



REPUBLICA MOLDOVA
RAIONUL CĂUȘENI
CONSILIUL ORĂȘENESC CĂUȘENI

DECIZIA nr.4/10
din 22 mai 2020

Cu privire la declararea nulității contractului
de vânzare – cumpărare și radierea dreptului de
proprietate din Registrul Bunurilor Imobile

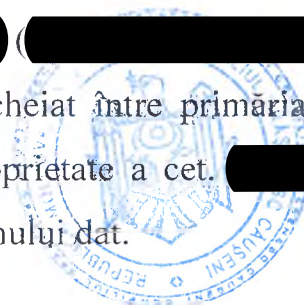
Având în vedere demersul Oficiului Teritorial Căușeni al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova nr. 1304/OT3 – 45 din 19.02.2020 și în scopul executării cadrului legal al Republicii Moldova,

În baza art. 327 (1), 328 (1) din Codul Civil al RM nr. 1107 – XV din 06.06.2002,

În temeiul art. 14 (1), (2), lit. b), c), d), (3), 20 (5) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 – XVI din 28.12.2006, Consiliul orășenesc Căușeni, **DECIDE:**

1. Se ia act de demersul Oficiului Teritorial Căușeni al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova nr. 1304/OT3 – 45 din 19.02.2020.

2. Se împuternicește primarul orașului Căușeni, dl Anatolie Donțu, de a semna și depune și în numele Consiliului Orășenesc Căușeni cerere (conform anexei, parte integrantă a prezentei decizii) în instanța de judecată privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare – cumpărare a obiectului la licitație nr. [REDACTED] din 13.04.2017, teren cu destinația ”pentru construcție”, situat în or. Căușeni, str. [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] încheiat între primăria or. Căușeni și cet. [REDACTED] și radierii dreptului de proprietate a cet. [REDACTED] [REDACTED] din Registrul Bunurilor Imobile asupra terenului dat.



3. Prezenta decizie se comunică:

- D-lui Anatolie Donțu, primarul orașului Căușeni;
- Instituția Publică "Agenția Servicii Publice", Serviciul Cadastral Teritorial "Căușeni";
- [REDACTED]
- Oficiului Teritorial Căușeni al Cancelariei de Stat și se aduce la cunoștință publică prin intermediul plasării pe pagina web a Primăriei orașului Căușeni și includerii în Registrului de stat a actelor locale.

PREȘEDINTELE
ȘEDINȚEI
Sergiu **Gogu**



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL CONSILIULUI ORĂȘENESC
Ala **Cucoș-Chiselița**

Judecătoria Căușeni (sectorul Centru)

Or. Căușeni

Str. Ștefan cel Mare și Sfânt, 86

Reclamant: Primarul or. Căușeni

Or. Căușeni, str. M. Radu, 3

Pârât: Căpățîna (Alexeev) Nina

Or. Căușeni, str. Unirii, 3, ap. 36A

Intervenient accesoriu: Serviciul Cadastral Teritorial Căușeni

I.P. "Agenția Servicii Publice"

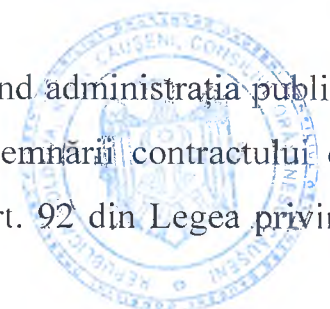
or. Căușeni, str. M. Stanciu, 3

Cerere

privind declararea nulității contractului de vânzare - cumpărare
și radierea dreptului de proprietate din Registrul Bunurilor Imobile

În fapt, la data 13 aprilie 2017 între primăria or. Căușeni în persoana primarului or. Căușeni, Repeșciuc Grigore și cet. Căpățîna Nina, în baza Legii nr. 123 – XV din 18.03.2003 privind administrația publică locală, a deciziei Consiliului orașenesc Căușeni nr. 2/36 din 24.02.2017 și a procesului – verbal cu privire la rezultatele licitației funciare nr. 16 din 03.04.2017 a fost încheiat contractul de vânzare – cumpărare terenului nr. 3261 cu destinația "pentru construcție", situat în or. Căușeni, str. Ana și Alexandru, cu suprafața de 0,0034 (zero întregi treizeci și patru zecimi de miimi) ha, nr. cadastral 2701209270.

Deci, contractul dat a fost semnat în baza Legii privind administrația publică locală nr. 123 – XV din 18.03.2013 care, la momentul semnării contractului de vânzare – cumpărare, deja era abrogată prin intermediul art. 92 din Legea privind administrația publică locală nr. 436 – XVI din 28.12.2006.



De asemenea, contractul dat a fost semnat în baza deciziei Consiliului Orășenesc Căușeni ”Cu privire la scoaterea la licitație a unor terenuri proprietate **publică**” nr. 2/36 din 24.02.2017, decizie care a fost modificată, prin intermediul pct. 3 a deciziei Consiliului Orășenesc Căușeni nr. 7/6 din 12.09.2017, prin excluderea pct. 1.5 ce viza nemijlocit bunul imobil cu nr. cadastral 2701209270.

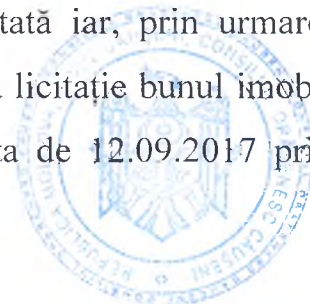
De asemenea, contractul dat a fost semnat în baza procesului – verbal cu privire la rezultatele licitației funciare nr. 16 din 03.04.2017, proces – verbal anulat prin Decizia Consiliului Orășenesc Căușeni ”Cu privire la notificarea Oficiului Teritorial Căușeni nr. 1304/OT3 - 575” nr. 7/6 din 12 septembrie 2017 și Hotărârii Judecătorei Căușeni (sediul centru) din 07 noiembrie 2017 (dosar nr. 3 – 63/17) emisă în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Oficiului Teritorial Căușeni al Cancelariei de Stat a RM împotriva Consiliului Orășenesc Căușeni, intervenient accesoriu, Căpățîna Nina, cu privire la contestarea actului administrativ.

Conform pct. 1.2 a Contractului dat este indicat că dreptul de proprietate a ”Vînzătorului” este confirmat prin decizia Consiliului Orășenesc Căușeni ”Cu privire la formarea unor bunuri imobile” nr. 4/5 din 14.03.2013.

Or, potrivit Hotărârii Judecătorei Căușeni din 09 septembrie 2013 (dosar nr. 3 – 218/13) a fost anulat pct. 12 din decizia Consiliului orășenesc Căușeni ”Cu privire la formarea unor bunuri imobile” în partea ce ține de formarea bunului imobil prin separare, teren ”pentru construcții” cu Suprafața de 0,0034 ha, blocul 209, str. Ana și Alexandru.

Astfel, formarea bunului imobil dat a fost interzisă prin hotărârea instanței de judecată iar, în contractul de vânzare – cumpărare, se face dovada dreptului de proprietate asupra terenului în baza unei decizii a Consiliului Orășenesc Căușeni anulată prin hotărârea definitivă și irevocabilă a instanței de judecată.

Deci, la momentul deciderii scoaterii la licitație a terenului dat, Consiliul Orășenesc Căușeni nu a ținut cont de prevederile Hotărârii Judecătorei Căușeni din 09.09.2013 (dosar nr. 3 – 218/13)... care nu a fost executată iar, prin urmare, Consiliul Orășenesc Căușeni, neantemeiat și ilegal a expus la licitație bunul imobil menționat, executând Hotărârea instanței de judecată la data de 12.09.2017 prin



Decizia nr. 7/6 din 12.09.2017, fapt stabilit expres în Hotărârea Judecătorei Căușeni din 07 noiembrie 2017 (dosar nr. 3 – 63/17).

De asemenea, Consiliul Orășenesc Căușeni a decis vânzarea unui teren proprietate publică (ceea ce este interzis prin lege), conform legii putând fi vândute doar terenurile proprietate privată a orașului.

Conform art. 2 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 – XVI din 4 mai 2007 este definit expres noțiunea de:

bun pasibil de privatizare – pachet de acțiuni, parte (cotă) socială, bun imobil distinct, încăperi nelocuibile, complex de bunuri imobile, teren, alte bunuri care se află în domeniul privat al proprietății publice;

Conform art. 9 (2) al Legii precitate este prevăzut expres că în domeniul administrării proprietății publice, de competența autorității administrației publice locale sînt:

b) trecerea bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale dintr-un domeniu al proprietății publice în altul, ceea ce nu s – a făcut, bunul imobil înstrăinat nefiind trecut în domeniul privat al orașului Căușeni, gestiunea Primăriei or. Căușeni iar,

conform art. 9 (3) din Legea precitată în domeniul privatizării, de competența autorității administrației publice locale sînt:

a) întocmirea și aprobarea listei de bunuri proprietate a unității administrativ-teritoriale supuse privatizării, procedură nerespectată, la caz.

Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 – XVI din 4 mai 2007 mai prevede:

Articolul 10. Regimul juridic al bunurilor proprietate publică

(1) Bunurile domeniului public fac obiectul exclusiv al proprietății publice. Circuitul civil al acestor bunuri este interzis, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

(2) Bunurile domeniului public sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, în particular:

a) nu pot fi înstrăinate, nici prin privatizare sau depunere în capitalul social al unei persoane juridice;



(6) Actele juridice privind înstrăinarea sau dobândirea, în folosul persoanelor fizice sau al persoanelor juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului public, inclusiv prin privatizare, precum și actele juridice privind darea acestor bunuri în comodat persoanelor indicate **sînt lovite de nulitate absolută.**

Articolul 27. Bunurile pasibile de privatizare

f) terenurile din domeniul privat al proprietății publice atribuite pentru construcții.

(6) Lista bunurilor proprietate a statului supuse privatizării și lista bunurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale supuse privatizării se publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și, după caz, în presa locală, procedură nerespectată în cazul în care acest teren ar fi făcut parte din domeniul privat al orașului Căușeni, gestiunea Primăriei or. Căușeni.

Articolul 34. Prețul bunului supus privatizării

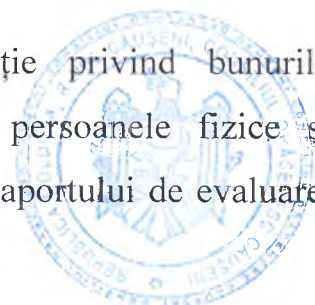
(1) Prețul bunului supus privatizării se stabilește în conformitate cu prezenta lege sau cu legislația privind activitatea de evaluare, procedură nerespectată, lipsind raportul de evaluare.

Legea privind administrația publică locală nr. 436 – XVI din 28.12.2006:

Articolul 77. Administrarea bunurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale

(2) Actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

(3) Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare,



de către evaluator, cu cel mult 2 ani pînă la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege, procedură nerespectată.

LEGE Nr. 91
din 05-04-2007

privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor

(în vigoare la momentul încheierii contractului)

Articolul 2. Regimul juridic al terenurilor din domeniul
public

(1) Terenurile din domeniul public sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează:

a) nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locațiune în condițiile legii;

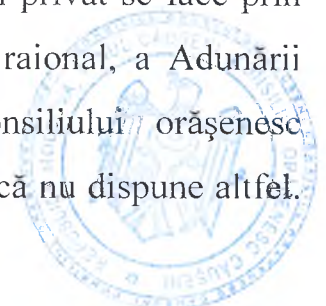
(2) Actele juridice încheiate cu încălcarea alin. (1) sînt lovite de nulitate absolută.

(3) Terenurile din domeniul public pot fi trecute în domeniul privat doar în condițiile legii.

(4) Dreptul de proprietate asupra terenurilor din domeniul privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale este supus regimului de drept comun dacă legea nu prevede altfel.

Articolul 6. Transmiterea dreptului de proprietate
asupra terenurilor

(4) Trecerea terenurilor din domeniul public în domeniul privat se face prin hotărîre de Guvern sau, după caz, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal) dacă Constituția sau legea organică nu dispune altfel.



Terenurile de uz public pot fi trecute în domeniul privat doar dacă nu mai sînt destinate uzului public.

Concomitent, în pct. 1.1 al Contractului dat este menționat că prezentul contract este întocmit în conformitate cu Legile ”Cu privire la privatizare”, ”Cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1997 - 2000”

Legea cu privire la privatizare nr. 627 – XII din 4 iulie 1991 a fost **abrogată** prin intermediul art. 72 al Legii privind administrarea și deetimizarea proprietății publice nr. 121 – XVI din 4 mai 2007.

Legea cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1997 – 2000 nu a **existat niciodată**.

În Republica Moldova a avut aplicabilitate Legea cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1997 – 1998 nr. 1217 – XIII din 25 iunie 1997, abrogată prin intermediul art. 72 al Legii privind administrarea și deetimizarea proprietății publice nr. 121 – XVI din 4 mai 2007.

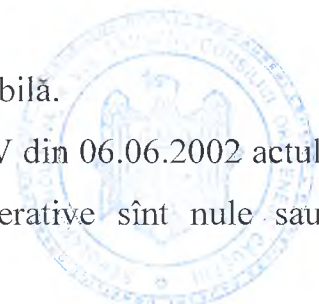
Conform art. 327 (1) din Codul Civil al RM nr. 1107 – XV din 06.06.2002 actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută).

Conform art. 328 (1) din Codul Civil al RM nr. 1107 – XV din 06.06.2002 nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acțiune, cît și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces.

Nulitatea este sancțiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condițiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic. În măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității. Nulitatea actului juridic civil este absolută, în situația în care sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic, a unei norme care ocrotește un interes general.

Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

Conform art. 334 (2) din Codul Civil al RM nr. 1107 – XV din 06.06.2002 actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative sînt nule sau



anulabile dacă această sancțiune este prevăzută expres de dispoziția legală încălcată (nulitatea expresă).

Astfel, accentuăm că, dispozițiile prezentului articol sînt o continuare a prevederilor art. art. 315 (2) din Codul Civil al RM nr. 1107 – XV din 06.06.2002 care prevede că obiectul actului juridic trebuie să fie licit, să se afle în circuit civil și să fie determinat sau determinabil cel puțin în specia sa fiind nul actul juridic fondat pe o cauză ilicită, adică care contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri. Regula generală consacrată reiese din principiul legalității și are ca finalitate respectarea prevederilor legii și deci apărarea interesului, pentru ocrotirea căruia s-a instituit dispoziția legală respectivă. Sancțiunea nerespectării acestei norme este nulitatea absolută.

La emiterea deciziei Consiliului orașenesc Căușeni privind înstrăinarea terenului, în lipsa unui temei legal (fapt constatat prin hotărâri judecătorești definitive și irevocabile), precum și încheierea contractului de vânzare – cumpărare cu încălcarea normelor imperative de drept, constituie o convenție încheiată cu scop contrar intereselor publice a orașului Căușeni și societății și are ca consecință desființarea integrală a actului vizat.

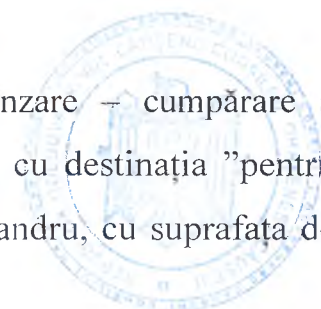
Reieșind din ilegalitatea deciziei Consiliului Orașenesc Căușeni, aceasta constituie temei pentru declararea nulă a contractului nulitatea căruia se solicită prin prezenta cerere.

Contractul de vânzare – cumpărare este un act juridic subsecvent Deciziilor Consiliului orașenesc Căușeni anulate prin hotărârile judecătorești definitive și irevocabile, respectiv și el lovit de nulitate absolută, fiind încheiat cu nerespectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic.

Astfel, ținând cont de prevederile legale, la caz însă, se constată că contractul dat este lovit de nulitate absolută.

În contextul celor expuse și în conformitate cu prevederile cadrului normativ precitat și în corespundere cu art. 327 (1), 328 (1), 334 (2) din Codul Civil al RM, art. 166, 167 din Codul de Procedură Civilă al RM, solicit:

1. Admiterea prezentei cereri.
2. Declararea nulității absolute a contractului de vânzare – cumpărare a obiectului la licitație nr. 3261 din 13.04.2017, teren cu destinația ”pentru construcție”, situat în or. Căușeni, str. Ana și Alexandru, cu suprafața de



0,0034 (zero întregitrecezeci și patru zecimi de miimi) ha încheiat între primăria or. Căușeni și cet. Căpățîna Nina, nr. cadastral 2701209270.

3. Dispunerea radierii dreptului de proprietate a cet. Căpățîna (Alexeev) Nina din Registrul Bunurilor Imobile asupra terenului cu destinația "pentru construcție", situat în or. Căușeni, str. Ana și Alexandru, cu suprafața de 0,0034 (zero întregitrecezeci și patru zecimi de miimi) ha, nr. cadastral 2701209270.

Anexă:

1. Copia autenticată a contractului de vânzare – cumpărare a obiectului la licitație nr. 3261 din 13.04.2017, teren cu destinația "pentru construcție", situat în or. Căușeni, str. Ana și Alexandru, cu suprafața de 0,0034 (zero întregi treizeci și patru zecimi de miimi) ha încheiat între primăria or. Căușeni și cet. Căpățîna Nina, nr. cadastral 2701209270;
2. Copia autenticată a Deciziei Consiliului Orășenesc Căușeni "Cu privire la notificarea Oficiului Teritorial Căușeni Nr. 1304/OT3 - 575" nr. 7/6 din 12 septembrie 2017;
3. Copia autenticată a Deciziei Consiliului Orășenesc Căușeni "Cu privire la scoaterea la licitație a unor terenuri proprietate publică" nr. 2/36 din 24.02.2017;
4. Copia autenticată a Deciziei Consiliului Orășenesc Căușeni "Cu privire la formarea unor bunuri imobile" nr. 4/5 din 14 martie 2013;
5. Hotărârea Judecătorei Căușeni din 09 septembrie 2013 (dosar nr. 3 – 218/13);
6. Hotărârea Judecătorei Căușeni din 07 noiembrie 2017 (dosar nr. 3 – 63/17).

Primar

Ex: Anatolie Focșa
Tel: (0243) 2 – 22 – 67

Anatolie Donțu

