Prima instanță: Judecătoria Căușeni, sediul Central judecător: Ana Costiuc
Dosarul nr. 2a-114/24
2-21044947-02-2a-10012024

D E C I Z I E
Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curţii de Apel Chişinău

16 mai 2024
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Ruxanda Pulbere
Judecători Dorin Dulghieru și Ala Malîi
Grefier Danu Blanovschi

examinând în ședință publică cererea de apel depusă de reprezentantul apelantului Primăriei Căușeni, *****, împotriva hotărârii Judecătoriei Căușeni, sediul Central din 11 noiembrie 2023, adoptată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Primarul or. Căușeni împotriva ***** cu privire la declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare și radierea dreptului de proprietate,-

c o n s t a t ă:

La data de 26.03.2021 Primarul or. Căușeni a depus cerere de chemare în judecată către ***** privind declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare și radierea dreptului de proprietate din registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat, că în baza deciziei consiliului Căușeni cu privire la permiterea scoaterii la licitație a terenurilor solicitate pentru cumpărare și vînzare, nr.7/4 din 22.04.2003, s-a decis scoaterea la licitație, inclusiv, a terenului proprietate publică, amplasat în or. Căușeni str.Ștefan cel Mare nr.11 destinat construcției sportive cu S=0,0193 ha, cu prețul inițial de vînzare – 11 623 lei.

Susține că, în baza deciziei date și a actelor emise ulterior, în baza dispoziției primarului ***** nr.02/1-7-426 din 24.06.2003, s-a dispus încheierea contractului de vînzare-cumpărare a terenului, cu *****, dar cu adresa poștală ***** str.Ștefan cel Mare nr.11A.

La data de 04.07.2003 primăria or. Căușeni și ***** au încheiat contractul de vînzare-cumpărare a terenului destinat construcției sportive cu S=0,0193 ha, situat în or. Căușeni str. Ștefan cel Mare nr.11A.

Contractul dat a fost autentificat și înregistrat cu nr.2805 la biroul notarului Bleciug Petru și înregistrat la data de 08.07.2003 la oficiul cadastral Teritorial Căușeni cu nr. cadastral *****

Conform deciziei consiliului orășănesc Căușeni, cu privire la aprobarea actelor de inventariere a bunurilor imobile, proprietate publică a primăriei ***** nr.6/1 din 13.05.2004, s-a aprobat actul de inventariere a bunurilor imobile, în care este inclusă și grădinița de copii nr.2 din ***** amplasată pe str.Ștefan cel mare nr.11.

Concretizează reclamantul că terenul dat este aferent grădiniței și nu poate fi înstrăinat, fiind alipit de peretele grădiniței.

Astfel, solicită reclamantul declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare a terenului situat în or. Căușeni str. Ștefan cel Mare nr.11A S=0,0193ha, nr.2805 din 04.07.2003, încheiat între primăria or. Căușeni și ***** și radierea dreptului de proprietate a cetățenței Ursol din registrul bunurilor imobile.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărîrea Judecătoriei Căușeni, sediul Central din 11 noiembrie 2023, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de către Primarul or. Căușeni către ***** cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și radierea dreptului de proprietate ca fiind neîntemeiată.

La 24 noiembrie 2023, reprezentantul apelantului Primăriei Căușeni, ***** a depus cerere de apel împotriva hotărârii Judecătoriei Căușeni, sediul Central din 11 noiembrie 2023, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă în sensul declarat.

În motivarea apelului partea apelantă a invocat că concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sânt în contradicţie cu circumstanţele pricinii; d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

Totodată apelantul susține, că instanța de fond eronat a concluzionat că argumentele invocate de către reclamant sunt fondate, așa cum nu sunt demonstrate prin probe concludente, care ar confirma afirmațiile aduse întru susținerea cererii de chemare în judecată, ci au doar un caracter declarativ, fiind lipsit de orice suport juridic, deoarece principala probă.

În ședința instanței de apel, reprezentantul intimatei *****- avocat Olga Burea a solicitat respingerea cererii de apel, cu menținerea hotărârii primei instanțe pe care o consideră legală și întemeiată.

Reprezentantul apelantului Primăriei Căușeni, *****, în ședința instanței de

apel nu s-a prezentat deși a fost legal înștiințat. În asemenea circumstanțe, Colegiul a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Audiind explicațiile participantului prezent în ședință, analizând motivele invocate în cererea de apel, studiind materialele pricinii, Colegiul consideră necesar de a admite apelul declarat și a casa hotărârea instanței de fond și trimiterea pricinii spre rejudecare în primă instanță, din următoarele motive.

Termenul de declarare a cererii de apel.

În conformitate cu alin. (1) art. 362 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.

Reprezentantul apelantului Primăriei Căușeni, ***** a depus apelul la data de 24 noiembrie 2023, împotriva hotărârii Judecătoriei Căușeni /sediul Central/, dispozitivul căreia a fost pronunțat la 16 noiembrie 2023, astfel se constată apelul declarat în termen.

Cadrul legal pertinent aplicabil speței.

În conformitate cu art. 385 lit. d) Cod de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul, să caseze hotărârea primei instanțe şi să trimită pricina spre rejudecare în primă instanță doar în cazul în care s-au încălcat temeiurile prevăzute la art. 388 alin. (1) lit. lit. d) şi i) Cod de procedură civilă. La solicitarea participanților la proces, instanța de apel poate trimite pricina spre rejudecare în prima instanță în cazul prevăzut la art. 388 alin. (1) lit. b) Cod de procedură civilă.

Potrivit prevederilor art. 388 alin. (1) lit. d) Cod de procedură civilă hotărârea primei instanțe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces.

În temeiul art. 240 alin.(1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

În conformitate cu prevederile art. 373 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 pricinii, apreciază probele din

dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Din conținutul celor relatate Colegiul reține, că sarcina instanței de apel derivă reieșind din dispozițiile art. 373 Cod de procedură civilă, în condițiile în care instanța de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

Colegiul reține că instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (HirroBalani contra Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis vs Grecia nr. 21522/93 din 29.05.1997 §43).

Starea de fapt constatată. Concluziile și aprecierea instanței de apel.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei, prin acțiunea inițiată, reclamantul Primarul or. Căușeni solicită declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare a terenului situat în ***** str.Ștefan cel Mare nr.11A S=0,0193ha, nr.2805 din 04.07.2003, încheiat între primăria or. Căușeni și ***** și radierea dreptului de proprietate a cetățenței Ursol din registrul bunurilor imobile.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauzei, a ajuns la concluzia netemeiniciei acțiunii înaintate de către Primarul or. Căușeni, dispunând respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Completul analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a conchis că concluziile instanței de fond, expuse în hotărâre, sunt greșite, rezultate din aprecierea incorectă a circumstanțelor pricinii, identificare, aplicarea și interpretarea greșită a normelor de drept material, fapt care constituie temei de casare a hotărârii pronunțate.

La capitolul respectiv Colegiul ține să accentueze, că din probatoriul prezentat și administrat la materialele cauzei este cert că, la data de 11.03.2003 a fost întocmit procesul-verbal cu privire la licitație cu strigare nr.13, în conținutul căruia este indicată suprafața lotului, s-a făcut mențiunea la prețul inițial și la prețul final, care a constituit suma de 11 673 lei (f.d.4).

La fel, din materialele probatorii se constată că, la data de 22.04.2003, de către consiliul Căușeni, a fost întocmită decizia nr.7/4 cu privire la permiterea scoaterii la licitație a terenurilor solicitate pentru cumpărare și vînzarea terenurilor, în conținutul căreia este indicat „ terenul proprietate publică, amplasat în str.Ștefan cel Mare 11, destinat construcției sportive, cu suprafața de 0, 0193 ha, cu prețul inițial de 11 623 lei ” (f.d.5).

Totodată se reține că, la data de 04.07.2003, de către notarul Belciug Petru, a fost întocmit contractul de vînzare-cumpărare, obiectul contractului fiind terenul destinat construcției sportive cu o suprafață de 0,0193 ha, situat în ***** str.Ștefan cel Mare nr.11A (f.d.6).

Astfel, reieșind din circumstanțele speței, Colegiul judiciar consideră că în actualul proces civil, în calitate de intervenient accesoriu urma a fi atras notarul Belciug Petru deoarece hotărârea pronunțată ar putea să influențeze drepturile sau obligațiile acestora față de una din părți.

Or, contractul de vînzare-cumpărare a cărui nulitate se solicită în prezenta speță a fost întocmit, autentificat și înregistrat cu nr.2805 la biroul notarului Bleciug Petru și înregistrat la data de 08.07.2003 la oficiul cadastral Teritorial Căușeni cu nr. cadastral *****

În context, ținând cont de natura litigiului Completul conchide, că în proces urma a fi atras notarul Belciug Petru. În acest sens Colegiul relevă, că potrivit dispozițiilor art. 67 alin. (1) şi alin. (2) Cod de procedură civilă, persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane poate interveni în el alături de reclamant sau de pârât până la închiderea dezbaterilor judiciare în prima instanță dacă hotărârea pronunțată ar putea să influențeze drepturile sau obligațiile lui față de una din părți. Intervenientul accesoriu poate fi introdus în proces şi la cererea uneia dintre părți sau din oficiul instanței.

Potrivit art. 185 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, judecătorul, în faza de pregătire a pricinii pentru dezbateri judiciare, soluționează problema intervenirii în proces a coreclamanților, copârâților şi intervenienților.

Conjunctura redată impune casarea hotărârii instanței de fond, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în aceeași instanță, în alt complet de judecată, pentru a fi identificate și atrase în proces toate persoanele interesate de soluția care va fi dată în rezultatul examinării actualului litigiu. În caz contrar, nerespectarea acestor obligaţii, care se regăsesc şi în principiile fundamentale a procedurii civile expuse la art. art. 9 și 26 Cod de procedură civilă, afectează atât aparențele de imparţialitatea obiectivă a instanţei, cât şi cele de obiectivitate și echitate a procesului judiciar.

Totodată, Colegiul învederează că legea procesuală civilă prezumă dreptul instanţei de a se expune asupra inițiativelor în cadrul unui proces. În contextul dat, Colegiul citează prevederile art. 26 alin. (2) Cod de procedură civilă, conform

cărora contradictorialitatea presupune organizarea procesului astfel încât părţile şi ceilalţi participanţi la proces să aibă posibilitatea de a-şi formula, argumenta şi dovedi poziţia în proces, de a alege modalităţile şi mijloacele susţinerii ei de sine stătător şi independent de instanţă, de alte organe şi persoane, de a-şi expune opinia asupra oricărei probleme de fapt şi de drept care are legătură cu cauza dată judecăţii şi de a-şi expune punctul de vedere asupra iniţiativelor instanţei. Or, prezintă relevanţă şi folosirea criteriilor pentru determinarea corectă a naturii juridice a litigiului dat, rezultând din specificul acestui şi care presupune în sine lămurirea completă şi pe bază de dovezi certe, pertinente şi concludente a situației de fapt, or, concluzia instanţei de apel este rezultatul examinării pripite a litigiului dedus judecăţii.

Subsecvent, adoptarea soluţiei la caz urmează a fi precedată de toate aceste etape, precum şi să fie motivată atât prin prisma poziţiei părţii reclamante, cât şi obiecţiilor părţii pârâte în raport cu probele prezentate şi normele de drept pertinente litigiului, rezultând din prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, ca, în consecinţă, soluţia adoptată să fie certă şi coerentă, sub aspectul temeiniciei/ netemeiniciei acţiunii şi să răspundă standardelor unui proces echitabil garantat de art. 6§1 CEDO. Caracterul peremptoriu al concluziei instanţei de judecată, urmează a fi stabilit în coraport cu circumstanţele cauzei şi normele de drept material şi procedural aplicabile speţei.

Concomitent, la examinarea cauzei, instanţa urmează să se conducă nemijlocit de principiul adevărului obiectiv, care se manifestă prin stabilirea multilaterală, completă şi obiectivă a tuturor circumstanţelor care au importanţă pentru justa soluţionare a cauzei. De altfel, o hotărâre judecătorească motivată în sensul respectării cerinţelor 6§1 CEDO, presupune o examinare reală a problemelor esenţiale relevate în speţă, cel puţin pentru a le aprecia pertinenţa. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60).

Din considerentele expuse şi, ținând cont de faptul că, hotărârea instanței este emisă cu încălcarea normelor legale și de drept procedural, Colegiul reiterează concluzia de a admite apelul, cu casarea hotărârii instanței de fond și trimiterea cauzei la rejudecare în aceeași instanță, în alt complet de judecată, deoarece hotărârea nu este conformă prevederilor art. 239 Cod de procedură civilă.

La o nouă judecare a pricinii instanța de fond urmează să ţină cont de cele indicate de instanța de apel în prezenta hotărâre, să ia măsurile necesare, prevăzute inclusiv de art. 67 Cod de procedură civilă, privind atragerea în proces a tuturor părţilor interesate și să asigure tuturor participanţilor la proces condiţii egale pentru folosirea de către aceștia de drepturile procedurale, să examineze pricina sub toate

aspectele și să verifice toate circumstanțele importante pentru soluționarea litigiului, cu adoptarea unei hotărâri legale şi întemeiată.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.d), 390 CPC, Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ

d e c i d e:

Se admite cererea de apel depusă de reprezentantul apelantului Primăriei Căușeni, *****.

Se casează hotărârea Judecătoriei Căușeni, sediul Central din 11 noiembrie 2023, adoptată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Primarul or. Căușeni împotriva ***** cu privire la declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare și radierea dreptului de proprietate.

Se remite cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Primarul or. Căușeni împotriva ***** cu privire la declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare și radierea dreptului de proprietate, la rejudecare în instanța de fond, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, Ruxanda Pulbere
judecătorul
Judecătorii Dorin Dulghieru

Ala Malîi