

## HOTĂRÎRE în numele Legii

20 aprilie 2011

mun. Chișinău

Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău

Instanța compusă din:

președintele ședinței,

judecător

Spoială Alexandru

grefier

Gurschi Efrosinia

examinând în ședința de judecată publică cererea de chemare în judecată a Cooperativei de Consum „Consum COOP Budești” către Consiliul local Colonița mun. Chișinău, Luchian Nicolae, Luchian Galina cu privire la anularea deciziei consiliului și a contractului de vânzare-cumpărare și cererea de chemare în judecată a Cooperativei de Consum „Consum COOP Budești” către Luchian Nicolae cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare,

c o n s t a t ă:

La 03.06.2010 Cooperativa de Consum „Consum COOP Budești” a depus cerere de chemare în judecată către Consiliul local Colonița mun. Chișinău, Luchian Nicolae cu privire la anularea deciziei consiliului și a contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea cererii a fost indicat că prin decizia Consiliului s.Colonița nr.3/11 din 18.05.2009 s-a acceptat vânzarea-cumpărarea terenului aferent imobilului „etaj sochu din centrul comercial” nr. cadastral 0149109015.01.001 amplasat în s.Colonița, str.31 August nr.5 cu suprafața de 0.0886 ha lui Luchian Nicolae. În temeiul acesteia ulterior Primăria s.Colonița a încheiat contractul nr.1207 din 16.07.09 vânzare-cumpărare a terenului în cauză cu Luchian Nicolae înregistrat la 15.04.2010 la OCT Chișinău. Reclamantul consideră decizia nr.3/11 din 18.05.2009 ilegală din următoarele motive: 1. conform extrasului din Registrul bunurilor imobile Luchian Nicolae și Luchian Ana le aparține cu drept de proprietate imobilul (încăperea) nr. cadastral 0149109015.01.001 cu suprafața de 119 m.p. în extrasul nominalizat nu este specificată suprafața terenului pe care este amplasat imobilul; 2. conform planului geometric a terenului cu nr. cadastral 0149109015 din 25.06.2008 suprafața acestui teren constituie 0.0886 ha și pe el este amplasat un imobil (construcție) cu nr.01 cu suprafața de 305 m.p., fapt confirmat și în extrasul din Registrul bunurilor imobile. Prin urmare lui Luchian Nicolae îi aparține doar o parte din această construcție 119m.p. din 305 m.p. Planul cadastral prezentat pentru adoptarea deciziei este planul cadastral ai altui imobil cu nr. cadastral 0149109015.01 (adică a întregului centru comercial). Conform extrasului din registrul bunurilor imobile construcția dată este compusă din două încăperi cu nr. cadastral 0149109015.01.02 cu suprafața de 236 m.p. proprietar ConsumCoop Budești și 0149109015.01.01 - cu suprafața de 119 m.p. proprietar Luchian Nicolae; 3. Conform pct. 16 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente aprobat prin hotărârea Guvernului nr.142 din 16.1.2008 la adoptarea deciziei de vânzare-cumpărare a terenului se ține cont de interesele proprietarilor obiectelor amplasate pe un teren comun cu același număr cadastral și a proprietarilor terenurilor adiacente. Prin urmare, reclamantul consideră că la adoptarea deciziei contestate au fost lezate drepturile Consum COOP Budești. Cererea prealabilă din 20.04.2010 privind anularea deciziei a fost respinsă prin decizia nr.2/9 din 11.05.2010. La 12.01.2011 reclamantul a depus cerere privind completarea și concretizarea cerințelor în temeiul art.60 Cod de procedură civilă.

La 10.02.2011 Cooperativa de Consum „Consum COOP Budești” a depus cerere de chemare în judecată către Luchian Nicolae David cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea cererii a fost indicat că prin contractul de vânzare - cumpărare din 11.06.2007 încheiat între ConsumCoop Budești și Luchian Nicolae, autentificat notarial și înregistrat cu nr. 15/1926. ConsumCoop Budești, în persoana administratorului Borodachi Maxim, a vândut lui Luchian Nicolae bunul imobil — încăperea cu nr. cadastral 014910901501001 amplasat mun. Chișinău, s. Colonița, str. 31 August 5. Prețul imobilului înstrăinat a fost stabilit de 50 mii lei. Despre faptul înstrăinării magazinului organele conducerii a ConsumCoop Budești au aflat în urma controlului privind veridicitatea înstrăinării mijloacelor fixe efectuate de comisia a MoldCoop prin actul din 04.12.2008. Reclamantul susține că contractul sus-menționat a fost încheiat cu încălcarea legislației în vigoare și anume a Legii cooperatiei de consum nr.1252-XIV din 28.09.2000. Art.93 pct.2 a Legii menționate prevede că activele fixe ale cooperativei de consum pot fi înstrăinate în condițiile stabilite de lege și statutul organizației cooperatiste. Afît Legea menționată art.38 al1 pct.g, cît și pct.21 a Statutului ConsumCoop Budești stabilesc că decizia privind înstrăinarea fondurilor fixe ține de competența exclusivă a Adunării Generale. La înstrăinarea sochului magazinului din s. Colonița o asemenea Hotărîre nu a fost adoptată. Mai mult ca afît în rezultatul controlului nu a fost posibil de stabilit dacă într-adevăr a fost achitată suma de 50 mii lei către cooperativă. În drept cererea este întemeiată pe art.166-167 Cod de procedură civilă, 216-220 Cod civil.

Reclamantul solicită: anularea și declararea nulă a deciziei Consiliului sătesc Colonița nr.3/11 din IX mai 2009; declararea nulității contractului de vânzare cumpărare a terenului aferent imobilului din str.31 August 5, etaj sochu din centrul comercial încheiat între Luchian Nicolae și Primăria s.Colonița; radierea din registrul bunurilor imobile a dreptului lui Luchian Nicolae asupra terenului; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.2003 din 11.10.2010 înregistrat la OCT Chișinău la 14.10.2010; în scopul asigurării acțiunii a aplica sechestrul pe terenul cu suprafața 0,0886 ha, amplasat în s. Colonița str.31 August 5, nr. cadastral 0149109015; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.637 din 02.04.2010 a terenului aferent imobilului Centrul Comercial cu suprafața 0,0886 ha, înregistrat la OCT Chișinău la 05.04.2010; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 11.06.2007 a bunului imobil 014910901501001 – sochu magazinului din s. Colonița, str. 31 August 5 încheiat între Consum Coop Budești și Luchian Nicolae; restituirea de către Luchian Nicolae a imobilului – sochu magazinului cu restituirea de către ConsumCoop a sumei achitate.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului a susținut cererea de chemare în judecată în conformitate cu motivele invocate și a solicitat admiterea integrală a acesteia.

Reprezentantul pîrîtului Consiliul local Colonița, Braghîș Vasile, a recunoscut acțiunea în partea care se referă la anularea deciziei consiliului, motivînd prin faptul că la adoptarea acesteia nu a fost întrunit numărul necesar de voturi a consilierilor.

Pîrîtul Luchian Nicolae, participînd la unele ședințe de judecată, ulterior nu s-a mai prezentat în ședința de judecată. Ținînd cont de prevederile art.100 alin.3 Cod de procedură civilă și de faptul că de fiecare dată se prezenta avocatul său, dl. Blanovschi Visarion, instanța de judecată a considerat posibil examinarea cauzei în lipsa pîrîtului Luchian Nicolae.

Pîrîtul Luchian Galina fiind citat legal despre locul, data și ora ședinței, nu s-a prezentat în judecată, nu a comunicat instanței motivul neprezentării și nu a solicitat examinarea pricinii în lipsa sa, din care cauză instanța, conform art. 206 alin.3 Cod de procedură civilă a dispus examinarea litigiului în lipsa acestora.

Audiînd participanții la proces, examinînd materialele cauzei civile, instanța consideră că cererea de chemare în judecată este parțial întemeiată și urmează a fi admisă parțial din următoarele considerente:

Conform art.26 alin.1 lit.c) Legea contenciosului administrativ, actul administrativ poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Conform art.19 alin.4 Legea privind administrația publică locală, deciziile privind aprobarea bugetului local, administrarea bunurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), stabilirea cuantumului taxelor și impozitelor locale, planificarea dezvoltării localităților și amenajării teritoriului, asocierea cu alte consilii, instituții publice din țară sau din străinătate se adoptă cu votul majorității consilierilor aleși. În ședința de judecată a fost prezentat de către reprezentantul Consiliului local Colonița un extras din procesul-verbal nr.3 al ședinței Consiliului sătesc Colonița din 18 mai 2009. În conformitate cu conținutul extrasului respectiv, instanța de judecată consideră că pentru adoptarea deciziei de înstrăinare a terenului aferent imobilului din str. 31 August nr.5 „etaj sochu” din Centrul Comercial



instanța de judecată concluzionează ca pentru adoptarea deciziei de înstrăinare a terenului aferent imobilului din str. 31 August nr.5, etaj social al Centrului Comercial au votat 6 consilieri și 2 s-au abținut, din totalul de 13 consilieri aleși. Astfel, instanța de judecată constată că decizia nr.3/11 din 18.05.2009 a fost adoptată cu încălcarea procedurii stabilite și anume: n-a fost întrunit numărul de voturi necesar. Decizia respectivă urmează a fi declarată nulă.

În ședința de judecată s-a constatat că în baza Deciziei nr.3/11 din 18.05.2009 a fost încheiat contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent imobilului din str.31 August nr.5, s. Colonița, mun. Chișinău, dintre Primăria satului Colonița mun. Chișinău și Luchian Nicolae. Pe motiv că Decizia nr.3/11 din 18.05.2009 este la fundamentul celorlalte acte încheiate, iar desființarea acestuia prin anulare conduce pe cale de consecință la anularea celorlalte acte subsecvente, potrivit art. 219 Codul civil al R. Moldova, instanța de judecată va dispune anularea contractelor de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr.1207 din 16.07.2009.

Conform art.217 alin.1 Cod civil, 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.

Conform art.221 alin.1 Cod civil, actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul. Actele juridice fictive au menirea să creeze o aparență juridică pentru terți și implică: neconcordanță intenționată între voința reală și voința declarată; această neconcordanță are ca scop amăgirea terților. Actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este lovit de nulitate absolută, deoarece în cazul acestui act lipsește unul din elementele definitorii ale actului juridic consfințit în art. 195 Cod civil – intenția de a da naștere, modifica, sau stinge drepturi și obligații civile. Manifestarea de voință în cazul actului juridic fictiv este falsă și are ca scop inducerea în eroare a altor persoane, creînd aparența existenței actului juridic în realitate.

Pentru constatarea caracterului fictiv al contractelor de vânzare-cumpărare, acestea urmează a fi analizate atât separat, cât și în conexitate. Astfel, instanța de judecată constată că termenul aferent a fost înstrăinat fiului pîrîtului Luchian Nicolae David, Luchian Nicolae Nicolae. Ulterior, același teren a fost înstrăinat fiicei pîrîtului, Luchian Galina. Este esențial faptul că ultimul contract de vânzare-cumpărare a fost întocmit în timpul examinării cauzei civile în instanța de judecată. Astfel, toate circumstanțele, luate în cumul, indică la caracterul fictiv al contractelor ulterioare de înstrăinare a terenului aferent construcției, urmînd a fi anulate.

În ședința de judecată s-a constatat că prin contractul din 11.06.2007 Cooperativa de Consum „Consum COOP Budești”, în persoana dnei Borodachi Marina, a fost vîndut dlui Luchian Nicolae bunul imobil cu nr.cadastral 014910901501001, situat în mun. Chișinău, s. Colonița, str. 31 August nr.5, suprafața 119,6 m.p. Reieșind din conținutul Actului despre verificarea înstrăinării mijloacelor fixe în Consumcoop din sat.Budești Ucoop Criuleni din 04.12.2008, instanța constată că dna Borodachi Marina nu dispunea de careva împuterniciri ale Adunării generale a cooperativei respective. Reclamantul a solicitat declararea nulității acestui contract din motiv că contravine legii.

Conform art.220 alin.1 Cod civil, actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel. Sancțiunea nerespectării acetei norme este nulitatea absolută. Este clar însă că nu orice încălcare a legii atrage nulitatea absolută. Norma acestui alineat prevede că sînt lovite de nulitate absolută actele juridice care contravine normelor imperative, adică acelor norme care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligație de la care subiectul nu se poate sustrage sau n-o poate ocoli (norme operative), sau care, prin dispoziția lor, interzic săvîrșirea unor acțiuni (norme prohibitive). Asemenea norme se conțin atît în prezentul cod, cît și în alte acte legislative. Legea, însă, poate prevedea alte efecte decît nulitatea absolută a actelor juridice care contravine normelor imperative. Deci, pentru ca un act să fie recunoscut nul este necesară întrunirea cumulativă a următoarelor condiții: actul să contravină unei norme imperative; să nu fie prevăzută vreo sancțiune de alt gen. Reieșind din natura litigiului și circumstanțele cauzei, se constată că soluționarea nulității încheierii contractului din 11.06.2007 este reglementat de art.226 Cod civil.

Conform art.226 Cod civil, în cazul în care atribuțiile persoanei privind încheierea actului juridic sînt limitate prin contract, iar împuternicirile organului persoanei juridice – prin actul de constituire, în comparație cu cele stipulate prin mandat, lege sau cu cele deduse din circumstanțele în care se încheie actul juridic, acesta, încheiat fără respectarea limitelor impuse, poate fi declarat nul numai în cazul în care se demonstrează că cealaltă parte a știut sau trebuia să știe despre limitări. Contractul respectiv de vânzare-cumpărare poate fi anulat numai dacă persoana care invocă nulitatea va demonstra că cealaltă parte a știut sau trebuia să știe despre limitările impuse printr-un contract sau prin actul de constituire a persoanei juridice. Cu referire la art.118 alin.1 Cod de procedură civilă, instanța constată că reprezentantul reclamantului nu a prezentat careva probe ce ar indica la faptul că pîrîtul Luchian Nicolae cunoștea despre faptul că reprezentantul vînzătorului nu avea împuternicirile respective sau trebuia să știe despre absența acestei limitări. Ținînd cont de faptul că contractul respectiv a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, ceea ce presupune o verificare, în limita competenței, a legalității contractului, se constată faptul că, în mod rezonabil, pîrîtul Luchian Nicolae nu putea presupune lipsa unor împuterniciri, necesare a fi delegate de către Adunarea generală a Cooperativei de Consum „Consum COOP Budești”. Din acest considerent, cererea de chemare în judecată, în partea care se referă la nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu nr. cadastral 014910901501001, situat în mun. Chișinău, s. Colonița, str. 31 August nr.5 urmează a fi respinsă.

Conform art.240 alin.3 Cod de procedură civilă, instanța de judecată adoptă hotărîrea în limitele pretențiilor formulate. În cererea de chemare în judecată a fost invocată doar nulitatea contractului a bunului imobil cu nr. cadastral 014910901501001, situat în mun. Chișinău, s. Colonița, str. 31 August nr.5, fiind invocat și faptul că în rezultatul controlului nu a fost posibil de stabilit dacă, într-adevăr, a fost achitat prețul de 50000 lei către cooperativă. În circumstanțele cazului dat, achitarea sau neachitarea prețului nu poate constitui motiv de nulitate a convenției respective.

În conformitate cu art. art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

#### h o t ă r ă ș t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată.

Se declară nulă decizia Consiliului local Colonița nr.3/11 din 18.05.2009.

Se declară nul contractul de vânzare-cumpărare nr.1207 din 16.07.2009 a terenului aferent imobilului din str.31 August nr.5, s. Colonița, mun. Chișinău, nr. cadastral al terenului 0149109015.

Se declară nul contractul de vânzare-cumpărare nr.637 din 09.04.2010 a terenului aferent imobilului din str.31 August nr.5, s. Colonița, mun. Chișinău, nr. cadastral al terenului 0149109015.

Se declară nul contractul de vânzare-cumpărare nr.2003 din 11.10.2010 a terenului aferent imobilului din str.31 August nr.5, s. Colonița, mun. Chișinău, nr. cadastral al terenului 0149109015.

În rest cererea de chemare în judecată se respinge.

Hotărîrea este cu drept de atac la Curtea de Apel Chișinău în termen de 20 zile, prin intermediul Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău.

Președintele ședinței,

Judecător

/semnătura/

Spoială Alexandru

Copia corespunde originalului,

Judecător

Spoială Alexandru