

Cod ECLI ECLI:RO:CACTA:2022:003.#####
Operator de date cu caracter personal 3170
Dosar nr. #####/212/2018
R O M Â N I A

CURTEA DE APEL CONSTANȚA
SECȚIA I CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ NR. ###/C
Ședința publică din 8 decembrie 2022
Completul compus din:
PREȘEDINTE #####
Judecător #####
Judecător #####
Grefier #####

S-au luat în examinare :

-recursul civil formulat de reclamanta COMUNA AGIGEA PRIN #####, cu sediul în #####, str. Bujorului nr. 11, #####, împotriva deciziei civile nr. #####/15.11.2021 pronunțate de Tribunalul Constanța în dosarul nr. #####/212/2018, în contradictoriu cu intimații pârâți PRIMĂRIA COMUNEI AGIGEA, cu sediul în #####, str. Bujorului nr. 11, #####, ##### și #####, domiciliati în #####, #####
#####, #####, jud. #####, ##### domiciliat în sat Prejmer, #####, #####
#####, domiciliată în #####, str. Carpenului nr. 22A, #####, toți cu domiciliul procesual ales în Constanța, b-dul ##### Lăpușenanu nr. 97, ###, #####, #####, jud. Constanța (la avocat #####), și CONSILIUL LOCAL AGIGEA, cu sediul în #####, str. Bujorului nr. 11, #####, având ca obiect constatare nulitate absolută act și

-cererea de intervenție accesorie formulată de ##### S.R.L., cu sediul social în Constanța, ##### și sediul procesual ales în București, #####, sect.2 la SCA „##### și Asociații”.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din 23 noiembrie 2022 și au fost consemnate în încheierea din acea dată, încheiere care face parte integrantă din prezenta decizie.

nevoie de timp pentru deliberări, dar și pentru a se depune concluzii scrise, completul de judecată a amânat pronunțarea asupra recursului și a cererii de intervenție accesorie la data de 8 decembrie 2022, când a dat următoarea soluție:

C U R T E A

Asupra recursului civil de față:

Potrivit art. 499 din Codul de procedură civilă „ Prin derogare de la prevederile art.425 alin.1 lit.b, hotărârea instanței va cuprinde în considerente numai motivele de casare invocate și analiza acestora, arătându-se de ce s-au admis ori, după caz, s-au respins”.

I. Cîrcumstanțele cauzei

1. Obiectul cererii

Reclamanta Comuna Agigea prin ##### a formulat prezenta cerere de chemare în judecată în contradictoriu cu Primăria Agigea, ##### ### #####, ##### #####, ##### și ##### #####, pentru constatarea nulității absolute atît a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2557/19.12.2002 încheiat între ##### ### și ##### #####, și Primăria comunei Agigea, cât și a contractului subsecvent autentificat sub nr.2249/13.09.2007 încheiat între ##### ### și ##### #####, ambele avînd ca obiect terenul extravilan în suprafață de 60.000 mp, invocînd totodată excepția de nelegalitate a HCL Agigea nr.45/19.09.2002. Pârâții au formulat întîmpinare prin care au solicitat respingerea acțiunii ca nefondată cu obligarea reclamantei la plata cheltuielilor de judecată. Ulterior, reclamanta a solicitat introducerea în cauză ca pârât și a Consiliului Local Agigea.

2. Soluția pronunțată de prima instanță

Prin sentința civilă nr. #####/07.10.2019 pronunțată de Judecătoria Constanța a fost respinsă ca neîntemeiată excepția de nelegalitate a Hotărârii nr.45/19.09.2002 emisă de Consiliul Local al comunei Agigea și, totodată, a fost respinsă ca neîntemeiată și cererea de chemare în judecată formulată de către reclamanta Comuna Agigea prin ##### în contradictoriu cu pârâții Primăria comunei Agigea, ##### ###, ##### #####, ##### #####, ##### #####, Consiliul Local al comunei Agigea.

3. Soluția pronunțată de instanța de apel

Împotriva acestei hotărâri, reclamanta Comuna Agigea prin ##### a formulat apel prin care a solicitat admiterea apelului și schimbarea hotărârii în sensul admiterii cererii de chemare în judecată așa cum a fost formulată iar Tribunalul Constanța, prin Decizia Civilă nr.#####/15.11.2021, a respins apelul ca nefondat, menținînd hotărârea primei instanțe ca temeinică și fondată.

4. Recursul formulat în cauză

Împotriva deciziei civile nr.#####/15.11.2021, pârâta Comuna Agigea prin ##### a declarat recurs în motivarea căruia arată că hotărârea a fost dată cu încălcarea/aplicarea greșită a normelor de drept material conform art. 488 alin. 1 pct. 8 NCPC, respectiv cele ale art.18 alin. 1 și art.31 alin.2 din Legea.18/1991, art.3 alin.1 din Legea nr.1/2000, art. 123-125 din Legea nr.215/2001, art. 966-988 vechiul C.civ., art. 1303 vechiul C.civ. iar, în referire la nelegalitatea hotărârii recurate prin prisma soluției de respingere a excepției de nelegalitate a HCL nr.45/19.09.2002 a Consiliului Local Agigea, își păstrează apărările formulate prin cererea de apel.

Recurenta consideră că în mod greșit a apreciat instanța de apel că nu au fost încălcate dispozițiile Legii nr.18/1991 și ale Legii nr.1/2000 privind obligația finalizării procesului de reconstituire a dreptului de proprietate, cât timp comisia locală dispunea de totalitatea terenurilor proprietate privată a unității administrativ-teritoriale respective, nu doar cele aduse sau preluate în patrimoniul cooperativei agricole.

Dispozițiile art.18 alin.1 și art.31 alin.2 din L.18/1991 reprezentau impedimente legale pentru înstrăinarea terenurilor extravilane ale UAT în anul 2002, în lipsa finalizării procesului de reconstituire a dreptului de proprietate.

Potrivit art.18 alin.1 din L.nr. 18/1991 "Terenurile din extravilan aduse sau preluate în orice alt mod în patrimoniul cooperativei agricole de producție de la cooperatori sau de la alte persoane care au decedat și nu au moștenitori, precum și terenurile pentru care nu s-au formulat cereri de restituire rămân ta dispoziția comisiei"

De asemenea art.31 alin. 2 prevede că "Terenurile neatribuite, rămase la dispoziția comisiei trece în domeniul privat al comunei, orașului sau al municipiului, a fost adusă precizarea ca, "Pentru aplicarea prezentei legi comisia locală dispune de totalitatea terenurilor proprietate privată a unității administrativ-teritoriale respective" (art. 3 alin.(1) în vigoare la data încheierii contractului de vânzare).

Consiliul local, în exercitarea atribuțiilor conferite de lege putea să dispună trecerea în domeniul privat al comunei și ulterior înstrăinarea terenurile neatribuite, rămase la dispoziția Comisiei de fond funciar.

Pentru a se putea proceda astfel este însă imperios necesar ca aceste terenuri să fi rămas la dispoziția comisiei, adică să nu fi fost revendicate, iar acest fapt nu poate fi cunoscut decât după finalizarea procesului de reconstituire a dreptului de proprietate, proces ce se consideră a fi finalizat prin emiterea ordinului de către prefect, ceea ce nu s-a întîmplat în cauza de față.

Procesul de reconstituire a dreptului de proprietate nu a fost finalizat nici până în prezent, ##### de fond funciar având de retrocedat încă 100 ha. Contrar hotărârii instanței de apel, potrivit căreia nu s-a făcut dovada că imobilul a fost adus sau preluat în orice mod în patrimoniul cooperativei agricole de producție, în practica judiciară s-au reținut, în raport de precizările exprese aduse de legiuitor prin Legea nr.1/2000 privind reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și cele forestiere solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991 și ale Legii nr.169/1997, următoarele: comisia locală dispune de totalitatea terenurilor proprietate privată a unității administrativ-teritoriale respective conform art.3 alin.1 din Legea nr.1/2000, chiar și terenuri considerate proprietate publică a Statului în baza Decretului ##### sau a unor acte normative speciale neafectate de lucrări de investiții sau ocupate de lucrări deteriorate distruse sau care nu mai prezintă întrebuințare este supus restituirii conform art.34 din același act normativ.

A depus în acest sens la dosarul cauzei Decizia nr. ####/2012 pronunțată de Tribunalul Bihor, Decizia civilă nr.#####/20.12.2011 pronunțată de Curtea de Apel București.

Pe cale de consecință, considerentele reținute de instanța de apel circumscrise ideii că apelanta era ținută a face dovada că terenul făcea parte din patrimoniul CAP, că a fost preluat în orice mod în patrimoniul CAP sau că pentru acest teren s-au formulat cereri de reconstituire a dreptului de proprietate, sunt rezultatul unei interpretări și aplicări greșite a dispozițiilor Legii nr.18/1991 și ale Legii nr.1/2000.

Din perspectiva recurenței, instanța de apel a pronunțat o hotărâre cu încălcarea dispozițiilor art.123-125 din legea nr.215/2001 privind inventarierea bunurilor din domeniul privat.

Un alt motiv de recurs îl constituie faptul că instanța de apel a reținut că absența inventarierii terenului litigios în domeniul privat al comunei nu echivalează cu încălcarea art. 123 alin.1 din legea nr.215/2001, deoarece norma evocată vizează componența domeniului privat al unității administrativ-teritoriale, iar nu modalitatea de dobândire a dreptului de proprietate al acesteia prin inventariere.

Ab initio, apelanta -reclamantă nu a susținut că inventarierea terenului litigios în domeniul privat ar reprezenta modalitatea de dobândire a dreptului de proprietate a UAT asupra acestui teren, ci că această procedură este una necesară și obligatorie, prevăzută de norme imperative, cu atât mai mult necesară în situația înstrăinării bunurilor aparținând comunei.

Dispozițiile legii nr.215/2001 în vigoare la data adoptării actului administrativ prevedeau următoarele:

Domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri mobile și imobile, altele decât cele prevăzute la art. 122 alin. (1), intrate în proprietatea acestora prin modalitățile prevăzute de lege (art. 123).

Toate bunurile aparținând unităților administrativ-teritoriale sunt supuse inventarierii anuale. Consiliilor locale și județene li se prezintă anual de către primar, respectiv de președintele consiliului județean, un raport asupra situației gestionării bunurilor (art. 124).

Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii (art. 125 alin.1).

recurența că toate afectele invocate în susținerea acestui motiv de nulitate au fost reținute și de instanța penală, care prin sentința penală nr.##/2020 pronunțată în dosarul penal nr. ####/36/2019* a desființat un contract de vânzare-cumpărare - beneficiar ##### ####, cu aceleași caracteristici, încheiat exact în aceleași condiții, autentificat de același notar public, contractul având ca obiect un teren în suprafață de 67.000 mp, cuprinzând fix aceleași mențiuni ca și contractul în litigiu nr.2557/19.12.2002.

Bunul nu se regăsește nici în inventarul transmis de BNP ##### ca făcând parte din actele ce au stat la baza încheierii contractului de vânzare (acel inventar este nedat, nu se cunoaște care ar fi hotărârea de inventariere, iar 4 dintre semnatarii acestui inventar au fost condamnați prin decizia penală nr.###/P/2015).

Lipsește hotărârea de aprobare a inventarului bunurilor din domeniul privat și în acest sens, stau drept dovadă următoarele înscrisuri; referatul secretarului comunei Agigea; răspunsul prefecturii la solicitarea autorității publice de comunicare a HCL-ului de inventariere; extras din caietul de hotărâri din care rezultă că în anul 2002 nu a fost adoptată nicio hotărâre de aprobare a inventarului bunurilor din domeniul privat care să includă și terenul în litigiu; inventarul depus de subscrisa și care se regăsește în cadrul primăriei #####, fără a exista o hotărâre de inventariere aferentă și fără a fi evidențiat bunul în litigiu,

Deopotrivă, inventarul nu poate fi valorificat din punct de vedere probator (un simplu tabel!) depus de către intimatul pârât ##### ion, care se regăsește în mod singular și la dosarul notarial și care prevede la poziția 73 terenul de 6 ha, întrucât acesta nu a fost depus în original, nu există în evidențele Primăriei #####, nu este datat, nu a fost supus aprobării consilierilor locali prin adoptarea unei hotărâri de inventariere. Tabelul depus de către intimatul pârât ##### este semnat de către fostul primar al comunei Agigea - Ionița ### în calitate de președinte de ședință CI și de către acoliții acestuia, care au fost cercetați și condamnați în dosarul penal nr. #####/118/2019.

În mod categoric, acest înscris (#####) a fost întocmit în mod discreționar de către #####, în înțelegere frauduloasă cu intimatul pârât #####, tocmai pentru a crea aparența de legalitate a înstrăinării respective.

Mai mult, în sprijinul ideii că nu a existat un inventar întocmit în mod legal și însușit de către Consiliul local al #####, rezultă și din mențiunea de pe schița care a fost realizată la momentul vânzării de către #####, în luna septembrie 2002, care cuprinde o consemnare a poziției nr.71 a terenului în litigiu, nicidecum poziția nr.73 cum se menționează în cuprinsul contractului în litigiu și în tabelul depus de către intimați. Aceste inadvertențe determină în mod neîndoielnic convingerea că aceste documente au fost contrafăcute pentru a crea aparența unei înstrăinări legale și în beneficiul pârâtului ##### care a fost împroprietar cu 6 ha teren la prețul de 15000 lei. În egală măsură este relevantă și susținerea relativă la absența unui titlu de proprietate în favoarea comunei Agigea cu privire la terenul în litigiu. Simpla mențiune privind deținerea de către vânzător a terenului în domeniul sau privat în baza Legii nr.213/2001, fără a exista un fundament, o modalitate concretă de dobândire, nu este aptă a valora titlu de proprietate.

În realitate, nu există un titlu al comunei cu privire la modalitatea de dobândire de către #####, astfel cum rezultă din răspunsul Instituției Prefectului comunicat cu adresa nr.6804/26.07.2018 și referatul întocmit de secretarul comunei Agigea nr.3716/28.02.2018.

Prin urmare, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2557/19.12.2002 a fost încheiat cu încălcarea acestor dispoziții legate, în lipsa oricăror mențiuni cu privire la titlul de proprietate al comunei și fără inventarierea prealabilă a terenului în domeniului privat, iar instanța de fond a validat legalitatea acestui act juridic aplicând greșit dispozițiile legale invocate de subscrisa în susținerea nulității contractului.

În ceea ce privește prețul contractului, instanța de fond a încălcat dispozițiile art. 966-968 VCC, art. 1303 VCC.

Astfel, prin cererea de chemare în judecată a invocat nu numai stabilirea unui preț derizoriu pentru vânzarea imobilului-teren, ci și faptul că a fost determinat aleatoriu, în lipsa unui raport de evaluare efectuat de un expert evaluator.

În duda faptului că în cuprinsul hotărârii de aprobare a vânzării se menționează că prețul de 22.000.000 lei/ha ar fi fost stabilit "conform expertizei de evaluare efectuate de un expert evaluator autorizat", în realitate nu a fost întocmit un asemenea raport care ar fi trebuit să fundamenteze prețul de pornire al licitației. Un asemenea raport nu se regăsește nici în arhiva primăriei, nici la biroul notarului public care a autentificat actul de vânzare. Faptul că referirile la raportul de evaluare sunt generice, fără a se menționa în concret numele expertului sau data întocmirii, precum și prețul derizoriu aprobat pentru pornirea licitației, sunt argumente în plus în susținerea inexistenței unei expertize de evaluare.

Din această perspectivă, considerentele instanței care fac referire la absența invocării nelegalității procedurii vânzării la licitație prin prisma nelegalității raportului de expertiză întocmit de exp. ##### depus în fața instanței de către pârâți, nu pot fi avute în vedere cât timp, un astfel de înscris a fost depus în etapă judiciară a litigiului și a solicitat constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare ca act final și producător de consecințe juridice, dar și a hotărârii de CL Agigea nr.45/19.09.2002 prin care s-a aprobat vânzarea la licitație publică a terenului extravilan în suprafață de 60.000 mp, teren neproductiv, "la prețul de 22.000.000 lei/ha, conform expertizei de evaluare efectuată de un expert evaluator autorizat".

Prețul stabilit pentru pornirea licitației a fost unul infim, în dauna autorității publice locale. Consiliul local a stabilit un preț de 22.000.000 lei/ha, adică 0,22 RON/mp. Prin comparație, un teren similiar a fost înstrăinat de aceeași autoritate publică la prețul de 6,85 RON/mp, adică la un preț de peste 30 de ori mai mare.

În ceea ce privește raportul de evaluare anexat de pârâți întâmpinării, acesta nu poate fi avut în vedere, deoarece nu poartă dovada înregistrării în evidențele comunei Agigea, din conținutul lui nu rezultă la cererea cui a fost întocmit, nici că ar fi fost măcar aprobat de Consiliul Local Agigea.

În evidențele primăriei nu au fost identificat niciun contract încheiat cu persoana fizică ##### care să aibă ca obiect întocmirea acestui raport de

evaluare, nu a fost efectuată nicio comandă și nicio plată către această persoană.

În aceste condiții, prețul nu poate fi justificat prin raportul de evaluare, susținerile privind prețul derizoriu și aleatoriu fiind pe deplin aplicabile.

Referitor la raportul de expertiză întocmit în etapa procesuală a apelului de către dl #####, acesta nu poate fi valorificat în mod eficient din punct de vedere probatoriu, având în vedere că expertul nu a realizat o lucrare utilă, în mod nemijlocit, ci a copiat elementele informative dintr-o altă expertiză tehnică evaluatorie, nefiind analizate în mod eficient și personal înscrisurile la care face referire expertul în cuprinsul lucrării sale (contractele de vânzare-cumpărare indicate nu au fost prezentate expertului de către intimații-pârâți și nu au fost atașate lucrării de specialitate). Multe dintre contractele menționate priveau terenuri cu un regim diferit al categoriei de folosință, respectiv extravilan agricol, fiind terenuri reconstituite în baza legilor de reparație și nu terenuri extravilane neproductive, fiind încheiate între persoane private.

#####, instanța a pus în vedere exp. ##### să facă precizări cu privire la constatările doamnei expert-parte #####, acesta a ignorat lucrarea expertului- consilier care a realizat o lucrare bine argumentată, temeinică stabilind prețul de circulație al terenului în suprafață de 60.000 mp în perioada 2002 a fost de 4,130 lei RON/ha, față de 2500 lei RON/ha prețul vânzării.

Prin urmare, prezumția de valabilitate a cauzei nu a fost răsturnată, prețul nesperios este echivalent cu lipsa cauzei, iar dacă aceasta totuși există, cauza în prezența prețului nesperios este ilicită și imorală.

Referitor la motivele de nulitate ale contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2249/13.09.2007 SNP #####, ca efect al principiului anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului inițial (resolutio iure dantis, resolutio accipientis), instanța de apel a statuat că aceste critici sunt neîntemeiate deoarece s-a reținut valabilitatea actului principal și pentru că nu s-a dovedit reaua credință a intimaților pârâți ##### și #####.

Mai susține recurenta că, contrar celor reținute de instanța de apel, în cauză nu se poate reține situația de excepție invocată de pârâți, nefiind îndeplinită condiția bunei-credințe a terțului cumpărător.

Actul de vânzare a fost încheiat în plin proces de urmărire penală, cu numai câteva zile înainte de trimiterea în judecată a primarului ##### și a pârâtului ##### (conform Rechizitoriului #/P/2006 din 27.09.2007), în condițiile unui sechestrul asigurător instituit de DNA asupra bunurilor mobile și imobile ale vânzătorului. Din considerentele deciziei penale rezultă că, inclusiv cu privire la modalitatea de dobândire de către pârâtul ##### a terenului din prezenta cauză, fusese formulată o plângere penală, astfel că existau toate premisele pentru ca acesta să-și dorească să salveze acest bun de la urmărire.

Mai departe, recurenta arată că pretinsa bună-credință a terțului cumpărător este contrazisă de următoarele argumente:

-relația de rudenie apropiată între vânzători și cumpărători (sora și cumnat), ceea ce instituie o prezumție cu privire la cunoașterea și de către aceștia a problemelor de legalitate care planau asupra titlului vânzătorilor, dar și cu privire la cercetările penale în care erau implicați vânzătorii și prejudiciile care le erau imputate și sechestrul asigurător;

-toate actele de administrare după înstrăinarea terenului (cereri și demersuri către Primăria Agigea, cereri de intabulare, plângeri OCPI și instanță) au fost întocmite, în numele terților cumpărători, tot de pârâtul #####, ceea ce denotă faptul că suntem în prezența unei înstrăinări formale a dreptului de proprietate, pârâtul ##### rămânând, în fapt, singurul interesat de modificarea situației juridice a terenului;

-din banda de înregistrare a sunetului depusă la dosar rezultă că în fața reprezentantului legal al autorității publice locale, pârâtul se identifică cu proprietarul de drept al terenului; în dialogul cu primarul comunei Agigea, folosește exclusiv persoana întâi singular "n-am primit răspuns", "dați-mi în scris", "am 3 solicitări către dvs." etc., menționând chiar faptul că „##### sau eu, sub o formă sau alta, e aceeași chestiune".

Recurenta consideră că aceste argumente, coroborate cu refuzul pârâților de a se prezenta pentru a răspunde la interogatoriu, dovedesc o recunoaștere a pretențiilor acesteia, în condițiile art.358 Cod.pr.civ.

Mai mult, motivele de nulitate invocate anterior, privind cauza ilicită subzistă și în cazul încheierii acestui contract, prețul plătit de cumpărător fiind de asemenea simbolic, neputând constitui motivul determinant al actului de înstrăinare, în contextul ilegalităților care au făcut posibilă cumpărarea imobilului de către pârâtul #####, încheierea unui act subsecvent a avut ca unic scop îngreunarea anulării titlului vânzătorului și scoaterea bunului din patrimoniul pârâtului ##### pentru evitarea măsurilor asigurătorii, executorii sau posibilitatea întoarcerii bunului în patrimoniul comunei Agigea.

Pentru toate cele arătate, solicită admiterea recursului, casarea hotărârii pronunțate de instanța de apel și pe cale de consecință, admiterea cererii de chemare în judecată astfel cum a fost formulată și precizată, cu obligarea intimaților la plata cheltuielilor de judecată.

5. Apărările formulate în recurs

Intimații pârâți #####, ##### și ##### au depus întâmpinare, solicitând în principal anularea recursului în raport de dispozițiile art. 489 alin. 2 Cod procedură civilă, în subsidiar, dacă se va trece peste susținerile principale respingerea recursului ca nefondat, în ambele situații cu cheltuieli de judecată (onorariu de avocat).

La data de 30.08.2022 societatea ##### S.R.L. a depus cerere de intervenție voluntară accesorie în apărarea intimaților pârâți ##### și #####, prin care solicită, în principal, admiterea excepției nulității recursului și anularea recursului, acesta neîncadrându-se în situațiile expres și limitativ prevăzute de lege în art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod procedură civilă, iar, în subsidiar, în eventualitatea respingerii cererii noastre de anulare a recursului, solicităm respingerea recursului ca nefondat.

În motivare arată că, la data de 03.06.2022, a dobândit prin cumpărare, de la intimații ##### și #####, imobilul ce face obiectul prezentului recurs, potrivit contractului de vânzare cumpărare nr. 680/03.06.2022, autentificat de notar #####. Ca urmare, dobândind calitatea de proprietar al imobilului (dobânditor cu titlu particular), având interes în menținerea valabilității actelor anterioare ce fac obiectul prezentului dosar, în conformitate cu art. 39 Cod procedură civilă, a formulat prezenta cerere de intervenție accesorie.

II. Soluția și considerentele Curții de Apel

Analizând recursul declarat în cauză, Curtea apreciază că recursul recurentei reclamante este nefondat, potrivit art.496 alin.1 Cod proc.civ., pentru considerentele ce succed:

Reclamanta Comuna Agigea prin ##### a formulat prezenta cerere de chemare în judecată în contradictoriu cu Primăria Agigea, #####, ##### și #####, pentru constatarea nulității absolute atât a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2557/19.12.2002 încheiat între ##### și ##### și Primăria comunei Agigea, cât și a contractului subsecvent autentificat sub nr.2249/13.09.2007 încheiat între ##### și #####, ambele având ca obiect terenul extravilan în suprafață de 60.000 mp; s-a invocat totodată excepția de nelegalitate a HCL Agigea nr.45/19.09.2002.

Judecătoria Constanța, prin sentința civilă nr.#####/07.10.2019, a respins ca neîntemeiată atât excepția de nelegalitate a HCL Agigea nr.45/19.09.2002, cât și cererea formulată de reclamanta Comuna Agigea prin primar de anulare a celor două contracte.

Împotriva acestei hotărâri, reclamanta a formulat apel prin care a solicitat admiterea apelului și schimbarea hotărârii în sensul admiterii cererii de chemare în judecată așa cum a fost formulată, iar Tribunalul Constanța, prin decizia civilă nr.#####/15.11.2021, a respins apelul ca nefondat.

Reclamanta Comuna Agigea prin ##### a ales să uzeze și de calea recursului, iar prin cererea de recurs solicită admiterea recursului, casarea hotărârii atacate, și, rejudecând procesul pe fond, în temeiul art.488 alin.1 pct.8 Cod proc. civ., admiterea cererii de chemare în judecată, cu acordarea cheltuielilor de judecată.

Analizând recursul formulat, Curtea constată că acesta se întemeiază pe art.488 alin.1 pct.8 Cod proc. civ., având în esență următoarele motive: hotărârea Tribunalului Constanța a fost dată cu încălcarea normelor de drept material, respectiv cele prevăzute de art.18 alin.1 și art.31 alin.2 din Legea nr.18/1991, art.3 alin.1 din Legea 1/2000, art.123-125 din Legea nr.215/2021, art.966-968 vechiul C.civ., art.1303 vechiul C.civ., nu există titlu de proprietate în favoarea UAT Agigea și nu există imobilul-teren în lista de inventariere a UAT Agigea, prețul a fost derizoriu, precum și neîntemeiată respingerea excepției de nelegalitate a HCL Agigea nr.45/19.09.2002.

În această etapă procesuală a formulat cerere de intervenție voluntară accesorie în apărarea intimaților pârâți ##### și ##### societatea ##### SRL, care a solicitat anularea recursului ca urmare a admiterii excepției nulității acestuia, iar, în subsidiar, respingerea recursului ca nefondat.

Motivul de casare invocat este cel prevăzut de art.488 alin.1 pct.8 Cod proc.civ., potrivit căruia casarea hotărârii se poate cere „când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material”, iar instanța de recurs, fiind sesizată cu acest motiv, verifică numai măsura în care instanța de apel a aplicat normele de drept material, nicidecum o eventuală netemeinicie a soluției pronunțate de aceasta. Prin urmare, casarea se poate cere numai pentru motive

de drept, privind aplicarea legii, iar nu și pentru motive de fapt, întrucât aprecierea și evaluarea probelor administrate în cauză, în vederea stabilirii situației de fapt, rămân în atribuția exclusivă a instanțelor de fond, ca instanțe devolutive, recursul fiind o cale extraordinară de atac, iar nu al treilea grad de jurisdicție. Analizând cererea de recurs, Curtea concluzionează că recurenta este nemulțumită de faptul că instanța de apel a respins apelul, menținând ca temeinică și legală sentința civilă nr.#####/09.12.2019, prin care s-a respins cererea reclamantei și s-a dispus menținerea HCL nr.45/19.09.2019 ca fiind legal emisă și, pe cale de consecință, și a celor două contracte de vânzare-cumpărare atacate.

Pășind la analiza concretă a criticilor formulate în susținerea motivelor de recurs, recurenta reclamantă consideră că instanța de apel a nesocotit, în modalitatea în care a soluționat apelul, aplicarea normelor de drept material pe care le-a enumerat în cererea de recurs.

Astfel, primul motiv invocat de recurentă se referă la respingerea excepției de nelegalitate a HCL nr.45/19.09.2002, susținând că aceasta a fost emisă atât cu nerespectarea dispozițiilor art.18 alin.1 și art.31 alin.2 din Legea 18/1991, cât și cu nerespectarea art.3 alin.1 din Legea nr.1/2000. În continuare, analizând textele de lege expuse în susținerea excepției de nelegalitate, pentru a verifica aplicarea de către instanța de apel a normelor de drept material, se rețin prevederile articolelor menționate din Legea nr.18/1991:

“Art. 18 - (1) Terenurile din extravilan aduse sau preluate în orice alt mod în patrimoniul cooperativei agricole de producție de la cooperatori sau de la alte persoane care au decedat și nu au moștenitori, precum și terenurile pentru care nu s-au formulat cereri de restituire rămân la dispoziția comisiei.”

”Art. 31 - (1) Terenurile proprietatea statului aflate în exploatarea cooperativelor agricole de producție sunt la dispoziția comisiilor prevăzute la art. 12, în vederea atribuirii lor în proprietatea celor îndreptățiți, conform legii.

(2) Terenurile neatribuite, rămase la dispoziția comisiei, vor trece în domeniul privat al comunei, orașului sau al municipiului.”

Curtea apreciază în acest sens că legiuitorul a înțeles să reglementeze punctual circuitul civil al terenurilor agricole și forestiere tocmai pentru a limita cât mai mult posibilitatea de se strecura erori în procedura de retrocedare. Chiar art. 31 alin.2 mai-sus citat prevede în mod clar că terenurile neatribuite trec în domeniul privat al comunei, orașului sau al municipiului. Or, pentru terenul ce face obiectul prezentei cauze, nu s-a înregistrat nicio cerere de retrocedare, concluzie întemeiată pe faptul că recurenta nu a depus nicio dovadă în acest sens, sarcina probei revenindu-i în totalitate, conform art.249 Cod proc.civ. În consecință, având în vedere că termenele pentru formularea cererilor de retrocedare sunt depășite și nu există înregistrată pentru acest teren nicio astfel de cerere, terenul trebuia inclus potrivit legii în domeniul privat al UAT Agigea, în aplicarea art.31 alin.2 Legea 18/1991.

Mai mult, recurenta deține o evidență clară a cererilor de retrocedare (în cererea de recurs menționând că procesul de reconstituire a dreptului de proprietate nu a fost finalizat) și se susține că, în prezent, ##### de fond funciar mai are de retrocedat încă 100 ha ; or, dacă ar fi existat o cerere de retrocedare pentru terenul în litigiu, în mod cert aceasta ar fi fost identificată.

Legiuitorul român, pentru a sublinia modalitatea în care sunt sancționate transferurile dreptului de proprietate asupra terenurilor ce încalcă prevederile legilor specifice procedurii retrocedării, a prevăzut în Legea ##### următoarele:

“Art. III - (1) Sunt lovite de nulitate absolută, potrivit dispozițiilor legislației civile, aplicabile la data încheierii actului juridic, următoarele acte emise cu încălcarea prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991, Legii nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare și ale prezentei legi:

(1/1) Actele administrative prin care au fost trecute în domeniul public sau privat al statului sau al localităților terenuri pentru care s-au depus cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată își suspendă efectele cu privire la aceste terenuri până la soluționarea cererii de către comisia de fond funciar, cu excepția terenurilor intrate deja în circuitul civil. După validarea cererii de reconstituire, terenul trece în rezerva comisiei de fond funciar în vederea punerii în posesie.”

evident astfel în baza situației de fapt reținute de instanțele devolutive că pentru terenul ce face obiectul prezentei cauze nu a existat nicio cerere de retrocedare, prin urmare, nu se poate face aplicarea sancțiunii nulității actului administrativ atacat de către recurent. Faptul că recurenta extrage din lege doar articolele ce avantajează cererea personală, fără a le corobora și cu celelalte prevederi ce sunt incidente pentru a rezolva situația juridică, nu îndreptățește partea reclamantă la obținerea unei soluții favorabile.

În consecință, susținerea recurentei că terenul trebuia să rămână la dispoziția comisiei locale nu se întemeiază pe niciun argument, astfel cum rezultă din motivele dezvoltate mai-sus.

Prin urmare, Curtea constată că instanța de apel în mod judicios și temeinic argumentat a respins excepția de nelegalitate a HCL nr.45/19.09.2002 emisă de către Consiliul Local Agigea.

În continuare, recurenta critică decizia atacată în sensul că în mod greșit instanța de apel nu a reținut ca fiind motiv de nulitate a contractului autentificat sub nr.2557/19.12.2002 absența inventarierii terenului litigios în domeniul privat al comunei, fapt ce echivalează cu încălcarea art.123 alin.1 din Legea nr.215/2001.

Curtea consideră că instanța de apel în mod corect a respins acest motiv de apel, întrucât art.123 alin.1 Legea nr.215/2001 prevede “(1) Domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri mobile și imobile, altele decât cele prevăzute la art. 122 alin. (1), intrate în proprietatea acestora prin modalitățile prevăzute de lege”, iar art. 124 “Toate bunurile aparținând unităților administrativ-teritoriale sunt supuse inventarierii anuale.” Prin urmare, se reține că inventarierea reprezintă mai mult o operațiune materială, cu caracter contabil și statistic, ce se realizează pentru a ține evidența bunurilor aflate în proprietatea entității juridice respective, nefiind prevăzută de lege ca fiind o condiție pentru realizarea transferului proprietății.

Cumpărătorul din cauză a fost de buna-credință, a participat la licitația publică organizată chiar de către recurentă, iar faptul că acest teren nu ar fi fost cuprins în inventarul comunei nu-i poate fi imputabil cumpărătorului, ci chiar organizatorului licitației publice (UAT Agigea). Or, în ciuda acestui fapt, recurenta, după trecerea unei perioade mari de timp, solicită anularea HCL nr.45/19.09.2002, și, pe cale de consecință, a licitației publice și a contractelor de vânzare-cumpărarea încheiate în urma acesteia, întemeindu-și pretențiile tocmai pe propria culpă. Curtea apreciază astfel că nu se poate admite o asemenea cerere tocmai prin prisma aplicării principiului de drept conform căruia “nemo auditur propriam turpitudinem allegans” (nimănui nu-i este îngăduit să se prevaleze de propria culpă pentru a putea obține un beneficiu).

Cu toate că reclamanta susține că imobilul-teren nu era inclus în “Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al comunei Agigea, Curtea remarcă existența, la filele 130-131 din vol.I dosar fond, dar și la filele 58-59 și 142-143 dosar apel, a copiei “Inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al comunei Agigea” în care se regăsește și imobilul teren ce face obiectul prezentei cauze, fapt ce conduce la concluzia că apărările recurentei sunt pur formale și vădit nefondate. Toate aceste înscrisuri sunt valabile și nu au fost anulate de nicio instanță de judecată până în prezent.

În continuare, recurenta susține că în mod nelegal instanța de apel a respins cererea formulată, nereținând că nu există un titlu de proprietate al comunei Agigea care să ateste proveniența terenului, motiv care demonstrează că, în cauză, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2557/19.12.2002 este încheiat cu încălcarea dispozițiilor legale. În urma analizării atât a probelor administrate în cele două etape procesuale, cât și a deciziei atacate, Curtea constată că recurenta nu a făcut dovada în niciun mod a celor susținute, materialul probator fiind contrar acestei afirmații. Mai mult, dacă recurenta susține că nu deține niciun titlu cu privire la terenul ce face obiectul prezentei cauze, cu atât mai mult nu ar fi avut nici cum să dispună retrocedarea acestuia potrivit dispozițiilor Legii 18/1991, texte invocate de asemenea ca motiv de recurs.

Curtea mai remarcă în plus faptul că terenul ce face obiectul prezentei cauze este menționat în toate înscrisurile anexate la dosarul cauzei ca fiind teren extravilan neproductiv, și, în consecință, nu s-ar încadra în prevederile Legii nr.18/1991 și nici ale Legii nr.1/2000: fila 131 dosar fond vol.I, fila 134 memoriu tehnic, raportul de expertiză tehnică din dosar apel filele 123-126, răspuns la obiecțiuni fila 248 dosar apel, filele 135-230 (acte în copie depuse de intimații părții).

În continuare, recurenta susține că prețul contractului de vânzare-cumpărare a fost stabilit aleatoriu și este derizoriu, reprezentând astfel o cauză de nulitate absolută a convenției, deoarece prețul nereserios este echivalent cu lipsa cauzei.

Curtea are în vedere în acest sens că, potrivit legii, condițiile de fond și esențiale pentru încheierea valabilă a unui act juridic civil sunt enumerate de art.948 VCC și trebuie îndeplinite în mod cumulativ:

“Art. 948 - Condițiile esențiale pentru validitatea unei convenții sunt:

1. capacitatea de a contracta;
2. consimțământul valabil al părții ce se obligă;

3. un obiect determinat;

4. o cauză licită (C. civ. 949 și urm., 953 și urm., 962 și urm., 966 și urm.).”

Jurisprudența a consacrat că rolul cauzei actului juridic civil este dat de importanța acestei condiții esențiale a actului juridic civil. Prin dispozițiile art.967 vechiul C.civ. se instituie două prezumții : prezumția de valabilitate a cauzei, indiferent că se menționează sau nu acest element în instrumentum probationis, și prezumția de existență a cauzei (cauza nu trebuie dovedită). ##### ambele prezumții sunt prezumții iuris tantum și, prin urmare, cine invocă lipsa ori nevalabilitatea cauzei actului juridic civil, acela trebuie să dovedească afirmația, adică, să răstoarne prezumția.

În lumina celor expuse mai-sus, Curtea analizând dispozițiile de drept material aplicabile în cauză reține că au fost întrunite condițiile prevăzute de lege pentru încheierea valabilă a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2557/19.12.2002, iar recurenta reclamantă nu a administrat dovezi care să răstoarne prezumția de valabilitate a cauzei acestuia.

Textele de lege invocate de reclamant prevăd următoarele:

“Art. 966 - ##### fără cauză sau fondată pe o cauză falsă, sau nelicită, nu poate avea nici un efect (C. civ. 948, 954, 967, 968, 1347, 1349, 1352).

Art. 967 - Convenția este valabilă, cu toate că cauza nu este expresă.

Cauza este prezumată pînă la dovada contrarie.

Art. 968 - Cauza este nelicită cînd este prohibită de legi, cînd este contrarie bunelor moravuri și ordinii publice (C. civ. 5, 728, 1008, 1636, 1689).

Art. 1303 - Prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți.”

În referire la prețul derizoriu și aleatoriu ca motiv de recurs, contrar celor susținute de către recurenta reclamantă, în cauză sunt depuse înscrisuri, în dovedirea modului de stabilire a prețului și a achitării acestuia: chitanțele nr.0033216 și 0033217 pentru achitarea prețului stabilit între părți -fila 132 vol.I dosar fond, procesul-verbal cu privire la licitația publică terenuri neproductive- filele 137-140 dosar apel, caiet de sarcini filele 147-148, hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a 4 loturi de teren neproductiv -fila 149, raportul de expertiză tehnică efectuat de expert tehnic ##### dosar apel, expertiza de evaluare pentru stabilirea prețului de pornire a licitației. Prin expertiza efectuată în etapa apelului, se precizează că prețul stabilit în urma licitației a fost unul care se situează peste prețul de circulație a unui teren avînd caracteristici similare celui litigios, adică teren neproductiv situat în extravilanul localității.

În jurisprudență, s-a stabilit că prin preț sincer se înțelege un preț real pe care părțile să-l fi stabilit nu în mod fictiv, fără intenția de a fi plătit, ci în scopul de a fi cerut și plătit în realitate. În cazul în care prețul este fictiv contractul este anulabil ca vânzare, deci lovit de nulitate relativă, premisă care nu există în cazul de față, deoarece intimatul pârât a plătit prețul, dovada fiind anexată la dosarul de fond. Prețul trebuie să fie și serios, adică să nu fie derizoriu, atât de disproportionat în raport cu valoarea bunului vîndut, încât este evident că părțile nu au dorit să consimtă la o vânzare. Or, în speța de față, s-a demonstrat prin înscrisurile depuse și prin expertiza de specialitate că prețul plătit a fost conform cu prețul pieței de la momentul respectiv, nefiind derizoriu.

Așadar, în privința condiției ca prețul vânzării să fie serios și determinat de părți, Curtea constată că la dosarul cauzei există suficiente probe care demonstrează întrunirea condițiilor enunțate de lege în privința prețului, probe enumerate mai-sus, și, prin urmare, în mod temeinic și legal instanța de apel a respins și acest motiv de critică.

Pe cale de consecință, avînd în vedere atât respingerea motivelor de recurs invocate de reclamantă în privința HCL nr. 45/19.09.2002, cât și a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2557/19.12.2002, Curtea în mod consecutiv va respinge și cererea de constatare a nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2249/13.09.2007 încheiat de către ##### cu soții ##### și #####. Astfel, conform principiului de drept resolutio iure dantis, resolvitur ius accipiens, anularea actului initial, primar atrage anularea și a actului subsecvent, următor, datorită legăturii sale cu primul; per a contrario, în cazul în care nu se anulează actul initial ce a stat la baza actelor subsecvente, nu se anulează nici cele din urmă, neexistînd alte temeiuri invocate pentru aplicarea acestei sancțiuni.

Concluzionînd, Curtea apreciază în referire la celelalte motive de critică (modul de efectuare a expertizei, valoarea probatorie a unor înscrisuri ș.a.) că aspectele invocate de recurentă vizează reevaluarea probatoriului și rejudecarea cauzei pentru critici care nu țin de legalitatea hotărârii, ci de aprecierea probatoriului, caz în care nu va mai pași la analiza lor distinctă.

Curtea mai reține că, în această etapă procesuală, a fost formulată cerere de intervenție voluntară accesorie în apărarea intimaților pârâți de către societatea

SRL, ce are calitatea de proprietar actual al imobilului teren, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.680/03.06.2022, cerere admisă în principiu în raport de îndeplinirea condițiilor art.63 Cod proc.civ. și a justificării interesului personal în soluționarea cauzei. ##### în vedere soluția preconizată asupra cererii de recurs, în mod corespunzător cererea de intervenție accesorie în interesul intimaților se impune a fi admisă. Hotărârea atacată fiind pronunțată cu respectarea prevederilor legale, nefiind încălcate dispozițiile de drept material aplicabile cauzei, în baza art.496 alin.1 Cod proc.civ., Curtea va respinge recursul formulat în cauză ca nefondat și va admite cererea de intervenție accesorie formulată în recurs.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
D E C I D E

Respinge recursul civil formulat de reclamanta COMUNA AGIGEA PRIN #####, cu sediul în ##### str. Bujorului nr. 11, #####, împotriva deciziei civile nr. #####/15.11.2021 pronunțate de Tribunalul Constanța în dosarul nr. #####/212/2018, în contradictoriu cu intimații pârâți PRIMĂRIA COMUNEI AGIGEA, cu sediul în ##### str. Bujorului nr. 11, #####, ##### și ##### domiciliati în #####, #####, #####, jud. #####, ##### domiciliat în sat Prejmer, #####, #####, #####, domiciliată în ##### str. Carpenului nr. 22A, #####, toți cu domiciliul procesual ales în Constanța, b-dul ##### Lăpușenanu nr. 97, #####, #####, jud. Constanța (la avocat #####), și CONSILIUL LOCAL AGIGEA, cu sediul în ##### str. Bujorului nr. 11, #####, ca nefondat.

Admite cererea de intervenție accesorie formulată de ##### S.R.L., cu sediul social în Constanța, ##### și sediul procesual ales în București, #####, sect.2 la SCA „##### și Asociații”.

Definitivă.

Pronunțată în ședință publică, azi, 8 decembrie 2022.

Președinte,
#####

Judecător,
#####

Judecător,
#####

Grefier
#####

Jud.##### L.Mesrobian
Jud.##### C.M.Popescu; V.Tudor; A.M.Vasile
Tehnored.##### A.G.#####/29.12.2022