

Î N C H E I E R E

08 mai 2014

mun. Chișinău

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

în componență:

Președinte, judecătorul
Judecătorii

Nicolae Clima
Ion Druță
Tamara Chișca-Doneva

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Primăria satului Nucăreni raionul Telenești,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Primăriei satului Nucăreni raionul Telenești împotriva lui Colun Tudor cu privire la declararea nulității absolute a procesului-verbal cu privire la rezultatele licitației, declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație, repunerea părților în poziția inițială, anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, radierea dreptului de proprietate din registrul bunurilor imobile, obligarea de a nu crea obstacole în folosirea bunului imobil și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 03 decembrie 2013, prin care a fost respins apelul declarat de către Primăria satului Nucăreni raionul Telenești și menținută hotărârea Judecătoriei Telenești din 19 martie 2013, prin care acțiunea a fost respinsă,

c o n s t a t ă :

La 12 august 2009, Primăria satului Nucăreni raionul Telenești a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Colun Tudor cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare la licitația cu strigare.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că la data de 16 aprilie 2004, în urma licitației desfășurate de Primăria satului Nucăreni, raionul Telenești lui Colun Tudor i-a fost vîndută grădinița veche pentru copii cu terenul aferent.

Ulterior, în urma unui control tematic efectuat de Direcția Control Financiar și Revizie Orhei au fost depistate încălcări a legislației în vigoare comise la încheierea contractului de vânzare-cumpărare și întocmit în acest sens Actul privind rezultatele controlului tematic efectuat la Primăria satului Nucăreni din 08 august 2007 și Actul nr. 02-6/107 din 30 octombrie 2008.

Menționează reclamantul că s-a depistat încălcarea normelor imperative ale Legii cu privire la licitație, la vânzarea edificiilor utilizate în scopuri de educație și Legii cu privire la vânzarea terenurilor proprietate publică, circumstanțe care duc la nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare a terenului respectiv.

Solicită declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare a grădiniței vechi de copii cu terenul aferent la licitația cu strigare din 16 aprilie 2004.

Prin hotărârea Judecătoriei Telenești din 30 martie 2010, acțiunea a fost admisă, fiind declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a grădiniței de copii cu terenul aferent încheiat între Primăria satului Nucăreni raionul Telenești și Tudor Colun la data de 16 aprilie 2004.

La data de 30 aprilie 2010, Primăria satului Nucăreni raionul Telenești a depus o cerere cu privire la emiterea unei hotărâri suplimentare cu referire la repunerea părților în poziția inițială ca urmare a declarării nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Primăria satului Nucăreni raionul Telenești și Tudor Colun la data de 16 aprilie 2004.

Prin hotărârea suplimentară a Judecătoriei Telenești din 06 mai 2010, a fost admisă cererea Primăriei satului Nucăreni raionul Telenești cu privire la emiterea unei hotărâri suplimentare, fiind obligat Oficiul Cadastral Teritorial Telenești să radieze înregistrarea din Registrul bunurilor imobile referitoare la dreptul de proprietate a lui Colun Tudor asupra clădirii și terenului aferent cu numerele cadastrale 8940000.022 și 8940000.022.01 și să efectueze o nouă înregistrare cu privire la dreptul de proprietate a Primăriei satului Nucăreni asupra imobilelor respective în Registrul bunurilor imobile, Colun Tudor fiind obligat să nu creeze impedimente în folosirea bunurilor imobile cu nr. cadastrale 8940000.022 și 8940000.022.01 de către Primăria s. Nucăreni iar Primăria satului Nucăreni obligată să achite lui Colun Tudor suma de 15 000 lei.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 21 decembrie 2010, a fost respins apelul declarat de către Colun Tudor și menținută hotărârea primei instanțe.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție 01 iunie 2011, a fost admis recursul declarat de către Colun Tudor, casată decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și restituită pricina spre rejudecare în prima instanță.

La e 16 noiembrie 2011, Primăria satului Nucăreni raionul Telenești a depus o cerere de concretizare a cerințelor prin care a solicitat, constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 15 mai 2004 a obiectului la licitația cu strigarea, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 15 mai 2004 a obiectului la licitația cu strigarea, repunerea părților în poziția inițială, constatarea nulității licitației cu strigarea din 16 aprilie 2004, anularea licitației cu strigarea din 16 aprilie 2004, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Telenești să radieze înregistrarea din Registrul bunurilor imobile referitoare la dreptul de proprietate a lui Colun Tudor asupra imobilelor terenul aferent și clădirea cu numerele cadastrale 8940000.022 și 8940000.022.01, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Telenești să efectueze o nouă înregistrare cu privire la dreptul de proprietate a Primăriei satului Nucăreni asupra imobilelor nr. cadastrale 8940000.022 și 8940000.022.01 în Registrul bunurilor imobile și obligarea lui Colun Tudor să nu creeze impedimente în folosirea bunurilor imobile cu nr. cadastrale 8940000.022 și 8940000.022.01 de către Primăria s. Nucăreni (f.d. 204 Vol. I).

La 08 noiembrie 2012, Primăria satului Nucăreni raionul Telenești a depus o nouă cerere de concretizare a cerințelor în care a indicat că prin Decizia Primăriei satului Nucăreni raionul Telenești nr.1/4 din 02 ianuarie 2004, s-a dispus înstrăinarea prin licitație a clădirii grădiniței vechi din satul Nucăreni împreună cu terenul aferent. În baza decizie respective, la data de 16 aprilie 2004, Primăria satului Nucăreni a organizat licitația cu strigare a bunului. Potrivit procesului-verbal cu privire la rezultatele licitației, Colun Tudor a fost declarat cumpărător. La aceeași dată, între Primăria satului

Nucăreni și Colun Tudor a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, în baza căruia cel din urmă a primit titlul de proprietate.

Susține reclamantul că contractul de vânzare-cumpărare nu a fost autentificat, iar Colun Tudor s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate. Astfel, în baza hotărârii judecătorești din 28 aprilie 2004, pîrîtul a devenit proprietarul grădiniței vechi și terenului aferent, iar ulterior și-a înregistrat dreptul său de proprietate asupra bunurilor imobile respective la organul cadastral.

În drept, reclamantul și-a motivat cerințele în baza prevederilor art. 217 Cod Civil, art. 279 Cod fiscal, reglementărilor Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului, Legii privind vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică, Legii învățămîntului și Regulamentului cu privire la licitațiile cu strigare.

Solicită declararea nulității absolute a procesului verbal cu privire la rezultatele vânzării la licitație din 16 aprilie 2004, declararea nulității absolute a contractului model de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare din 16 aprilie 2004 în privința bunului imobil pentru construcții cu suprafața de 0,3654 ha cu numărul cadastral 8940000.022 și construcția-grădinița veche cu suprafața de 295,2 m.p cu codul cadastral 8940000.022.01, declararea nulității absolute a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral 8940000022 din 02 aprilie 2004 înregistrat la OCT Telenești din 12 mai 2005, repunerea părților în poziția inițială cu obligarea lui Colun Tudor de a restitui bunul imobil format din teren aferent cu suprafața de 0,3654 ha cu numărul cadastral 8940000.022 și construcția - grădinița veche și restituirea către pîrît a sumei de 15 598 lei, obligarea organului cadastral Telenești de a radia din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a lui Colun Tudor asupra imobilelor cu numerele cadastrale 8940000.022 și 8940000.022.01, obligarea pîrîtului de a nu crea obstacole în folosirea bunurilor imobile respective și încasare cheltuielilor de judecată.

Prin hotărîrea Judecătoriei Telenești din 19 martie 2013, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 03 decembrie 2013, a fost respins apelul declarat de către Primăria satului Nucăreni raionul Telenești și menținută hotărîrea primei instanțe.

Instanțele au concluzionat că procesul-verbal cu privire la licitație a fost întocmit la data de 16 aprilie 2004, iar cerințele privind anularea licitației au fost formulate la data de 08 noiembrie 2012, (f.d. 14 Vol. II) cu omiterea termenului de prescripție prevăzut de art. 267 alin. (1) Cod civil, astfel, examinarea acțiunii în pofida expirării termenului general de prescripție contravine prevederilor art. 6 CEDO (Cazul Dacia vs Moldova din 18 martie 2008 pct. 58).

Totodată, instanțele au stabilit că clădirea înstrăinată lui Colun Tudor nu are statut de instituție preșcolară, iar încheierea contractului de vânzare-cumpărare se confirmă prin aplicarea ștampilei Primăriei satului Nucăreni raionul Telenești pe contractul respectiv. Din motiv că reclamantul a refuzat autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare, Colun Tudor a fost nevoit să se adreseze în instanța de judecată cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, circumstanțe în care nu poate fi invocată rea-credința pîrîtului. Argumentele invocate în susținerea cerințelor privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare sunt de natură formală și nu sunt imputate pîrîtului, iar acțiunea nu este înaintată în interes public.

La fel, instanțele au reținut că cerințele cu privire la declararea nulității titlului de proprietate, obligarea OCT Telenești de a radia din Registrul bunurilor imobile dreptul

de proprietate a lui Colun Tudor, obligarea pârîului să nu creeze obstacole în folosința bunurilor și încasarea cheltuielilor de judecată poartă un caracter subsecvent cerinței cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare care este cerința de bază și urmează a fi respinse pe motivul respingerii cerinței de bază.

La 31 ianuarie 2014, Primăria satului Nucăreni raionul Telenești a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri prin care acțiunea să fie admisă integral.

În motivarea recursului recurentul Primăria satului Nucăreni raionul Telenești a invocat că instanța de apel neîntemeiat a respins demersul privind anexarea la materialele cauzei a hotărîrii Judecătoreiei Telenești din 15 iunie 2010 prin care s-a constatat că la procurarea grădiniței vechi și terenului aferent Colun Tudor a acționat cu rea credință aceasta fiind o circumstanță importantă pentru soluționarea justă a litigiului, or prin respingerea demersului instanța de apel l-a decăzut din posibilitatea de a prezenta contraprobe la argumentele primei instanțe, la examinarea cauzei fiind încălcat principiul egalității în drepturi a participanților la proces.

Mai invocă recurentul că prin hotărîrea instanței de apel nu a fost motivat dezacordul instanței referitor la deosebirile esențiale regăsite în speță și în cazul Dacia SRL vs. Moldova, încălcându-se astfel, dreptul al o hotărîre motivată prevăzut de art. 6 § 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Consideră că atât prima instanță cât și instanța de apel au aplicat eronat termenul general de prescripție de 3 ani, deși acțiunea în litigiu este imprescriptibilă și nu au motivat alegerea făcută în favoarea termenului de prescripție, iar omisiunea instanței de a-și motiva opțiunea reprezintă o încălcare elementară a dreptului unei părți la o hotărîre motivată.

Totodată susține recurentul instanțele judecătorești au ignorat unele prevederi imperative al Codului civil și anume art. 212, 213 alin. (1) 217 alin. (3) care impun forma legală autentică la încheierea contractului în anumite cazuri prevăzute de lege ceea ce constituie o încălcare esențială a instanțelor, or, contractul de vânzare-cumpărare în speță a fost încheiat cu încălcarea evidentă a art. 208 alin. (2), 212. 213 al Codului civil, art. art. 3 alin. (5), 4 alin. (5) lit. d) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare al pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997.

Afirmă că prin hotărîrile emise, instanțele judecătorești creează un precedent judiciar prin care încurajează persoanele fizice și juridice să se eschiveze de la autentificarea contractelor în privința loturilor de teren în scopul eschivării de la taxele notariale.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Primăria satului Nucăreni raionul Telenești este inadmisibil din considerentele ce urmează.

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) 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 pricinii 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Primăria satului Nucăreni raionul Telenești nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC, or recurentul nu a invocat nici un temei care ar indica la ilegalitatea deciziei instanței de apel.

Mai mult, argumentele invocate în recurs se axează asupra fondului cauzei, constituind o reproducere a celor aduse în cererea de apel.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

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

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. art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC.

Aici, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de către Primăria satului Nucăreni raionul Telenești asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Primăria satului Nucăreni raionul Telenești ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

D i s p u n e :

Recursul declarat de către Primăria satului Nucăreni raionul Telenești se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Judecătorii

Nicolae Clima

Ion Druță

Tamara Chișca-Doneva