CURTEA DE APEL BĂLȚI

Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul central
judecătorul Aliona Donos
Dosarul nr. 2a-428/23

D E C I Z I E

21 martie 2024 mun. Bălți

Colegiul Civil și de contencios administrativ
al Curții de Apel Bălți

Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Adriana Garbuz
Judecătorii: Iulia Grosu
Andrian Ciobanu
Grefier:
Gureu Ala

examinînd în ședință publică apelul declarat de Rusanovschi Ivan și Rusanovschi Tamara împotriva hotărîrii Judecătoriei Bălți, sediul central din 23 decembrie 2022, adoptată în cadrul cauzei civile la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria satului Răuțel, raionul Fălești împotriva lui Rusanovschi Ivan și Rusanovschi Tamara, intervenient accesoriu Consiliul sătesc Răuțel privind nulitatea actelor juridice, încasarea cheltuielilor de judecată,-

constată:

La data de 13 august 2019, reclamantul Primăria satului Răuțel, raionul Fălești s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Rusanovschi Tamara și Rusanovschi Ivan cu privire la constatarea nulității actelor juridice și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată, a indicat că, la 14 ianuarie 2013, Primăria satului Răuțel, reprezentată de Podrea Vasile, primar, în calitate de arendatar și Rusanovschi Tamara în calitate de arendator au încheiat contractul de arendă a 82% din terenul cu nr. cadastral *****, proprietate publică a UAT Răuțel aferent construcțiilor proprietate privată a lui Rusanovschi Tamara.

La aceeași dată, Primăria satului Răuțel, reprezentată de Podrea Vasile, primar, în calitate de arendatar și Rusanovschi Ivan în calitate de arendator au semnat

contractul de arendă a 18% din terenul cu nr. cadastral *****, proprietate publică a UAT Răuţel aferent construcţiilor proprietate privată a lui Rusanovschi Ivan.

Despre aceste contracte, a aflat din materialele anexate în procedura de contencios administrativ pe dosarul nr.3-36/2019. Consideră contractele în cauză ilicite, lovite de nulitate din următoarele considerente: nu este respectată forma autentică a actului juridic, lipseşte autentificarea notarială; nu este respectată dispoziţia legală privind publicitatea contractului; în cazul contractului de arendă cu Rusanovschi Tamara lipseşte un element constitutiv al contractului şi anume consimţământul persoanei investite cu atribuţii de a reprezenta Primăria satului Răuţel, contractele au fost încheiate contrar normelor legale.

Contractul este semnat de către Alexandru Toporeţ, specialist şi nu de către Podrea Vasile, primar, care la data semnării contractului era în exercitarea atribuţiilor de serviciu. De asemenea, nu există nici un act administrativ care ar confirma delegarea de atribuţii în domeniul dat. La data de 14.01.2013 Podrea Vasile, primar, a semnat contractul de arendă a 18% din terenul cu nr. cadastral *****, proprietate publică a UAT Răuţel aferent construcţiilor proprietate privată a lui Rusanovschi Ivan, respectiv pîrîţii ştiau că contractul este ilegal. Nici borderoul de calcul al preţului de arendă a terenului aferent nu este confirmat prin semnătura primarului, ci doar prin semnătura specialistului Alexandru Toporeţ. Contractele în cauză nu sunt înregistrate nici de către autoritatea publică locală.

Reclamantul Primăria satului Răuţel raionul Făleşti solicită de a constata nulitatea absolută a contractului de arendă a 82% din terenul cu nr. cadastral *****, proprietate publică a UAT Răuţel aferent construcţiilor proprietate privată a pîrîtei Rusanovschi Tamara, a constata nulitatea absolută a contractului de arendă a 18% din terenul cu nr.cadastral *****, proprietate publică a UAT Răuţel aferent construcţiilor proprietate privată a pîrîtului Rusanovschi Ivan, repunerea părţilor în situaţia anterioară încheierii actului atacat şi încasarea de la pîrîţi a cheltuielilor de judecată.

Reclamantul, Primăria satului Răuţel, raionul Făleşti, prin intermediul avocatului Guţu Tatiana, la data de 12 noiembrie 2019 şi 11 decembrie 2019 a depus cerere de concretizare a pretenţiilor împotriva Rusanovschi Tamara şi Rusanovschi Ivan, cerînd declararea nulă a contractului de arendă din 14 ianuarie 2013 a 82% din terenul cu nr. cadastral ***** proprietate publică a UAT Răuţel aferent construcţiilor proprietate privată a pîrîtei Rusanovschi Tamara, declararea nulă a contractului de arendă din 14 ianuarie 2013 a 18% din terenul cu nr. cadastral ***** proprietate publică a UAT Răuţel aferent construcţiilor proprietate privată a pîrîtului Rusanovschi Ivan, încasarea de la pîrîţi a cheltuielilor de asistenţă juridică în mărime de 4900 lei.

Prin hotărîrea Judecătoriei Bălţi, sediul central din 07 iulie 2020 acţiunea civilă înaintată de Primăria s. Răuţel raionul făleşti a fost admisă.

Prin decizia Curţii de Apel Bălţi din 08 decembrie 2020 s-a admis apelul declarat de Rusanovschi Tamara şi Rusanovschi Ivan, s-a casat hotărîrea

Judecătoriei Bălţi, sediul central din 07 iulie 2020, cu restituirea cauzei spre rejudecare în aceeaşi instanţă, în alt complet de judecători.

Reclamantul, Primăria satului Răuţel, raionul Făleşti, prin intermediul avocatului Guţu Tatiana, la data de 15 februarie 2021 a depus cerere de concretizare a pretenţiilor împotriva Rusanovschi Tamara şi Rusanovschi Ivan, prin care cere: declararea nulă a contractului de arendă din 14.01.2013, încheiat între Rusanovschi Tamara şi Primăria Răuţel, a terenului aferent cu nr. cadastral *****, proprietate publică a Primăriei Răuţel în mărime de 82% din suprafaţa totală de 0,3457 ha ceea ce constituie 0,2835 ha; declararea nulă a contractului de arendă din 14.01.2013, încheiat între Rusanovschi Ivan şi Primăria Răuţel, a terenului aferent cu nr. cadastral ***** proprietate publică a Primăriei Răuţel în mărime de 18%; încasarea din contul pîrîţilor Rusanovschi Tamara şi Rusanovschi Ivan a cheltuielilor de asistenţă juridică în mărime de 4 900 lei.

La data de 16 februarie 2021, prin încheiere protocolară, instanţa de fond a dispus atragerea în proces a Consiliului sătesc Răuţel în calitate de intervenient accesoriu.

Reprezentantul intervenientului accesoriu Consiliul sătesc Răuţel, Tcaciuc Viorica, la data de 23 martie 2021 a depus referinţă, în care a indicat că la 14 ianuarie 2013, între Primăria satului Răuţel, reprezentată de Podrea Vasile, primar, în calitate de arendatar şi Rusanovschi Tamara în calitate de arendator a fost încheiat contractul de arendă a 82% din terenul cu nr. cadastral *****, proprietate publică a UAT Răuţel aferent construcţiilor proprietate privată a lui Rusanovschi Tamara.

La aceeaşi dată, Primăria satului Răuţel, reprezentată de Podrea Vasile, primar, în calitate de arendatar şi Rusanovschi Ivan în calitate de arendator au semnat contractul de arendă a 18% din terenul cu nr.cadastral *****, proprietate publică a UAT Răuţel aferent construcţiilor proprietate privată a lui Rusanovschi Ivan. Despre existenţa acestor contracte a aflat din materialele anexate în procedura de contencios administrativ pe dosarul nr.3-36/2019.

Consideră contractele în cauză ilicite şi lovite de nulitate absolută. Primarul satului Răuţel Podrea Vasile a încheiat contractele în cauză cu încălcarea limitei împuternicirilor, întocmindu-le în lipsa deciziei Consilului sătesc Răuţel privind transmiterea în locaţiune a terenului cu nr. cadastral *****, precum şi borderoul de calcul al preţului normativ şi plăţii pentru locaţiunea terenului nu este aprobat de către Consiliul local. Conform certificatului de arhivă nr.663 din 29.12.2020 pentru perioada anilor 2010-2012 în procesele-verbale ale şedinţelor Consiliului sătesc Răuţel nu figurează decizia de transmitere în locaţiune a terenului cu nr. cadastral *****.

Respectiv, Consiliul local nu a decis transmiterea în locaţiune şi nu a stabilit plata pentru locaţiunea terenului cu nr. cadastral *****. Consideră că Primarul satului Răuţel Podrea Vasile a încheiat contractele de locaţiune a terenului cu nr. cadastral ***** şi a calculat plata pentru locaţiunea bunului cu încălcarea limitei

împuternicirilor. Prevederile contractuale în ceea ce ţine de termenul locaţiunii contravin normelor legale, contractele nu sunt autentificate notarial, nu este respectată dispoziţia legală privind publicitatea contractului, contractele sunt încheiate pe un termen nedeterminat. Conform prevederilor contractuale, contractele încheiate la 18.01.2013 între Primarul satului Răuţel şi Rusanovschi Ivan şi Rusanovschi Tamara sunt valabile din momentul semnării şi pînă la privatizarea terenului în cauză, ceea ce contravine prevederilor art.877 din Codul civil, care stipulează că contractul de locaţiune nu poate fi încheiat pe un termen mai mare de 99 ani.

Rusanovschi Ivan este angajatul Departamentului de Control Financiar şi Revizie şi conform atribuţiilor funcţionale în exercitarea funcţiilor sale Inspecţia financiară efectuează inspectări financiare la autorităţile publice centrale şi locale şi instituţiile subordonate acestora, la întreprinderile de stat şi municipale, la societăţile comerciale în al căror capital social statul deţine cota-parte, precum şi la persoanele afiliate, la alte persoane fizice şi juridice care utilizează mijloace financiare publice şi gestionează patrimoniul public. Rusanovschi Ivan în virtutea funcţiei deţinute verifică utilizarea mijloacelor financiare şi gestionarea patrimoniului UAT şi respectiv cunoaşte care sunt competenţele primarului şi a ştiut despre limitări. Susţine acţiunea şi solicită constatarea nulităţii contractului de arendă a 82% din terenul cu nr. cadastral ***** proprietate publică a UAT Răuţel aferent construcţiilor proprietate privată a lui Rusanovschi Tamara şi contractului de arendă a 18% din terenul cu nr. cadastral ***** proprietate publică a UAT Răuţel aferent construcţiilor proprietate privată a lui Rusanovschi Ivan.

Prin încheierea Judecătoriei Bălţi, sediul central din 15 octombrie 2021, s-a respins excepţia de tardivitate înaintată de pîrîţii Rusanovschi Tamara şi Rusanovschi Ivan.

Prin hotărîrea Judecătoriei Bălţi, sediul central din 23 decembrie 2022, acţiunea civilă a fost admisă.

A fost declarat nul contractul de arendă din 14 ianuarie 2013, încheiat între Rusanovschi Tamara şi Primăria Răuţel, a terenului aferent cu nr. cadastral ***** proprietate publică a Primăriei Răuţel în mărime de 82% din suprafaţa totală de 0,3457 ha ceea ce constituie 0,2835 ha.

S-a declarat nul contractul de arendă din 14 ianuarie 2013, încheiat între Rusanovschi Ivan şi Primăria Răuţel, a terenului aferent cu nr. cadastral ***** proprietate publică a Primăriei Răuţel în mărime de 18% din suprafaţa totală de 0,3457 ha ceea ce constituie 0,0622 ha.

S-a încasat de la Rusanovschi Tamara şi Rusanovschi Ivan, în mod solidar, în beneficiul Primăriei satului Răuţel raionul Făleşti, cheltuielile de asistenţă juridică în sumă de 4 900 lei.

S-a încasat de la Rusanovschi Tamara şi Rusanovschi Ivan, în mod solidar, în beneficiul statului, taxa de stat în sumă de 100 lei.

Nefiind de acord cu soluţia instanţei de fond, la data de 12 ianuarie 2023, Rusanovschi Ivan şi Rusanovschi Tamara au contestat hotărîrea Judecătoriei Bălţi, sediul central din 23 decembrie 2022, invocînd că hotărîrea urmează a fi casată.

Prin încheierea Curţii de Apel Bălţi din 05 mai 2023 nu s-a dat curs cererii de apel înaintate de către Rusanovschi Ivan şi Rusanovschi Tamara împotriva hotărîrii Judecătoriei Bălţi, sediul central din 23 decembrie 2022 şi s-a comunicat apelanţilor despre necesitatea prezentării la Direcţia Evidenţă şi Documentare Procesuală (cancelarie) a Curţii de Apel Bălţi a bonului de plată a taxei de stat în mărime de 75 lei, cît şi a cererii de apel cu invocarea motivelor de fapt şi de drept (în original cu semnătură olografă), stabilindu-i termen pînă la data de 23 mai 2023, orele 16.00.

La data de 23 mai 2023, Rusanovschi Ivan şi Rusanovschi Tamara au înregistrat cererea de apel cu invocarea motivelor de fapt şi de drept, pentru care îşi întemeiază cerinţele, solicitînd admiterea apelului, casarea hotărîrii Judecătoriei Bălţi, sediul central din 23 decembrie 2022, cu emiterea unei noi hotărîri.

În motivarea cererii de apel a invocat faptul că obiectul prezentei cauze civile constituie declararea nulităţii a două contracte de arendă din 14.01.2013 încheiate cu Rusanovschi Tamara, Rusanosvchi Ivan.

Cu referire la contractele de arendă aceste anterior au fost supuse cercetării în cadrul unui proces penal, unde prin ordonanţa emisă de organul de urmărire penală şi din materialele procesului penal, fostul primar a recunoscut, ca familia Rusanovschi s-a adresat la Primărie Răuţel pentru încheierea contractelor de arendă menţionate supra şi că aceste contracte există şi au fost real încheiate. Susţine că nu este o greşală, că contractul cu Rusanovschi Tamara a fost semnat de inginerul cadastral, care a menţionat că un exemplar a contractului a rămas la registrul cadastral a Primăriei, iar la expirarea mandatului a transmis toate actele noului primar, şi actele şi contractele de competentă au fost predate noului inginer cadastral.

Menţionează că încheierea contractelor aflate în litigiu, înregistrarea acestora în registrul corespunzător al Primăriei Răuţel şi respectiv existenta legală acestora este demonstrată prin înscrisurile aflate în materialul procesului penal anexate la materialele cauzei, unde la fila procesului penal nr. 62-63 se află copia Registrului contractelor de arendă a terenului aferent obiectelor private deschis în an. 2012, ridicat de organul de urmărire penală la 19.11.2019, unde se regăsesc ca înregistrate contractele de arendă a terenului aferent obiectelor private lui Rusanovschi Tamara şi Rusanovschi Ivan.

Solicitînd aceste acte, contracte, registre de la autorităţile administraţiei publice locale Răuţel pentru a fi prezentate instantei de fond, manifestînd o rea credinţă, autorităţile administraţiei publice locale Răuţel au refuzat apelanţilor în prezentarea celor solicitate.

La rîndul său instanţa de fond, fiindu-i solicitată concursul instantei pentru a reclama de la autorităţile administraţiei publice locale Răuţel, instanţa a respins aceasta solicitare, astfel, pîrîţilor le-a fost încalcat dreptul la apărare, fiind încălcat principiul egalităţii ambelor în proces.

La examinarea acţiunii în cauză, instanta de fond a constatat, că contractul de arendă din 14 ianuarie 2013 a terenului aferent cu numărul cadastral *****, proprietate publică a Primăriei Răuţel, încheiat între Primăria satului Răuţel în persoana primarului Podrea Vasile şi Rusanovschi Tamara este semnat de o persoană neîmputernicită.

Cu referire la borderoul de calcul ce însoţeşte contractele de arendă, pîrîţii au achitat suma care le-a fost prezentată spre achitare. Prin declaraţiile date de contabilul-şef al primăriei la organul de urmărire penală precum şi prin nota contabilă prezentată instanţei, înscrisurile prezentate de apelanţi, se confirmă faptul achitării costului locaţiunii şi că aceştea nu au datorii faţă de reclamant în privinţa arendei terenurilor,

Apelanţii, Rusanovschi Tamara şi Rusanosvchi Ivan, anterior încheierii acestor contracte de arendă cu Primăria s. Răuţel s-au adresat cu cerere către Primăria s. Răuţel în anul 2010 în vederea cumpărării acestor terenuri, însă li s-a refuzat, după care s-au adresat cu cereri în mod repetat, însă cererile menţionate lipsesc în registrul materialelor arhivei Primăriei s. Răuţel, totodată în perioada anilor din 2013 pînă în prezent Rusanovschi Tamara şi Rusanosvchi Ivan au depus către Primăria s. Răuţel cereri privind cumpărarea terenurilor arendate.

Susţine că contractele nu pot fi declarate nule, deoarece apelanţii au achitat arenda terenurilor pe toată perioada pînă în prezent, APL Răuţel la rîndul său au perceput aceste plăţi cu destinaţia de locaţiune/arenda terenurilor în cauză, astfel în mod tacit au fost de acord cu realizarea acestor contracte şi nu au manifestat careva dezacorduri privind existenţa şi legalitatea lor timp de mai mulţi ani.

La caz, acţiunile concludente se manifestă, prin faptul, că APL Răuţel au perceput plăţile cu destinaţia de locaţiune/arenda terenurilor în cauză, astfel, în mod tacit, au fost de acord cu realizarea acestor contracte şi nu au manifestat careva dezacorduri privind existenţa şi legalitatea lor timp de mai mulţi ani.

Consideră că, prin ordonanţa emisă de organul de urmărire penală cu privire la încetarea urmăririi penale, a fost recunoscută legalitatea contractelor. Din ordonanţa organului de urmărire penală se stipulează faptul că nu au fost aduse careva dovezi pentru a fi considerat că aceste documente sunt false.

Cu referire la înregistrarea contractelor în litigiu în Registrul cadastral al Primăriei, menţionează că, din conţinutul materialelor procesului penal se află copia Registrului contractelor de arendă a terenului aferent obiectelor private deschis în anul 2012, ridicat de organul de urmărire penală la 19.11.2019, unde se regăsesc ca înregistrate contractele de arendă a terenului aferent obiectelor private lui Rusanovschi Tamara şi Rusanovschi Ivan.

La emiterea hotărîrii contestate, instanta de fond nu a motivat respingerea argumentelor şi probelor aduse de pîrîţi indicate supra.

Apelanţii consideră că instanţa de fond eronat a concluzionat, precum că folosinţa de către dînşii pînă în prezent, adică timp de 10 ani a bunurilor imobile - teren în temeiul contractelor de arendă din 14 ianuarie 2013 nu a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile şi nici la APL Răuţel.

Invocă că, fiind respectată norma legală la încheierea contractelor de arendă în litigiu şi înregistrate aceste la APL Răuţel, sunt beneficiari ai locaţiunii de bună credinţă care au achitat chiria în baza contractelor. Fostul primar a recunoscut semnătura sa, este aplicată ştampila Primăriei Răuţel pe contracte ce reprezintă un element de confirmare a expunerii voinţei părţii, acestea fiind semnate de reprezentanţii Primăriei, de aceea cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Consideră că nu le poate fi imputat faptul semnării contractului de un funcţionar al Primăriei, ori voinţa Primăriei Răuţel de a semna contracte nu le aparţine, din contra apelanţii, s-au prezentat la Primărie pentru legalizarea relaţiilor funiciare, unde contractele au primit deja semnate. În această situaţie consideră că nu pot fi impuşi cu achitarea cheltuielilor de judecată, deoarece nu au nici o vină în erorile admise, prin care se întemeiază nulitatea contractelor.

Or, contractul este pe deplin valabil între părţi. Înregistrarea actelor juridice care au ca obiect bunuri imobile are menirea să asigure publicitatea acestor acte. Ca regulă generală, consecinţa nerespectării condiţiei de înregistrare a actelor juridice constă în inopozabilitatea lor faţă de terţi. Această formalitate nu afectează valabilitatea actului juridic. Nerespectarea obligaţiei de înregistrare a actelor juridice atrage nulitatea lor numai în cazul în care acest efect este expres prevăzut de lege.

Normele pe care îşi întemeiază pretenţiile reclamantul/intimat articolele 290, 875, 877 Cod civil în vigoare la momentul încheierii contractelor, art. 43 din Legea cadastrului bunurilor imobile, nu prevăd expres sancţiunea nulităţii în virtutea neînregistrării contractelor în Registrul bunurilor imobile.

Invocă că, ambele contracte de arendă au fost încheiate în formă scrisă, şi la caz nu sunt aplicabile prezentului nici prevederile art. 673 Cod civil în vigoare la momentul încheierii contractelor.

Apelanţii susţin că întemeindu-şi pretenţiile pe prevederile art.673 Cod civil, reclamantul/intimat confundă noţiunea de arendă/locaţiune prin care se transmite în folosinţă provizorie un bun determinat generic cu contractul de transmitere a patrimoniului. Norma prevăzută la art. 673 Cod civil are un caracter general, pe când prevederile cu privire la forma contractului de arendă/locaţiune sunt expres reglementate prin prisma prevederilor art. 876, art. 912 a aceluiaşi Cod.

Reieşind din prevederile art. 29 alin. (1) Legea privind administraţia publică locală, această norma nu acordă primarului competenţa de a înainta acţiunea în

instanţă, fără existenţa unei decizii corespunzătoare a consiliului local. Din moment ce competenta primarului de a încheia acte juridice este condiţionată de existenţa deciziei corespunzătoare a consiliului local, la fel contestarea acestora urmează a fi efectuată doar în temeiul unei decizii corespunzătoare a consiliului local de a depune aceasta acţiune.

Prin încheierea Curţii de Apel Bălţi din 24 mai 2023 s-a acceptat apelurile declarat de Rusanovschi Ivan şi Rusanovschi Tamara, s-a stabilit şedinţa de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare la data de 22 iunie 2023, ora 09:00.

În şedinţa instanţei de apel, reprezentantul intimatului, Primăriei satului Răuţel, avocatul Guţu Tatiana a solicitat respingerea apelului cu menţinerea fără modificări a hotărîrii Judecătoriei Bălţi, sediul central din 23 decembrie 2022, pe care o consideră legală şi întemeiată.

Apelanţii Rusanovschi Ivan şi Rusanovschi Tamara, reprezentantul apelanţilor avocatul Basisto Ghenadie, au pledat pentru admiterea apelului şi casarea hotărîrii cu respingerea acţiunii reclamantului.

Intervenientul accesoriu Consiliul sătesc Răuţel, nu s-au prezentat, procedura citării legale a fost respectată.

Studiind materialele cauzei, Colegiul Civil consideră apelul declarat de Rusanovschi Ivan şi Rusanovschi Tamara neîntemeiat şi care urmează de a fi respins, hotărîrea primei menţinută fără modificări, din următoarele considerente:

În conformitate cu art. 385 lit. a) CPC, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărîrea primei instanţe.

Instanţa de judecată a examinat cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material, procedural şi apreciind probele administrate în conformitate cu prevederile art.130 CPC şi a pronunţat hotărîre legală.

Argumentele invocate de apelanţi în cererile de apel se resping cu probele administrate şi nu servesc temei de casare a hotărîrii pronunţate.

Din materialele cauzei rezultă că reclamantul Primăria satului Răuţel raionul Făleşti s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Rusanovschi Tamara şi Rusanovschi Ivan cu privire la constatarea nulităţii absolute a actelor juridice şi încasarea cheltuielilor de judecată.

La data de 16 februarie 2021, prin încheiere protocolară, instanţa de fond a dispus atragerea în proces a Consiliului sătesc Răuţel în calitate de intervenient accesoriu.

Prin hotărîrea Judecătoriei Bălţi, sediul central din 23 decembrie 2022 acţiunea civilă a fost admisă.

A fost declarat nul contractul de arendă din 14 ianuarie 2013, încheiat între Rusanovschi Tamara şi Primăria Răuţel, a terenului aferent cu nr. cadastral ***** proprietate publică a Primăriei Răuţel în mărime de 82% din suprafaţa totală de 0,3457 ha ceea ce constituie 0,2835 ha.

S-a declarat nul contractul de arendă din 14 ianuarie 2013, încheiat între Rusanovschi Ivan şi Primăria Răuţel, a terenului aferent cu nr. cadastral *****

proprietate publică a Primăriei Răuţel în mărime de 18% din suprafaţa totală de 0,3457 ha ceea ce constituie 0,0622 ha.

S-a încasat de la Rusanovschi Tamara şi Rusanovschi Ivan, în mod solidar, în beneficiul Primăriei satului Răuţel raionul Făleşti, cheltuielile de asistenţă juridică în sumă de 4 900 lei.

S-a încasat de la Rusanovschi Tamara şi Rusanovschi Ivan, în mod solidar, în beneficiul statului, taxa de stat în sumă de 100 lei.

Nefiind de acord cu soluţia instanţei de fond, la data de 12 ianuarie 2023, Rusanovschi Ivan şi Rusanovschi Tamara au contestat hotărîrea Judecătoriei Bălţi, sediul central din 23 decembrie 2022, invocînd că hotărîrea urmează a fi casată.

Colegiul Civil statuează că argumentele apelului nu sunt întemeiate şi urmează a fi respinse, or, hotărîrea instanţei de judecată este emisă cu examinarea tuturor circumstanţelor cauzei în ansamblu lor, cu aprecierea corectă a probelor prezentate prin prisma criteriilor de pertinenţă, concludenţă şi incidenţă în prezenta speţă, şi cu aplicarea corectă a normelor de drept material şi procedural.

Cererea de apel nu conţine circumstanţe de fapt şi temeiuri de drept susceptibile de a afecta soluţia instanţei de fond sub aspectul legalităţii şi temeiniciei sale.

Potrivit art. 7 alin. (4) Cod civil, în cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Astfel, Colegiul relevă că speţei îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacţia Legii nr. 1107-XV din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019.

Referitor la cerinţa de nulitate absolută a actelor juridice Colegiul civil menţionează următoarele:

În conformitate cu prevederile art.195 Cod civil (în vigoare la data încheierii contractelor de arendă), act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.

Potrivit art. 212 lit. a) Cod Civil (în vigoare la data încheierii contractelor de arendă), Forma autentică a actului juridic este obligatorie in cazurile: a) stabilite de lege, iar conform art. 673 aceluiaşi cod, Contractul prin care o parte se obligă să transmită integral sau parţial patrimoniul său prezent ori să-l greveze cu uzufruct necesită autentificare notarială.

Conform art. 214 alin. (1) Cod Civil (în vigoare la data încheierii contractelor de arendă), actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează sa fie inregistrat în modul stabilit prin lege.

În conformitate cu art. 216 alin. (1) Cod Civil (în vigoare la data încheierii contractelor de arendă), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Potrivit art. 217 Cod Civil (în vigoare la data încheierii actelor juridice), art.328 Cod Civil (în vigoare la data înaintării acţiunii), (1) Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces. (2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora. (3) Atît acţiunea în constatare a nulităţii absolute, cît şi excepţia de nulitate absolută sînt imprescriptibile. Cu toate acestea, se prescriu în termen de 10 ani acţiunile privind aplicarea efectelor nulităţii absolute conform art. 331, indiferent dacă sînt introduse împreună cu acţiunea în constatare a nulităţii absolute sau după admiterea acestei acţiuni.

Conform art. 220 alin. (1-2) Cod Civil (în vigoare la data încheierii actelor juridice), (1) Actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel. (2) Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule, iar dispoziţia art. 334 Cod Civil (în vigoare la data înaintării acţiunii) prevede că, (1) Actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. (2) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune este prevăzută expres de dispoziţia legală încălcată (nulitatea expresă).

Colegiul reţine că, potrivit informaţiei şi certificatului din Registrul bunurilor imobile, urmează că terenul pentru construcţii situat în ***** cu nr. cadastral ***** şi suprafaţa de 0,2675 ha., aparţine cu drept de proprietate cu cota-parte de 1.0 ***** în baza deciziei Consiliului local nr.05/4 din 07.12.2018.

Totodată, potrivit aceleiaşi informaţii se constată faptul că, construcţia situată în ***** cu nr. cadastral *****.01, aparţine cu drept de proprietate cu cota-parte de 1.0 pîrîtului Rusanovschi Ivan, în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.11887 din 17.09.2008, iar construcţiile situate în r-l Făleşti, s. Răuţel cu nr. cadastral *****.02, *****.03, *****.04, aparţin cu drept de proprietate cu cota-parte 1.0 pîrîtei Rusanovschi Tamara, în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.7160 din 17.06.2008.

Astfel, prin cererea lui Rusanovschi Ivan din 18.01.2010, adresată către Consiliul sătesc Răuţel, acesta a solicitat să-i fie vîndut terenul aferent construcţiei cafeneaua din s.Răuţel care îi aparţine cu drept de proprietate în baza contractului de vînzare-cumpărare din 17.09.2008.

S-a mai constatat că, la data de 14.01.2013, între Primăria s. Răuţel în persoana primarului Vasile Podrea şi pîrîta/apelanta Rusanovschi Tamara a fost încheiat contractul de arendă a terenului aferent cu nr. cadastral 4370204109 proprietate publică a Primăriei Răuţel în mărime de 82% din suprafaţa totală de 0,3457 ha., ceea ce constituie 0,2835 ha, ultima fiind obligată să achite taxele şi impozitele conform Legislaţiei în vigoare, să folosească terenul dat în conformitate cu destinaţia acestuia, respectînd legislaţia în vigoare, normativele tehnice şi

prezentul contract fără dreptul de atribuire a terenului respectiv altei persoane fizice şi juridice, la fel fiind indicat că prezentul contract este valabil din momentul întocmirii pînă la momentul privatizării terenului menţionat, preţul de plată anual pentru arenda terenului constituind suma de 732,43 lei, care se va achita pînă la 31 decembrie a fiecărui an de gestiune, or, în caz de nerespectare a termenului de plată va creşte penalitate cu 0,02% din suma de plată pentru fiecare zi de întîrziere.

La aceeaşi dată, ca parte integrată a contractului de arendă a fost întocmit borderoul de calcul al preţului de arendă a terenului aferent cu nr.cadastral 4370204109 cu suprafaţa de 0,2835 ha., care a fost perfectat la cererea lui Rusanovschi Tamara de către specialistul funciar Alexandru Toporeţ. Potrivit borderoului de calcul preţul normativ al terenului este 366215,91 lei, iar plata anuală de arendă a terenului este 732,43 lei.

La aceeaşi dată, între Primăria s.Răuţel în persoana primarului Vasile Podrea şi pîrîtul/apelant Rusanovschi Ivan a fost încheiat contractul de arendă a terenului aferent cu nr. cadastral 4370204109, proprietate publică a Primăriei Răuţel în mărime de 18% din suprafaţa totală de 0,3457 ha., ceea ce constituie 0,0622 ha, ultimul fiind obligat să achite taxele şi impozitele conform Legislaţiei în vigoare, să folosească terenul dat în conformitate cu destinaţia acestuia, respectînd legislaţia în vigoare, normativele tehnice şi prezentul contract fără dreptul de atribuire a terenului respectiv altei persoane fizice şi juridice, la fel fiind indicat că prezentul contract este valabil din momentul întocmirii pînă la momentul privatizării terenului menţionat, preţul de plată anual pentru arenda terenului constituind suma de 160,70 lei care se va achita pînă la 31 decembrie a fiecărui an de gestiune, or, în caz de nerespectare a termenului de plată va creşte penalitate cu 0,02% din suma de plată pentru fiecare zi de întîrziere.

La aceeaşi dată, ca parte integrată a contractului de arendă a fost întocmit borderoul de calcul al preţului de arendă a terenului aferent cu nr.cadastral 4370204109 cu suprafaţa de 0,0622 ha care a fost perfectat la cererea lui Rusanovschi Ivan de către specialistul funciar Alexandru Toporeţ. Potrivit borderoului de calcul preţul normativ al terenului constituie 80347,91 lei, iar plata anuală de arendă a terenului este de 160,70 lei.

După cum s-a constatat, potrivit cererii de cumpărare a terenului aferent înaintată de Rusanovschi Ivan şi Rusanovschi Tamara din 24.01.2018, se solicită cumpărarea terenului aferent fostei cafenele şi depozitelor de achiziţii cu suprafaţa de 0,3457 ha situat în s. Răuţel str. Ştefan cel Mare r-l Făleşti, terenul fiind în folosinţa lui Rusanovschi Ivan şi Rusanovschi Tamara în baza contractelor de arendă.

În context, urmează a se reţine că pe marginea cererilor depuse de către Rusanovschi Ivan şi Rusanovschi Tamara la data de 18.01.2010 şi 24.01.2018 pe numele Primarului şi Consiliului sat. Răuţel, cu privire la solicitarea de a cumpăra terenul aferent fostei cafenele şi depozitelor de achiziţii cu suprafaţa de 0,3457

ha., situat în s. Răuţel str. Ştefan cel Mare, r-l Făleşti, pîrîţii nu au prezentat un răspuns sau decizie/dispoziţie emisă de organul competent vizavi de solicitarea dată.

Ca motiv de bază a constatării nulităţii absolute a contractelor de arendă menţionate, Colegiul civil va menţiona că nu există la materialele cauzei o Decizie a Consiliului local Răuţel prin care ar permite darea în arendă a terenurilor, proprietate a APL Răuţel, ori, potrivit Legii privind administraţia publică locală, anume Consiliul local decide asupra dării în arendă a terenurilor, fiind, în aşa fel încălcate normele imperative ale Legii la încheierea contractelor de arendă.

Intervenientul accesoriu, Consiliul local Răuţel a indicat în referinţa depusă că nu există vre-o decizie a Consiliului local prin care s-ar fi decis la darea în arendă a soţilor Rusanovschi a terenurilor proprietate APL Răuţel, iar fostul Primar a încheiat contractele de arendă, eludînd Consiliul local, înălcînd dispoziţiile legale.

Astfel, Colegiul civil a stabilit că contractele de arendă au fost încheiate contrar normelor imperative ale Legii cu privire la administraţia publică locală, fiind, în aşa mod, lovite de nulitate absolută.

Subsegvent, Colegiul reţine că, drept temeiuri de nulitate a actelor juridice încheiate la data de 14.01.2013 între Primăria s.Răuţel, în persoana primarului Vasile Podrea şi familia Rusanovschi, este faptul că, contractul de arendă din 14.01.2013, încheiat între Primăria s. Răuţel în persoana primarului Vasile Podrea şi Rusanovschi Tamara a terenului aferent cu nr. cadastral 4370204109, proprietate publică a Primăriei Răuţel, în mărime de 82% din suprafaţa totală de 0,3457 ha., ceea ce constituie 0,2835 ha., nu este semnat de către primar, dar de o persoană neîmputernicită în sensul dat, nu a fost respectată forma autentică a actului juridic, nu este stabilit termenul pentru care au fost încheiate contractele, contractele de arendă nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile şi nici de către APL.

La caz, urmează a se reţine prevederile art. 290 alin. (1) Cod Civil (în vigoare la data încheierii contractelor), dreptul de proprietate şi alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariţia, modificarea şi încetarea lor sînt supuse înregistrarii de stat, iar potrivit art.465 alin. (1) Cod Civil (în vigoare la data înaintării acţiunii), dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie, se transmit, se grevează cu alte drepturi reale numai prin înregistrare în registrul bunurilor imobile, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condiţiile legii.

În conformitate cu art. 497 alin. (1-2) Cod Civil (în vigoare pînă la 01.03.2019), (1) Înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice şi complete până la proba contrară. (2) Conţinutul registrului este considerat autentic în favoarea celui care a dobândit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul era înscris în registrul în numele persoanei. Această dispoziţie nu se aplică atunci când s-a notat o contestare asupra autenticităţii sau atunci când neautenticitatea era cunoscută dobânditorului.

Potrivit art. 875 Cod Civil (în vigoare pînă la 01.03.2019), prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi poseisune temporară, iar aceasa se obligă să plătească chirie, iar potrivit art. 876 Cod Civil, (1) Contractul de locaţiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris. (2) Contractul de locaţiune a unui bun imobil pe un termen ce depăşeşte 3 ani trebuie înscis în registrul bunurilor imobile. Nerespectarea acestei reguli are ca efect inopozabilitatea contractului faţă de terţ.

Articolul 877 Cod Civil (în vigoare pînă la 01.03.2019) prevede că, contractul de locaţiune nu poate fi încheiat pe un termen mai mare de 99 ani.

Astfel, reieşind din conţinutul contractelor de arendă din 14.01.2013, a terenului aferent cu nr. cadastral 4370204109, proprietate publică a Primăriei Răuţel, încheiat între Primăria s. Răuţel în persoana primarului Vasile Podrea şi familia Rusanovschi, Colegiul a constatat că unul din contracte şi anume cel pe numele lui Rusanovschi Tamara nu este semnat de către primarul de Răuţel Vasile Podrea, dar de către specialistul funciar Toporeţ Alexandru, or, ultimul fiind audiat în şedinţa instanţei de fond a recunoscut faptul dat, explicînd că posibil, în mod mecanic, a depus semnătura atît pe borderoul de calcul cît şi pe contract, însă acest lucrul nu l-a făcut în mod intenţionat.

În context, reieşind din nota informativă nr. 250 din 11.11.2019, eliberată de Primăria s. Răuţel, în conformitate cu actele administrative deţinute de arhiva Primăriei s. Răuţel pentru anii 2013-2014 lipsesc decizii ale Consiliului sătesc Răuţel sau dispoziţii ale primarului care ar confirma delegarea atribuţiilor primarului sau acordarea de împuterniciri specialistului Toporeţ Alexandru valabile la data de 14.01.2013, precum şi imposibilitatea exercitării atribuţiilor, suspendarea din funcţie sau absenţa de la serviciu la data de 14.01.2013 a Primarului s. Răuţel Podrea Vasile, fapt reflectat în extrasul din Registrul de evidenţă a dispoziţiilor primarului cu privire la personalul scriptic pentru anii 2013-2014.

Respectiv, Colegiul va reţine concluzia instanţei de fond potrivit căreia contractul de arendă din 14.01.2013 a terenului aferent cu nr. cadastral 4370204109 proprietate publică a Primăriei Răuţel încheiat între Primăria s.Răuţel în persoana primarului Vasile Podrea şi Rusanovschi Tamara, este semnat de o persoană neîmputernicită.

Concomitent, după cum s-a constatat în ambele contracte de arendă din 14.01.2013, este indicat că acestea sunt valabile din momentul întocmirii pînă la momentul privatizării terenului, nefiind indicat un termen concret, care nu poate depăşi 99 ani. La determinarea termenului locaţiuinii se iau în consideraţie unele criterii, cum ar fi: obiectul contractului, gradul lui de uzare şi starea generală a acestuia, procentul de amortizare ş.a. De asemenea, se tine cont de interesele părţilor, perspectivele majorării şi extinderii folosirii şi exploatării bunului,

posibilităţile majorării productivităţii, volumul şi termenele de investiţii, alte momente.

Sub un alt aspect, un alt temei de nulitate a actelor juridice este faptul că nu este respectată dispoziţia legală privind publicitatea contractului prevăzute de art. 5 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, contractele de arendă nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile şi nici de către APL Răuţel.

Aici instanţa de fond a ţinut să menţioneze că, potrivit art. 5 al Legii menţionate, (1) Sînt supuse înregistrării obligatorii bunurile imobile şi drepturile asupra lor indicate la art.4 alin.(2) şi (3). (2) Înregistrarea bunului imobil şi a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil, iar conform art.4 alin. 2,3 al Legii respective, (2) Obiecte ale înregistrării sînt bunurile imobile, dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra lor. (3) La bunurile imobile ce se înregistrează în registrul bunurilor imobile se raportă: a) terenurile.

Astfel, potrivit art. 43 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 (în vigoare pînă la 01.03.2019), (1) Drepturile de folosinţă şi de locaţiune asupra bunurilor imobile, instituite pe un termen mai mare de 3 ani, precum şi drepturile de arendă asupra terenurilor şi asupra altor bunuri agricole, instituite pe un termen mai mare de 5 ani, sînt supuse înregistrării obligatorii. La cererea titularilor, drepturile de locaţiune/arendă pot fi înregistrate şi în cazul unor termene mai mici decît cele prevăzute de prezentul alineat. În cazul prelungirii sau modificării termenelor drepturilor de folosinţă, locaţiune/arendă, la organul cadastral teritorial se prezintă actele justificative în acest sens. (2) În cazul transmiterii în folosinţă, locaţiune/arendă a unei părţi din bunul imobil, la contractul prezentat odată cu cererea de înregistrare se anexează planul terenului şi/sau planul construcţiei pe etaje sau al părţii din ea care se transmite în folosinţă, se închiriază/arendează (subarendează). Cererea de înregistrare a dreptului de folosinţă, locaţiune/arendă (subarendă) trebuie să fie semnată de ambele părţi ale contractului.

La caz, urmează a se reţine că, obiectul contractelor de arendă din 14.01.2013 constituie bunuri imobile – teren, care se află în folosinţa pîrîţilor/apelanţi pînă în prezent adică timp de 7 ani de zile şi respectiv acestea sunt supuse înregistrării obligatorii, ceea ce nu a fost efectuat în cazul dat, ultimele nefiind înregistrare în Registrul bunurilor imobile şi nici la APL Răuţel, or, după cum a explicat specialistul funciar audiat în cadrul şedinţei de judecată Toporeţ Alexandru contractele de arendă a terenurilor aferente se păstrau în dosarul Primăriei şi în registrul de evidenţă a acestor contracte în care era înscrisă data întocmirii contractului, numele şi prenumele proprietarului imobilului, numărul cadastral al terenului şi suprafaţa terenului aferent, însă astfel de date n-au fost prezentate instanţei.

Aici nu urmează a fi reţinut argumentul apelanţilor precum că art.43 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 se referă doar la terenurile agricole, nu poate fi reţinut, deoarece această normă se răsfrînge nu doar asupra terenurilor agricole, dar şi asupra altor drepturi de folosinţă şi de locaţiune asupra bunurilor imobile, instituite pe un termen mai mare de 3 ani.

Aşadar, Colegiul conchide că toate argumentele şi afirmaţiile invocate de către apelanţi, sunt vădit lipsite de suport juridic, sub toate aspectele au fost examinate de prima instanţă, iar instanţa de apel le apreciază ca fiind inconsistente şi fără raţionament juridic valabil circumstanţelor speţei.

Totodată, Colegiul ţine să remarce că apelanţii utilizând calea de atac nu au prezentat în instanţa de apel probe de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărârea contestată.

În consecinţă, conform art.130 alin.1 CPC, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Din considerentele menţionate şi avînd în vedere că prima instanţă corect a soluţionat litigiul, iar cererea de apel formulată de Rusanovschi Ivan şi Rusanovschi Tamara este neîntemeiată, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi ajunge la concluzia de a respinge apelul înaintat şi de a menţine hotărîrea Judecătoriei Bălţi, sediul central din 23 decembrie 2022.

În baza art.385 lit. a), art.390 CPC, Colegiul Civil

decide:

Se respinge apelul declarat de Rusanovschi Ivan şi Rusanovschi Tamara.

Se menţine hotărîrea judecătoriei Bălţi, sediul central din 23 decembrie 2022, adoptată în cadrul cauzei civile la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria satului Răuţel, raionul Făleşti împotriva lui Rusanovschi Ivan şi Rusanovschi Tamara, intervenient accesoriu Consiliul sătesc Răuţel privind nulitatea actelor juridice, încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele de şedinţă, judecător Adriana Garbuz

Judecătorii: Iulia Grosu

Andrian Ciobanu