Dosarul nr. 2-18004543-05-2a-22022023 *Prima instanță: Judecătoria Comrat, sediul Vulcănești*
*Judecător Igor Botezatu*

**Curtea de Apel Cahul**

**D E C I Z I E**
**În numele Legii**

08 mai 2024 mun. Cahul

**Colegiul judiciar al Curții de Apel Cahul**
**Având în componența sa:**
**Președintele ședinței, judecător:** **Galina Vavrin,**
**Judecătorii:** **Vitalie Movilă, Natalia Bondarenco**
**Grefier:** Iulia Iancov
Cu participarea:
Interpretului: Ludmila Moldovanu

judecând în ședință publică, în ordine de apel, apelul declarat de către Primăria mun. Ceadîr-Lunga, împotriva hotărârii Judecătoriei Comrat, sediul Vulcănești din 09 noiembrie 2021, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Cebotari Parascovia, Todorova Dosia, Curdov Nicolai și Curdova Maria, împotriva Consiliului municipal Ceadîr-Lunga, Primăria municipiului Ceadîr-Lunga, SRL ,,Ilichear", ÎI ,,Vornicova Maria", intervenient accesoriu notarul public Caraiani Olga, privind anularea deciziei consiliului și recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

Asupra cererii de apel, în baza materialelor și actelor dosarului, Colegiul Judiciar,-

C O N S T A T Ă :

**În fapt.**

La data de 30 noiembrie 2016, reclamanta Cebotari Parascovia, a depus la Judecătoria Ceadîr-Lunga cererea de chemare în judecată împotriva Consiliului orășenesc Ceadîr-Lunga, Primăriei or. Ceadîr-Lunga și SRL ,,Ilichear", prin care a solicitat:

- Anularea deciziei Consiliului orășenesc Ceadîr-Lunga nr. VI din 18 mai 2006, în partea permisiunii Primăriei or. Ceadîr-Lunga să vândă conform Legii nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului către SRL ,,Ilichear", terenul de pământ, pe care se află construcția sa – obiectul pentru prestarea serviciilor comerciale, cu nr. cadastral *****, cu suprafață de 18 $m^2$, ce reprezintă 13,6% din toată construcție situată în or. Ceadîr-Lunga pe str. Cecanova nr. 1, or acest teren intră în suprafața de 0,0138 ha și anterior se amplasa în or. Ceadîr-Lunga pe str. Cecanova nr. ½.
- Recunoașterea nulității contractului de vînzare-cumpărare nr. 1902 din 12 iulie 2007, încheiat dintre Primăria or, Ceadîr-Lunga și SRL ,,Ichilear", în partea vânzării de către Primăria or. Ceadîr-Lunga lui SRL ,,Ichilear", terenului pe care se află construcția ei – obiectul de prestare

a serviciilor comerciale, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 18 m$^2$, ce constituie 13,6% din toată construcție situată în or. Ceadîr-Lunga pe str. Cecanova nr. 1

În motivarea acțiunii s-a invocat că, este proprietarul bunului imobil – obiectul pentru prestarea serviciilor comerciale cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 18 m$^2$, ce constituie 13,6% din toată construcție ce se află în or. Ceadîr-Lunga pe str. Cecanova nr. 1a, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 504 din 22 iunie 2005.

Contract de vânzare-cumpărare nr. 504 din 22 iunie 2005, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în anul 2005.

În luna ianuarie 2016 i-a devenit cunoscut faptul că, de către Consiliul or. Ceadîr-Lunga la 18 mai 2006, a fost emisă decizia nr. VI privind permisiunea Primăriei or. Ceadîr-Lunga să vândă conform Legii nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului către SRL „Ilichear", terenurilor de pământ situate în or. Ceadîr-Lunga pe str. Cecanova nr. ½ cu suprafața de 0,0138 ha și pe str. Cecanova nr. 1/3 cu suprafața de 0,0186 ha. Ca temeiul de emitere a unei astfel de decizii a fost invocată hotărârea Judecătoriei Ceadîr-Lunga din 21 aprilie 2006.

Consideră că, decizia Consiliului or. Ceadîr-Lunga din 18 mai 2006 în partea vânzării terenului pe care se află construcția ei este ilegală și urmează să fie anulată din următoarele considerente.

Reieșind din faptul că, bunul imobil cu suprafața de 18 m$^2$ ce constituie 13,6% din toată suprafața pieței situate în r. Ceadîr-Lunga, str. Cecanova, și faptul că ea a devenit proprietarul bunului imobil la data de 22 iunie 2005, cu un an înainte de emiterea deciziei de către Consiliul orășenesc Ceadîr-Lunga privind vânzarea terenului către SRL „Ilichear", susține că ca proprietarul avea dreptul primă să cumpere aceste teren, conform art. 6 alin. (4) și art. 9 alin. (8) din Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Însă nu i-a fost propus cumpărarea terenului, pe care este situat bunul lor imobil.

Respectiv consideră că, contractul de vânzare-cumpărare încheiat dintre Primăria or. Ceadîr-Lunga și SRL „Ilichear" nr. 1902 din 12 iulie 2007, urmează să fie declarat nul, deoarece contravine prevederilor imperative a art. 9 alin. (3), (8) din Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Or, terenul a fost vândut în baza hotărârii Judecătoriei Ceadîr-Lunga din 2006, despre existența căreia ea la fel a cunoscut în luna ianuarie 2016. Susține că, la emiterea de către Judecătoria Ceadîr-Lunga a hotărârii din 21 aprilie 2006, dânsa nu a fost atrasă în proces, și respectiv această hotărâre nu produce efecte juridice în privința ei.

Susține că, a depus cerere prealabilă către Consiliul or. Ceadîr-Lunga, cu solicitarea de anularea deciziei din 18 mai 2006, în partea vânzării terenului pe care se află bunul ei imobil.

Însă, la data de 01 martie 2016 Consiliul orășenesc Ceadîr-Lunga a emis decizia nr. X/4 privind respingerea cererii ei prealabile, ca fiind depusă cu omiterea termenului de adresare. Însă, consideră această decizie ilegală, deoarece despre existența deciziei Consiliului orășenesc Ceadîr-Lunga nr. VI din 18 mai 2006, a cunoscut în luna ianuarie 2016.

În drept acțiunea a fost întemeiată pe prevederile art. art. 25 alin. (1) lit. b), 267 alin. (1) lit. a) Legii contenciosului administrativ în vigoare la momentul depunerii cererii de chemare în judecată, art. art. 217 alin. (1), 220 alin. (1) Cod civil.

La data de 30 martie 2016, reclamanții Curdova Maria și Curdov Nicolai au depus la Judecătoria Ceadîr-Lunga cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului orășenesc Ceadîr-

Lunga și Primăria or. Ceadîr-Lunga, SRL „Ichilear”, solicitând anularea Deciziei Consiliului orășenesc Ceadîr-Lunga din 18 mai 2006, în partea vânzării de către Primăria or. Ceadîr-Lunga către SRL „Ichilear” a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 22 $m^2$, amplasat în or. Ceadîr-Lunga, str. Cecanova nr. 1a, pe care este amplasat bunul lor imobil – obiectul comercial pentru prestarea serviciilor.

În motivarea acțiunii, au fost invocate argumente identice invocate în acțiunea depusă de Cebotari Parascovia.

La data de 30 martie 2016, Todorova Dosia a depus la Judecătoria Ceadîr-Lunga cererea de chemare în judecată împotriva Consiliului orășenesc Ceadîr-Lunga, Primăriei or. Ceadîr-Lunga și SRL „Ichilear”, solicitând anularea Deciziei Consiliului orășenesc Ceadîr-Lunga din 18 mai 2006, în partea vânzării de către Primăria or. Ceadîr-Lunga către SRL „Ichilear” a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 18 $m^2$, amplasat în or. Ceadîr-Lunga, str. Cecanova nr. 1a, pe care este amplasat bunul lor imobil – obiectul comercial pentru prestarea serviciilor.

În motivarea acțiunii a invocat argumentele similare acțiunilor menționate supra, înaintate de reclamanții Cebotari Parascovia, Curdova Maria și Curdov Nicolai.

La data de 14 februarie 2017, reclamanții Cebotari Parascovia, Curdova Maria, Curdov Nicolai și Todorova Dosia, au depus cerere de concretizare a cerințelor, completând cerințele indicate în acțiunile depuse cu cerința de anularea contractului de vânzare-cumpărare din 03 martie 2016, încheiat dintre SRL „Ichilear” și ÎI „Vornicova Maria” a terenurilor ce aparțin cu drept de proprietate lui Cebotari Parascovia, Curdova Maria, Curdov Nicolai și Todorova Dosia, cu repunerea părților în poziția inițială anterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Prin hotărârea Judecătoriei Comrat, sediul Ceadîr-Lunga din 31 mai 2018, acțiunile formulate de Cebotari Parascovia, Curdova Maria și Curdov Nicolai, Todorov Dosia către Consiliul orășenesc Ceadîr-Lunga, Primăria or. Ceadîr-Lunga și SRL „Ilichear”, au fost respinse ca neîntemeiate și fiind depuse cu omiterea termenului de prescripție.

Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei Comrat, sediul Ceadîr-Lunga din 31 mai 2018, avocatul Jecov Nicolai în interesele lui Cebotari Parascovia, Curdova Maria, Curdov Nicolai și Todorova Dosia, a depus cerere de apel împotriva acesteia.

Prin Decizia Curții de Apel Comrat din 17 octombrie 2018, a fost admis apelul declarat de către avocatul Jecov Nicolai, în interesele lui Cebotari Parascovia, Curdova Maria, Curdov Nicolai și Todorova Dosia, cu casarea hotărârii Judecătoriei Comrat, sediul Ceadîr-Lunga din 31 mai 2018, și dispunerea rejudecării cauzei în prima instanță, Judecătoria Comrat, în alt complet de judecată.

**Poziția instanței de fond.**

Prin hotărârea Judecătoriei Comrat, sediul Vulcănești din 09 noiembrie 2021, s-a hotărât:

- Se admite parțial acțiunea.
- Se anulează Decizia Consiliului orășenesc Ceadîr-Lunga nr. VI din 18 mai 2006, în partea vânzării terenurilor ocupate cu construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Cebotari Parascovia cu suprafața de 18 $m^2$ cu nr. cadastral *****, Todorova Dosia cu suprafața 18 $m^2$ cu nr. cadastral *****, Curdova Maria și Curdov Nicolai cu suprafața de 22 $m^2$ cu nr. cadastral *****.
- Se recunoaște nul contractul de vânzare-cumpărare din 12 iulie 2006, încheiat dintre Primăria or. Ceadîr-Lunga și SRL „Ilichear” privind vânzarea terenurilor ocupate cu construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Cebotari Parascovia cu suprafața de 18 $m^2$ cu nr. cadastral

*****, Todorova Dosia cu suprafața 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Curdova Maria și Curdov Nicolai cu suprafața de 22 m$^2$ cu nr. cadastral *****, cu repunerea părților în poziția inițială până la încheierea tranzacției.

- Se recunoaște nul contract de vânzare-cumpărare din 03 martie 2016, încheiat dintre SRL „Ilichear" și ÎI „Vornicova Maria" privind vânzarea terenurilor ocupate cu construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Cebotari Parascovia cu suprafața de 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Todorova Dosia cu suprafața 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Curdova Maria și Curdov Nicolai cu suprafața de 22 m$^2$ cu nr. cadastral *****, cu repunerea părților în poziția inițială până la încheierea tranzacției.
- Se respinge cerința privind încasarea în mod solidar de la pârâții a cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

**Solicitarea și argumentele apelantului.**

La data de 26 noiembrie 2021, Primăria or. Ceadîr-Lunga prin intermediul primarului Topal A. A., a depus cerere de apel nemotivată împotriva hotărârii Judecătoriei Comrat, sediul Vulcănești din 09 noiembrie 2021, prin care au manifestat dezacord cu hotărârea pronunțată, solicitând casarea acesteia.

Ulterior, la data de 10 martie 2023, Primăria mun. Ceadîr-Lunga, prin intermediul primarului Topal A. A. și reprezentantului Consiliului mun. Ceadîr-Lunga Beriozov S. V. a depus cerere de apel motivată, prin care a solicitat:

- Admiterea apelului.
- Casarea ca ilegală a hotărârii Judecătoriei Comrat, sediul Vulcănești din 09 noiembrie 2021, cu emiterea noi hotărâri, prin care acțiunile formulate de Todorov Dosia, Cebotari Parascovia, Curdova Maria și Curdov Nicolai, către Consiliul mun. Ceadîr-Lunga, Primăria mun. Ceadîr-Lunga, SRL „Ilichear" și ÎI „Vornicova Maria", intervenient accesoriu notarul public Caraiani Olga, privind anularea Deciziei Consiliului mun. Ceadîr-Lunga nr. VI din 18 mai 2006, în partea vânzării terenurilor ocupate cu construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Cebotari Parascovia cu suprafața de 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Todorova Dosia cu suprafața 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Curdova Maria și Curdov Nicolai cu suprafața de 22 m$^2$ cu nr. cadastral *****, anularea contractului de vânzare cumpărare încheiat dintre Primăria mun. Ceadîr-Lunga și SRL „Ilichear" privind vânzarea terenurilor ocupate cu construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Cebotari Parascovia cu suprafața de 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Todorova Dosia cu suprafața 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Curdova Maria și Curdov Nicolai cu suprafața de 22 m$^2$ cu nr. cadastral ***** și anularea contractului de vânzare-cumpărare din 03 martie 2016 încheiat dintre SRL „Ilichear" și ÎI „Vornicova Maria" cu privire la vânzarea terenurilor ocupate cu construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Cebotari Parascovia cu suprafața de 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Todorova Dosia cu suprafața 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Curdova Maria și Curdov Nicolai cu suprafața de 22 m$^2$ cu nr. cadastral *****, să fie respinsă ca neîntemeiată.
- În partea soluționării chestiunii privind încasarea cheltuielilor de judecată, de menținut hotărârea primei instanțe fără modificări.

În motivarea apelului s-a invocat că, hotărârea primei instanțe este neîntemeiată și nefondată, iar instanța de fond nu a ținut cont de unele aspecte legate de soluționarea cauzei, după cum urmează.

Susține că, este neîntemeiată poziția intimaților Cebotari Parascovia, Todorova Dosia, Curdova Maria și Curdov Nicolai, precum că nu au cunoscut despre existența Deciziei Consiliului mun. Ceadîr-Lunga nr. VI din 18 mai 2006 sunt nefondate, deoarece intimații au avut relații juridice de arendă cu SRL „Ilichear" și ÎI „Vornicova Maria", recunoscând în așa mod dreptul de proprietate al acestora asupra terenurilor litigioase.

Totodată susține că, acțiunea a fost înaintată de către intimații Cebotari Parascovia, Todorova Dosia, Curdova Maria și Curdov Nicolai în procedura contenciosului administrativ, în baza Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (în vigoare la momentul depunerii cererii de chemare în judecată). Ulterior, intimații au completat acțiunea cu pretenția de anulare a contractului de vânzare-cumpărare încheiat dintre SRL „Ilichear" și ÎI „Vornicova Maria" cu privire la vânzarea terenurilor ocupate cu construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Cebotari Parascovia cu suprafața de 18 $m^2$ cu nr. cadastral *****, Todorova Dosia cu suprafața 18 $m^2$ cu nr. cadastral *****, Curdova Maria și Curdov Nicolai cu suprafața de 22 $m^2$ cu nr. cadastral *****. Însă, această pretenție ține de competența instanței de judecată de drept comun și nu de competența instanței de contencios administrativ. Susține că, în conformitate cu art. 371 Cod de procedură civilă, s-a solicitat emiterea încheierii privind transmiterea cauzei pentru examinare după competența la instanța de judecată de drept comun. Prin încheierea Judecătoriei Comrat, sediul Vulcănești din 24 septembrie 2017, s-a dispus transmiterea cauzei civile deferite judecății către instanța de judecată de drept comun. În acest sens susține că, de către intimații nu a fost respectată procedura prealabilă, deoarece până la adresarea în instanța de judecată, intimații nu s-au adresat la Consiliul mun. Ceadîr-Lunga sau Primăria mun. Ceadîr-Lunga.

Faptul respectiv, a fost trecut fără apreciere de către instanța de fond.

Totodată, instanța de fond nu a luat în considerație contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,4 ha, încheiat dintre Primăria mun. Ceadîr-Lunga și SRL „Ilichear" la data de 07 aprilie 2006, care nu a fost anulat și este în vigoare, prezentat de către apelantul în ședința de judecată. De asemenea, instanța de fond nu a luat în considerație ordin de încasare din 07 aprilie 2006, prin care se confirmă achitarea sumei de 16 260 lei pe contul Primăriei mun. Ceadîr-Lunga în urma acestei tranzacții, precum și contracte de arendă încheiate dintre SRL „Ilichear" și ÎI „Vornicova Maria" în diferite perioade de timp.

Totodată, în ședința de judecată în prima instanță de către SRL „Ilichear" au fost prezentate contracte de arendă încheiate cu intimații, în susținerea poziției că ultimii au cunoscut despre faptul că terenul aparțin SRL „Ilichear" cu drept de proprietate.

Totodată susține că, reieșind din cele invocate de reprezentantul SRL „Ilichear" , intimații au fost înștiințați despre intențiile SRL „Ilichear" cu privire la vânzarea terenului, și au solicitat de la intimații stingerea datoriilor pentru arendă terenurilor și serviciile comunale. Totodată, avizul despre vânzarea terenului a fost publicat și în ziarul local.

Însă instanța de fond a apreciat critic aceste probe, constatând că Primăria mun. Ceadîr-Lunga a încălcat dreptul de preemțiune a intimaților la cumpărarea terenurilor litigioase.

De asemenea, instanța de fond neîntemeiat nu a reținut argumentele avocatului Topal Dmitri, precum că la caz au fost pe deplin respectate prevederile art. 793 din Codul civil, la efectuarea vânzării-cumpărare a terenului.

Însă, în momentul efectuării tranzacției contestate, terenul cu nr. cadastral *****, care a fost în proprietatea Primăriei mun. Ceadîr-Lunga, a fost un obiect unic, și conform actului de primire-predare din 14 octombrie 2004, de către investitor SRL „Ilichear", a fost construit obiect

imobil sub formă de piață acoperită, și în continuare intimații au obținut dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate. Astfel, la momentul efectuării tranzacției intimații nicidecum nu puteau avea dreptul de preemțiune, deoarece proprietarul părții majore a construcției a fost SRL „Ilichear".

Totodată, de către intimații nu au fost invocate careva norme imperative, cărora contravine contract de vânzare-cumpărare în cauză. Iar prevederile art. (6), alin. (4) din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, se aplică doar vânzării-cumpărării terenurilor agricole aflate în proprietatea privată.

De asemenea, este neîntemeiată trimitere la art. 9 alin. (8) din Legea sus menționată, așa cum careva încălcări a art. 4 din aceeași Lege nu au fost constatate.

De asemenea, instanța de fond nu a ținut cont de faptul că, prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 04 decembrie 2008, contractul de vânzare-cumpărare încheiat dintre Primăria mun. Ceadîr-Lunga și SRL „Ilichear" din 12 iulie 2006, precum și Decizia Consiliului mun. Ceadîr-Lunga din 18 mai 2006, au fost recunoscute legale.

Astfel, la caz nu au existat careva temeiuri de admitere a acțiunii de către instanța de fond.

În drept, apelul a fost întemeiat pe prevederile art. art. 231-234 Cod administrativ, art. art. 357-358, 360 alin. (1) lit. a), 364-365, 385 lit. c), 386 Cod de procedură civilă.

**Termenul de declarare a apelului.**

În conformitate cu art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă „*termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.*"

Colegiul judiciar constată că, hotărârea Judecătoriei Comrat, sediul Vulcănești a fost pronunțată la data de 09 noiembrie 2021, cu participarea reprezentantului intimaților Cebotari Parascovia, Todorova Dosia, Curdova Maria și Curdov Nicolai, avocatul Jecov Nicolai, și în lipsa altor participanți la proces.

Apelul a fost înregistrat de către Primăria mun. Ceadîr-Lunga la data de 26 noiembrie 2021, din care considerente Colegiul judiciar consideră că termenul legal de declarare a recursului a fost respectat.

**Argumentele participanților la proces.**

Cauza a fost examinată în lipsa participanților la proces, care au fost înștiințați legal despre ora și data examinării cauzei, însă nu s-au prezentat.

La data de 08 mai 2024, reprezentantul intimaților Cebotari Parascovia, Todorova Dosia, Curdova Maria și Curdov Nicolai, avocatul Jecov Nicolai, a depus la Curtea de Apel Cahul cerere, prin care a solicitat examinarea cauzei în lipsa intimaților și a sa.

Conform art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă „*neprezentarea în ședința de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanților acestora, precum și a unui alt participant la proces, citați legal despre locul, data și ora ședinței, nu împiedică judecarea apelului.*"

Reieșind din faptul că procedura citării legale a fost respectată, și ținând cont de circumstanțele constatate, Colegiul judiciar a dispus examinarea cauzei în lipsa participanților la proces.

**Aprecierea instanței de apel.**

Examinând materialele cauzei, Colegiul judiciar consideră necesar de a respinge apelul declarat, cu menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă „*instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept: să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.*"

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă „*instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.*

*În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.*

*Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.*"

Verificând constatarea de către instanța de fond a circumstanțelor de fapt în prezenta cauza civilă, Colegiul judiciar consideră că acestea au fost constatate și elucidate pe deplin, iar prima instanță a aplicat corect norme de drept material și procedural.

În primul rând, Colegiul judiciar consideră că, prima instanță corect a invocat prevederile $37^1$ alin. (1) Cod de procedură civilă, conform cărora „*în cazul în care cererea de chemare în judecată conține mai multe pretenții conexe, unele dintre ele fiind de competența instanței judecătorești de drept comun, iar altele de competența unei instanțe specializate, toate pretențiile se vor examina de către instanța de drept comun.*"

Astfel, în privința competența materială de examinare a prezentei cauze civile instanța de fond a soluționat corect, aplicând corect normele de drept procedural.

De asemenea, prima instanță corect a constatat că, una din pretențiile înaintate ține de competența instanței de contencios administrativ, și just a aplicat speței în cauză prevederile legale în vigoare la momentul apariției litigiului, și anume prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, precum și prevederile Codului administrativ în vigoare din 01 aprilie 2019. Prima instanță corect a menționat că, legiuitorul a instituit soluționarea conflictului aplicării normelor legale, reieșind din principiul aplicării legii veche, cu condiția că procedura administrativă și procedura prealabilă au fost inițiate până la 01 aprilie 2019.

Or, potrivit art. 258 alin. (3) Cod administrativ „*procedurile de contencios administrativ inițiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod. Prin derogare, admisibilitatea unei astfel de acțiuni în contenciosul administrativ se va face conform prevederilor în vigoare până la intrarea în vigoare a prezentului cod. Prevederile prezentului alineat se vor aplica corespunzător pentru procedurile de apel, de recurs și de contestare cu recurs a încheierilor judecătorești.*"

Astfel, în ceea ce privește aplicarea legii procedurale aplicabile cauzei, prima instanță a aplicat corect legea procedurală ce urmează să fie aplicată la soluționarea speței.

În ceea ce privește fondul acțiunii, Colegiul judiciar consideră că prima instanță a examinat corect acesta, aplicând corect normele de drept material în cauză.

În ceea ce ține de soluționarea pretenției privind anularea Deciziei Consiliului mun. Ceadîr-Lunga nr. VI din 18 mai 2006, în partea vânzării terenurilor ocupate cu construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Cebotari Parascovia cu suprafața de 18 $m^2$ cu nr. cadastral

*****, Todorova Dosia cu suprafața 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Curdova Maria și Curdov Nicolai cu suprafața de 22 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Colegiul judiciar consideră că prima instanță corect a ajuns la anularea acesteia.

Conform art. 3 alin. (1), lit. a) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (în vigoare la momentul apariției litigiului) „*obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ și individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terț, emise de: autoritățile publice și autoritățile asimilate acestora în sensul prezentei legi.*"

Conform art. 224 alin. (1), lit. a) Cod administrativ „*examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sânt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale.*"

Din materialele dosarului rezultă că, prin hotărârea Judecătoriei Ceadîr-Lunga din 21 aprilie 2006, au fost anulate contracte de arendă încheiate dintre SRL „Ilichear" și Primăria mun. Ceadîr-Lunga, cu privire la arendă terenurilor nr. 40 și 41 din 01 decembrie 2004, ca fiind încheiate eronat. S-a constatat dreptul lui SRL „Ilichear", de posesie, folosință și de dispoziție asupra terenurilor amplasate în mun. Ceadîr-Lunga, str. Cecanova nr. 1/2 și nr. 1/3, cu suprafața de 186 și 188 m$^2$ (f/d 135-136 vol. I)

Colegiul judiciar constată că, la data de 18 mai 2006 de către Consiliul orășenesc Ceadîr-Lunga a fost emisă Decizia nr. VI, în care potrivit pct. 15, în urma examinării demersului cetățenilor orașului, întreprinderilor și organizațiilor, s-a decis permiterea Primăriei or. Ceadîr-Lunga, în conformitate cu prevederile Legii cu privire la prețul normativ și modul de vânzare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997, terenurile aflate în posesiunea SRL „Ilichear", amplasate în or. Ceadîr-Lunga, str. Cecanova nr. 1,2 cu suprafața de 0,0138 ha și str. Cecanova 1,3 cu suprafața de 0,0186 ha, în baza hotărârii judecătorești nr. 3-17 din 12 aprilie 2006 (f/d 17 vol. I).

Totodată, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, Todorova Dosia este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu cotă parte de 14% Cebotari Parascovia este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu cotă parte de 13,6%, Curdov Maria și Curdov Nicolai, sunt proprietarii bunului imobil cu nr. cadastral ***** cu cotă parte de 17,4%, toate bunurile imobile fiind amplasate pe terenul cu nr. cadastral ***** (f/d 9-14 vol. I).

La data de 12 iulie 2006, dintre Primăria mun. Ceadîr-Lunga și SRL „Ilichear", a fost încheiat contract de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,435 ha, amplasat pe str. mun. Ceadîr-Lunga, str. Cecanova nr. 1a (f/d 15-16 vol. I).

La data de 03 martie 2016 dintre SRL „Ilichear" și ÎI „Vornicova Maria" a fost încheiat contract de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral ***** în cotă parte de 54,41% cu suprafața de 0,435 ha, amplasat în mun. Ceadîr-Lunga, str. Cecanova (f/d 19 vol. II).

Astfel, prin acțiunea înaintată intimații Cebotari Parascovia, Todorova Dosia, Curdova Maria și Curdov Nicolai, au invocat netemeinicia Deciziei Consiliului orășenesc Ceadîr-Lunga din 18 mai 2006, precum și contractele de vânzare-cumpărare încheiate dintre Primăria mun. Ceadîr-Lunga și SRL „Ilichear" din 12 iulie 2006 și de vânzare-cumpărare din 03 martie 2016 încheiat dintre SRL „Ilichear" și ÎI „Vornicova Maria", invocând încălcarea dreptului lor de preemțiune la cumpărarea terenului litigios.

Colegiul judiciar consideră că, prima instanță corect a constatat că speței în cauză sunt aplicabile normele de drept material în vigoare la momentul nașterii raporturilor juridice în speță, și anume prevederile Codului civil în vigoare până la 01 martie 2019.

Astfel, conform art. 793 alin. (1), (2), (3) Cod civil, în vigoare până la 01 martie 2019 „*titularul dreptului de preemțiune poate face uz de el în cazul în care persoana obligată încheie cu un terț contract de vânzare-cumpărare.*

*În cazul în care de dreptul de preemțiune beneficiază câteva persoane împreună, acest drept poate fi exercitat numai în comun dacă legea sau contractul nu prevede altfel.*

*Dreptul de preemțiune nu este transmisibil și nu trece prin succesiune dacă contractul dintre persoana obligată și titularul dreptului de preemțiune nu prevede altfel.*"

Conform art. 794 Cod civil în vigoare până la 01 martie 2019 „*persoana obligată urmează să informeze neîntârziat titularul dreptului de preemțiune despre intenția sa și condițiile vânzării. Informarea poate fi executată de terțul cu care vânzătorul intenționează să încheie contractul de vânzare-cumpărare.*"

Colegiul judiciar consideră că, prima instanță corect a constatat că la caz Primăria mun. Ceadîr-Lunga și Consiliul mun. Ceadîr-Lunga nu au informat pe intimații Cebotari Parascovia, Todorova Dosia, Curdova Maria și Curdov Nicolai despre intenția de a vinde terenul cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Ceadîr-Lunga pe str. Cecanova nr. 1A, către SRL „Ilichear", faptul prin care a fost încălcat dreptul intimaților de preemțiune la cumpărarea terenului.

La materialele dosarului nu se regăsește nici o înștiințare din partea Primăriei mun. Ceadîr-Lunga adresată intimaților, referitor la intențiile de vânzare a terenului și condițiile vânzării acestuia, contrar prevederilor art. 794 din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019.

În acest sens, Colegiul judiciar consideră neîntemeiate argumentele din apelul declarat, precum că procedura prevăzută de art. 793 și 794 din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019 a fost respectată, or, careva probe în acest sens lipsesc. Din contra, în apelul declarat apelantul recunoaște faptul că intimații au dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor sale imobile, amplasate pe terenul litigios, faptul care demonstrează că anume ei sunt persoane cu dreptul de preemțiune de cumpărare a terenului litigios.

Colegiul judiciar consideră neîntemeiate argumentele apelantului precum că, intimații au fost la curent despre faptul vânzării de către Primăria mun. Ceadîr-Lunga către SRL „Ilichear" a terenului litigios, dat fiind că au avut relații de arendă cu SRL „Ilichear". Or, faptul respectiv nu înlătură viciu de procedură, și anume nerespectarea dreptului intimaților la preemțiune de cumpărare a terenului litigios, aș cum prevede art. 794 din Codul civil, în vigoare până la 01 martie 2019.

Mai mult ca atât, însuși reieșind din apelul declarat, piața acoperită a fost construită de către SRL „Ilichear" la data de 14 octombrie 2014, și intimații Cebotari Parascovia, Todorova Dosia, Curdova Maria și Curdov Nicolai au obținut dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate. Adică, intimații au obținut dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate din piața construită de SRL „Ilichear" până la vânzarea terenului ultimilor de către Primăria mun. Ceadîr-Lunga, faptul care rezultă și din datele din Registrul bunurilor imobile. Așadar, sunt întemeiate argumentele intimaților că dețin dreptul de preemțiune de cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Ceadîr-Lunga pe str. Cecanova nr. 1A, dreptul care nu i-a fost respectat de către Primăria mun. Ceadîr-Lunga.

Prin urmare, instanța de fond corect a constatat încălcarea dreptului de preemțiune a intimaților și corect a ajuns la concluzie de a anula Decizia Consiliului mun. Ceadîr-Lunga din

18 mai 2006, în partea vânzării terenurilor ocupate cu construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Cebotari Parascovia cu suprafața de 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Todorova Dosia cu suprafața 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Curdova Maria și Curdov Nicolai cu suprafața de 22 m$^2$ cu nr. cadastral ***** și contractul de vânzare-cumpărare din 12 iulie 2006, încheiat dintre Primăria or. Ceadîr-Lunga și SRL „Ilichear" privind vânzarea terenurilor ocupate cu construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Cebotari Parascovia cu suprafața de 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Todorova Dosia cu suprafața 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Curdova Maria și Curdov Nicolai cu suprafața de 22 m$^2$ cu nr. cadastral *****, deoarece au fost întocmite cu încălcarea procedurii.

În ceea ce privește contractul de vânzare-cumpărare din 03 martie 2016 încheiat dintre SRL „Ilichear" și ÎI „Vornicova Maria" cu privire la vânzarea terenurilor ocupate cu construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Cebotari Parascovia cu suprafața de 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Todorova Dosia cu suprafața 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Curdova Maria și Curdov Nicolai cu suprafața de 22 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Colegiul judiciar consideră că prima instanță a soluționat corect și această pretenție.

În acest sens, instanța de fond just a constatat că, prin prisma anulării contractului de vânzare-cumpărare din 12 iulie 2006, încheiat dintre Primăria or. Ceadîr-Lunga și SRL „Ilichear" privind vânzarea terenurilor ocupate cu construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Cebotari Parascovia cu suprafața de 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Todorova Dosia cu suprafața 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Curdova Maria și Curdov Nicolai cu suprafața de 22 m$^2$ cu nr. cadastral *****, SRL „Ilichear" nu poate fi considerat că proprietarul terenului litigios, și respectiv, nu deținea nici un drept pentru înstrăinarea acestuia.

Colegiul judiciar consideră corecte constatările primei instanțe, prin care a respins argumentele avocatului Topal Dmitri care a pledat pentru respectarea de către SRL „Ilichear" a procedurii prevăzute de art. 793 din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019. Or, deși SRL „Ilichear" a înștiințat pe intimații despre intențiile sale de a vinde terenul litigios către ÎI „Vornicova Maria", faptul care rezultă din materialele dosarului (f/d 24 vol. II), această înștiințare urmează să fie apreciată critic, deoarece în virtutea anulării contractului de vânzare-cumpărare din 12 iulie 2006, încheiat dintre Primăria or. Ceadîr-Lunga și SRL „Ilichear" privind vânzarea terenurilor ocupate cu construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Cebotari Parascovia cu suprafața de 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Todorova Dosia cu suprafața 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Curdova Maria și Curdov Nicolai cu suprafața de 22 m$^2$ cu nr. cadastral *****, SRL „Ilichear" nu este proprietarul al terenului.

Astfel, reieșind din faptul că contractul de vânzare-cumpărare din 12 iulie 2006, încheiat dintre Primăria or. Ceadîr-Lunga și SRL „Ilichear" privind vânzarea terenurilor ocupate cu construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Cebotari Parascovia cu suprafața de 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Todorova Dosia cu suprafața 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Curdova Maria și Curdov Nicolai cu suprafața de 22 m$^2$ cu nr. cadastral ***** a fost anulat din motivul încălcării dreptului intimaților de preemțiune, contractul de vânzare-cumpărare din 03 martie 2016 încheiat dintre SRL „Ilichear" și ÎI „Vornicova Maria" cu privire la vânzarea terenurilor ocupate cu construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Cebotari Parascovia cu suprafața de 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Todorova Dosia cu suprafața 18 m$^2$ cu nr. cadastral *****, Curdova Maria și Curdov Nicolai cu suprafața de 22 m$^2$ cu nr. cadastral *****, la fel urmează să fie anulat.

În acest sens, Colegiul judiciar consideră că, prima instanță corect a aplicat prevederile art. 216 alin. (1) Cod civil în vigoare până la 01 martie 2019 „*actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).*"

În conformitate cu art. 217 alin. (1), (2) Cod civil în vigoare până la 01 martie 2019 „*nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.*

*Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate.*

*Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.*"

Conform art. 219 alin. (1), (2) Cod civil, în vigoare până la 01 martie 2019 „*actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor.*

*Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației.*"

Conform art. 220 alin. (1), (2), (3) Cod civil, în vigoare până la 01 martie 2019 „*actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sânt nule dacă legea nu prevede altfel.*

*Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sânt nule.*

*Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat și în lipsa clauzei declarate nulă.*"

Astfel, Colegiul judiciar consideră că prima instanță corect a soluționat pretenția intimaților privind anularea actelor contestate, aplicând corect normele de drept material și procedural la judecarea cauzei.

Colegiul judiciar consideră că, prima instanță corect a rezolvat chestiunea cu privire la repartizarea cheltuielilor de judecată în cauză.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă „*instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.*"

Însă, Colegiul judiciar constată că intimații nu au prezentat nici o probă, cum ar fi ordinul de încasare a numerarului, bonurile eliberate de avocat, care ar confirmă suportarea cheltuielilor de judecată în prezenta cauza civilă.

Astfel, în lipsa probelor care confirmă suportarea cheltuielilor de judecată prima instanță corect a respins pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată.

Din aceste considerente, Colegiul judiciar consideră necesar de a respinge apelul declarat de către Primăria mun. Ceadîr-Lunga, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În baza materialelor și actelor dosarului, conducându-se de prevederile art. 385 lit. a), art. 389-390 Cod de procedură civilă, Colegiul judiciar al Curții de Apel Cahul,-

**D E C I D E :**

Se respinge, apelul declarat de Primăria mun. Ceadîr-Lunga.

Se menține fără modificări, hotărârea Judecătoriei Comrat, sediul Vulcănești din 09 noiembrie 2021, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Cebotari Parascovia, Todorov Dosia, Curdov Nicolai și Curdova Maria, împotriva Consiliului municipal

Ceadîr-Lunga, Primăria municipiului Ceadîr-Lunga, SRL „Ilichear”, ÎI „Vornicova Maria”, intervenient accesoriu notarul public Caraiani Olga, privind anularea deciziei consiliului și recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

Decizia cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de 2 luni de la comunicare deciziei integrale.

**Președintele ședinței,**
**Judecător:** **Galina Vavrin**
**Judecătorii:**

**Vitalie Movilă**

**Natalia Bondarenco**