurilor disputate în prezentul litigiu, conduită care se circumscrie prevederilor art. 15 din Legea contenciosului administrativ ce conferă organului emitent sau ierarhic superior dreptul de a anula/revoca actul administrativ criticat în ordine extrajudiciară.

Astfel, Consiliul com. Trușeni, anulând decizia nr. 6/1 din 23 septembrie 2014, a reținut și recunoscut ca plauzibile argumentele titularului cererii prealabile pe marginea ilegalității și netemeinicieii actului administrativ prenotat, în asemenea manieră desființându-l uno inctu.

Completul judiciar de asemenea a reținut că, însăși în conținutul referinței depuse în cadrul examinării cauzei în instanța de fond, autoritatea publică pârâtă - Consiliul com. Trușeni a recunoscut acțiunea înaintată de CP „Bostancea” și a solicitat admiterea ei – manifestare de voință apreciată de instanță ca una neviciată și liber exprimată, or un careva viciu în acest sens nu a fost depistat nici de instanța de apel. Totodată, și în instanța de apel, atât Consiliul com. Trușeni, cât și Primăria com. Trușeni s-au expus asupra legalității hotărârii instanței de fond, solicitând respingerea apelului declarat de Percic Ruslan și Percic Oxana.

Instanța de apel a menționat că, actele administrative ale autorităților publice locale pot fi contestate atât de Oficiile Teritoriale ale Cancelariei de Stat, cât și de orice persoană care pretinde un drept vătămat, în speță, CP „Bostancea”, care a evocat în acest sens încălcarea dreptului său de proprietate asupra bunurilor de uz public și inalienabilitatea bunurilor din domeniul public. În cuprinsul deciziei Consiliului com. Trușeni nr. 8/10.2 din 15 decembrie 2017 au fost reliefate franc temeiurile care au stat la baza admiterii cererii prealabile și anulării deciziei nr. 6/1 din 23 septembrie 2014. Prin urmare, instanța de fond just a statuat că decizia Consiliului com. Trușeni nr. 8/10.2 din 15 decembrie 2017, prin care s-a anulat decizia Consiliului com. Trușeni nr. 6/1 din 23 septembrie 2014, este una legală și întemeiată, iar alegațiile apelanților Percic Ruslan și Percic Oxana expuse în acest sens nu pot fi reținute ca întemeiate de instanța de apel, acestea purtând un caracter declarativ.

De Apel Chișinău a notat și faptul că, terenurile cu nr. cadastral XXXXXXXXXX, suprafața de 0,6250 ha și nr. cadastral XXXXXXXXXX, suprafața de 0,0380 ha, la momentul licitării erau catalogate ca terenuri agricole, și nicidecum loturi pomicole, or, încărcătura semantică a acestor bunuri este distinctă și nu trebuie confundate. Dat fiind statutul juridic al terenurilor în litigiu, existența unei hotărâri a adunării CP „Bostancea” era imperioasă pe acest segment decizional.

În virtutea viciilor juridice constatate pe marginea actelor contestate de către CP „Bostancea”, instanța de fond întemeiat a anulat procesul-verbal nr. 02 din 28 octombrie 2014 și decizia Consiliului com. Trușeni nr. 8/1 din 13 noiembrie 2014 în partea vânzării la licitație și aprobării rezultatelor licitației de vânzare în beneficiul

lui Blagoslovitu Stanislav a terenurilor cu nr. cadastrale XXXXXXXXXX, suprafața de 0,0380 ha și nr. cadastral XXXXXXXXXX, suprafața de 0,6250 ha, amplasate în mun. Chișinău, com. Trușeni (extravilan), CP „Bostancea”. Subsecvent întemeiat au fost anulate și actele juridice încheiate în temeiul procesului-verbal nr. 02 din 28 octombrie 2014 și deciziei Consiliului com. Trușeni nr. 8/1 din 13 noiembrie 2014 și anume: contractele de vânzare-cumpărare nr. 18236 din 21 decembrie 2015 și nr. 4819 din 18 aprilie 2016, încheiate între Primăria com. Trușeni și Blagoslovitu Stanislav, contractul de vânzare-cumpărare nr. 833 din 02 aprilie 2015, încheiat între Primăria com. Trușeni și Blagoslovitu Stanislav, contractul de vânzare-cumpărare nr. 486 din 30 ianuarie 2018 încheiat între Blagoslovitu Stanislav și Ghimișli Ina. Drept consecință, părțile procesului au fost obligate să restituie reciproc prestațiile efectuate în temeiul actelor juridice lovite de nulitate absolută, la fel, circumstanțele date servesc drept temei pentru operarea modificărilor de rigoare în Registrul bunurilor imobiliare în privința terenurilor nominalizate supra. Or, anularea actului juridic inițial atrage și anularea actului juridic următor, datorită legăturii lor reciproce, astfel, ca efect al nulității actului juridic survine anularea actului juridic subsecvent ca urmare a anulării actului juridic inițial.

Completul judiciar a mai menționat că, contractul de vânzare-cumpărare din 18 aprilie 2016 a fost încheiat de către Primarul com. Trușeni, reprezentat de Blagoslovitu Stanislav, în calitate de vânzător, și Blagoslovitu Stanislav, în calitate de cumpărător, totodată contractul de vânzare-cumpărare din 21 decembrie 2016 a fost încheiat între Primarul com. Trușeni, în calitate de vânzător, și Blagoslovitu Stanislav, reprezentat de către Percic Ruslan, în calitate de cumpărător, prin urmare la această dimensiune se atestă elemente care ridică suspiciuni rezonabile asupra bunei-credințe a contractanților și intenției reale a acestora la momentul efectuării tranzacției. De asemenea, în virtutea interdicțiilor aplicate pe terenurile disputate în prezenta cauză, Blagoslovitu Stanislav a încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 486 din 30 ianuarie 2018, fapt ce denotă indubitabil reaua-credință a contractanților și fictivitatea actului juridic nominalizat.

La 20 decembrie 2022, a fost înregistrat recursul depus de Percic Ruslan și Percic Oxana, prin intermediul avocatului Bobeica Calin, împotriva deciziei din 22 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, expediat prin poștă la 19 decembrie 2022, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi decizii de respingere integrală a acțiunii înaintată de CP „Bostancea”.

La 29 martie 2023, Curtea Supremă de Justiție a expediat copia cererii de recurs participanților la proces, însă aceștia nu și-au exercitat dreptul de a se expune asupra cererii de recurs printr-o referință.

Prin Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 (în vigoare din 01 septembrie 2023), a fost modificat cadrul normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție, inclusiv Cartea a treia ”Procedura contenciosului administrativ” din Codul administrativ, în special prevederile cu privire la temeiurile recursului.

Totuși, art. XI alin. (3) din Legea menționată, prevede că recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

Aceleași considerente de deduc și din interpretarea art. 195 din Codul administrativ în coroborare cu prevederile art. 3 alin. (3) din Codul de procedură civilă către stipulează că, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se

desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art.169–171. Legea procedurală civilă care impune obligații noi anulează sau reduce drepturile procedurale ale participanților la proces, limitează exercitarea unor drepturi ori stabilește sancțiuni procedurale noi sau suplimentare *nu are putere retroactivă*.

În consecință, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție, la examinarea recursului, va aplica prevederile cu privire la temeiurile declarării recursului din Codul administrativ în redacția în vigoare la data declarării acestuia.

În conformitate cu art. 244 alin. (1) din Codul administrativ, hotărârile curții de apel ca instanța de fond, precum și deciziile instanței de apel pot fi contestate cu recurs.

În conformitate cu art. 245 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Motivarea recursului se prezintă Curții Supreme de Justiție în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.

Instanța de recurs constată că decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 22 noiembrie 2022, decizia motivată fiind notificată recurenților la 20 februarie 2023 (f.d. 111, 112, vol. V).

Astfel, înregistrarea recursului motivat la 20 decembrie 2022 (f.d. 119-130, vol. V), adică înainte de recepționarea copieii deciziei, este în termen.

În motivarea recursului s-au invocat argumente similare celor invocate de Percic Ruslan și Percic Oxana în cererea de apel.

Examinând admisibilitatea recursului înaintat de Percic Ruslan și Percic Oxana, prin intermediul avocatului Bobeica Calin, completul de judecată îl consideră drept inadmisibil.

În motivarea concluziei enunțate se rețin următoarele argumente.

În conformitate cu art. 246 alin. (1) din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează din oficiu admisibilitatea cererii de recurs. Dacă este inadmisibil, recursul se declară ca atare printr-o încheiere, iar în acord cu alin. (2) din art. 246 din același cod, recursul se declară inadmisibil în special în cazurile enumerate la literele a)-f).

Din analiza acestor prevederi, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului, în special, nu se limitează doar la temeiurile menționate, ci urmează să însușească în condițiile Codului administrativ exercitarea efectivă a unui control de legalitate, veritabil bazat pe temeiuri concludente și serioase.

Completul de judecată reține că sintagma „în special” denotă caracterul neexhaustiv al temeiurilor de inadmisibilitate și în același timp oferă un drept exclusiv al instanței de recurs de a filtra cererile de recurs care nu prezintă o motivare suficient de serioasă și care pe cale de consecință nu pot însuși un eventual succes rezultat din examinarea cererii în completul de 5 judecători.

În această ordine de idei, instanța de recurs reține că, Codul administrativ dezvoltă nu doar caracterul nedevelopativ al recursului, dar și cerința de seriozitate a cererii din perspectiva invocării unor veritabile și esențiale încălcări de drept procedural și material capabile să răstoarne decizia instanței de apel contestată într-o eventuală examinare în fond și invocare ex officio a erorilor de drept.

Instanța de recurs notează că pentru a trece testul de admisibilitate, cererea de

recurs trebuie să conțină o motivare convingătoare și întemeiată în condițiile nominalizate mai sus. Acest argument rezultă și din particularitățile de formă ale reglementării recursului în Codul administrativ și anume din sintagma „motivarea recursului” de la art. 245 alin. (2) din Codul administrativ.

În consecutivitate, motivarea cererii de recurs în circumstanțele expuse se referă la formalitățile pe care trebuie să le întrunească cererea în vederea rezistării testului și filtrului de admisibilitate.

De asemenea, completul de judecată accentuează că admisibilitatea recursului trebuie privită și în contextul rolului și funcției legale a instanței judecătorești supreme care constă, în special în asigurarea și interpretarea uniformă a legilor la examinarea cauzelor de contencios administrativ. Astfel, motivarea oricărei cereri de recurs trebuie să țină cont pentru a trece filtrul de admisibilitate și a avea succes, de aceste însușiri de ordin legal fundamental.

În acest sens, CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise [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 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective, urmând de ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-1, p. 141, § 39). La fel, conform jurisprudenței CtEDO, 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 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În circumstanțele menționate, completul de judecată ajunge la concluzia de a declara inadmisibil recursul înaintat de Percic Ruslan și Percic Oxana, prin intermediul avocatului Bobeica Calin.

În conformitate cu art. 230 și art. 246 din Codul administrativ, completul de judecată

d i s p u n e:

Recursul înaintat de Percic Ruslan și Percic Oxana, prin intermediul avocatului Bobeica Calin, se declară inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecător

Stela Procopciuc

Judecători

Diana Stănilă

Ion Malanciuc