

prima instanță S. Daguța
instanța de apel M. Anton
I. Secrieru
A. Panov

DECIZIE

15 mai 2013

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al
Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președinte, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Sveatoslav Moldovan
Constantin Alerguș
Ghenadie Nicolaev
Tatiana Răducanu

examinînd recursul declarat de către Grigore Mantea, Ana Rusanovschi, Nicolae Spălatu, Mariana Spălatu, Vitalie Nisteanu și Natalia Nisteanu, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Ursu Alexandru, Buliga Trofim, Basco Valeriu, Raețchi Vladimir, Voronin Ion, Coșciug Eudochia, Rotaru Victor, Luca Ivan, Tataru Dmitri, Luca Eugenia, Guțu Anastasia împotriva Primăriei și Consiliului comunei Bubuieci, Nisteanu Vitalie, Spălatu Nicolae, Mantea Grigore, intervenientului accesoriu societatea cu răspundere limitată „MTD” cu privire la declararea nulă a deciziilor, licitației și procesului-verbal privind rezultatele licitației și a contractelor de vânzare-cumpărare, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 03 octombrie 2012, prin care a fost respins apelul declarat de către Grigore Mantea, Rusanovschi Ana, Nicolae Spălatu, Mariana Spălatu, Vitalie Nisteanu și Natalia Nisteanu și menținută hotărîrea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 13 ianuarie 2012

c o n s t a t ă

La 05 februarie 2008 Ursu Alexandru, Buliga Trofim, Basco Valeriu, Raețchi Vladimir, Voronin Ion, Coșciug Eudochia, Rotaru Victor, Luca Ivan, Tataru Dmitri, Luca Eugenia, Guțu Anastasia au depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei și Consiliului comunei Bubuieci, Nisteanu Vitalie, Spălatu Nicolae, Mantea Grigore, intervenientului accesoriu SRL „MTD” cu privire la declararea nulă a deciziilor, licitației și procesului-verbal privind rezultatele licitației și a contractelor de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că, sunt deținători a cotelor valorice din patrimoniul Întreprinderii Agricole de Stat Bubuieci. Conform

procesului-verbal nr.6 al ședinței comisiei de privatizare a bunurilor Întreprinderii Agricole de Stat Bubuieci din 05.06.2000 s-a hotărât de a distribui în proprietate privată deținătorilor cotelor-părți valorice din ÎAS Bubuieci bunurile rămase în sumă totală de 281.760 lei.

Conform listei patrimoniului care se rezervă proprietarilor cotei-părți valorice din ÎAS Bubuieci se numără și stația de alimentare (coloana de benzină) amplasată pe un teren cu suprafața de 0,1 ha din str. Gospodarilor, com. Bubuieci. Pe acest lot de teren sunt amplasate clădiri, edificii, cisterne și alt utilaj cu titlul de cotă valorică. Comisia de privatizare a întocmit lista, iar Primarul comunei Bubuieci la 02.10.2006 a eliberat adeverința nr. 3284 în care sunt indicate toate mijloacele fixe amplasate pe terenul 0,1ha din str. Gospodarilor, com. Bubuieci.

Mai indică că, hotărîrea Comisiei de Privatizare a Primăriei com. Bubuieci (procesul-verbal nr. 6 din 05.06.2000) cu privire la distribuirea în proprietate privată a bunurilor amplasate pe terenul 0,1 ha din str. Gospodarilor, com. Bubuieci nu este anulată. Conform legislației, această hotărîre nu poate fi schimbată ori modificată, decît cu acordul celor 11 deținători a cotei-părți valorice ori printr-o hotărîre judecătorească.

Conform unei alte decizii a Primăriei com. Bubuieci nr. 3.13 din 05 aprilie 2006 terenul cu suprafața de 0,1 ha din str. Gospodarilor, com. Bubuieci a fost vîndut prin licitație publică. Atît licitația cît și procesul-verbal nr. 6 privind rezultatele licitației „cu strigare” de vînzare-cumpărare a terenului din 08 septembrie 2006 se bazează pe decizia Primăriei com. Bubuieci nr. 3.13 din 05 aprilie 2006 și decizia Consiliului com. Bubuieci nr. 4.3 din 17 aprilie 2007 cu privire la constituirea listei nominale a terenurilor proprietate publică înaintate la licitația publică.

Solicită reclamantii anularea deciziei Primăriei com. Bubuieci nr. 3.13 din 05 aprilie 2006, anularea deciziei Consiliului com. Bubuieci nr. 4.3 din 17 aprilie 2007 cu privire la constituirea listei nominale a terenurilor proprietate publică înaintate la licitația publică, licitației și procesului-verbal nr. 6 din 08 septembrie 2006 privind rezultatele licitației cu strigare de vînzare-cumpărare a terenului, contractului de vînzare-cumpărare încheiat cu Nisteanu Vitalie la 15 septembrie 2006, contractului de vînzare –cumpărare încheiat între Nisteanu Vitalie și Spălatu Nicolae la 29 august 2007, contractului de vînzare-cumpărare încheiat între Spălatu Nicolae și Mantea Grigore la 14 septembrie 2007 și a obliga Primăria și Consiliul com. Bubuieci să adopte o decizie prin care să fie stabilită suprafața terenului aferent din str. Gospodarilor, com. Bubuieci cu indicarea cotei-părți a fiecărui coproprietar.

Cauza a fost obiect de examinare în mai multe instanțe judecătorești.

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 10 martie 2010, a fost admis renunțul lui Voronin Ion și reprezentantului reclamantului Buliga Trofim, Buliga Efim de la pricina civilă înaintată împotriva Consiliul local Bubuieci, Primăria com. Bubuieci, Nisteanu Vitalie, Spălatu Nicolae, Mantea Grigore și intervenienților accesorii Nisteanu Natalia, Spălatu Mariana și Rusanovschi Ana privind anularea deciziei nr.3.13 din 05 aprilie 2006 și nr.4.3 din 17 aprilie 2007 a Consiliului Bubuieci, anularea licitației din 08.09.2006 și

procesului-verbal nr.6 din 08 septembrie 2006 privind aprobarea rezultatelor licitației, recunoașterea nule contractele de vânzare-cumpărare a terenului încheiate cu Nistreanu Vitalie, Spălatu Nicolae și Mantea Grigore. Procesul în pricina civilă la cererea lui Voronin Ion și Buliga Trofim împotriva Consiliul local Bubuieci, Primăria com. Bubuieci, Nistreanu Vitalie, Spălatu Nicolae. Mantea Grigore și intervenienților accesorii Nistreanu Natalia, Spălatu Mariana și Rusanovschi Ana privind anularea deciziei nr. 3.13 din 05 aprilie 2006 și nr.4.3 din 17 aprilie 2007 a Consiliului Bubuieci, anularea licitației din 08.09.2006 și procesului-verbal nr.6 din 08 septembrie 2006 privind aprobarea rezultatelor licitației, recunoașterea nule contractele de vânzare-cumpărare a terenului încheiate cu Nistreanu Vitalie, Spălatu Nicolae și Mantea Grigore, a fost încetat.

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 13 ianuarie 2012 acțiunea a fost admisă parțial. A fost recunoscută nulă decizia nr.3.13 din 05 aprilie 2006 a Consiliului comunal Bubuieci, privind aprobarea listei nominale a terenurilor proprietate publică în scopul expunerii la licitație publică, și anume sectorului nr.9 - teren cu suprafața de 0,1 ha. din str. Gospodarilor pe teritoriul fostei stații de alimentare pentru construcții industrială cu prețul inițial 65781 lei. A fost recunoscută nulă decizia nr.4.3 din 17 aprilie 2007 a Consiliului comunal Bubuieci, privind respingerea plîngerii lui Ursu Alexandru și menținerii deciziei nr.3.13 din 05 aprilie 2006 a Consiliului comunal Bubuieci. A fost recunoscută nulă licitația și procesul-verbal nr.6 de la 08 septembrie 2006 privind rezultatele vânzării lotului nr.6 la licitația cu strigare de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața de 0,1 ha destinat construcției industriale, intravilan, pe teritoriul fostei stații de alimentare, str. Gospodarilor, com. Bubuieci, mun. Chișinău. A fost recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața de 0,1 ha destinat construcției industriale, intravilan, pe teritoriul fostei stații de alimentare, str. Gospodarilor, com. Bubuieci, mun. Chișinău, nr. cadastral 0142305.264, încheiat la 15 septembrie 2006 între Primăria com. Bubuieci și Nistreanu Vitalie, la prețul de 75781 (șaptezeci cinci mii șapte sute optzeci unu) lei, cu aducerea părților în poziția inițială. A fost recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața de 0,1 ha. destinat construcției industriale, intravilan, pe teritoriul fostei stații de alimentare, str. Gospodarilor, com. Bubuieci, mun. Chișinău, nr. cadastral 0142305.264, încheiat la 29 august 2007 între Nistreanu Vitalie, Nistreanu Natalia și Spălatu Nicolae, la prețul de 78368 (șaptezeci opt mii trei sute șaiszeci opt) lei, cu aducerea părților în poziția inițială. A fost recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața de 0,1 ha destinat construcției industriale, intravilan, pe teritoriul fostei stații de alimentare. str. Gospodarilor, com. Bubuieci, mun. Chișinău, nr. cadastral 0142305.264, încheiat la 14 septembrie 2007 între Spălatu Nicolae și Mantea Grigore, la prețul de 92000 lei, cu aducerea părților în poziția inițială. În rest acțiunea a fost respinsă. De la Consiliul comunal Bubuieci, Primăria com. Bubuieci, Nistreanu Vitalie. Nistreanu Natalia a fost încasat în mod solidar în beneficiului lui Ursu Alexandru, Raiețchii Vladimir, Boșco Valeriu, Rotam Victor, Luca Ivan, Tataru Dumitru, Luca Eugenia, Guțu Anastasia în mod solidar, suma de 2373,43 lei cu titlu de compensare a cheltuielilor de judecată. De la Spălatu Nicolae, Spălatu Mariana a

fost încasat în mod solidar în beneficiul lui Ursu Alexandru, Raiețchii Vladimir, Boșco Valeriu, Rotaru Victor, Luca Ivan, Tataru Dumitru, Luca Eugenia, Guțu Anastasia în mod solidar, suma de 150 lei cu titlu de compensare a cheltuielilor de judecată. De la Mantea Grigore, Rusanovschi Ana a fost încasat în mod solidar în beneficiul lui Ursu Alexandru, Raiețchii Vladimir, Boșco Valeriu, Rotaru Victor, Luca Ivan, Tataru Dumitru, Luca Eugenia, Guțu Anastasia în mod solidar, suma de 150 lei cu titlu de compensare a cheltuielilor de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 03 octombrie 2012, a fost respins apelul declarat de către Grigore Mantea, Rusanovschi Ana, Nicolae Spălatu, Mariana Spălatu, Vitalie Nisteanu și Natalia Nisteanu și menținută hotărârea Judecătoreiei Ciocana municipiul Chișinău din 13 ianuarie 2012.

Grigore Mantea, Ana Rusanovschi, Nicolae Spălatu, Mariana Spălatu, Vitalie Nisteanu și Natalia Nisteanu au declarat recurs împotriva hotărârilor judecătorești, cerînd admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie respinsă.

Recurenții Grigore Mantea, Ana Rusanovschi, Nicolae Spălatu, Mariana Spălatu, Vitalie Nisteanu și Natalia Nisteanu, în motivarea recursului au menționat că la prima instanță, cauza a fost examinată în absența sa.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și restituirea pricinii spre rejudecare în instanța de apel din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 al. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

S-a constatat că, în baza hotărârii Comisiei Camerei Înregistrării de Stat din 08 iulie 2000, în Registrul Comercial de Stat au fost introduse date despre radierea Întreprinderii Agricole de Stat „Bubuieci”.

Conform procesului-verbal nr.6 al ședinței comisiei de privatizare a bunurilor Întreprinderii Agricole de Stat Bubuieci din 05 iunie 2000 s-a hotărât distribuirea în proprietate privată deținătorilor cotelor-părți valorice din Întreprinderea Agricolă de Stat Bubuieci a bunurilor rămase în sumă totală de 281.760 lei. De asemenea, a fost întocmită lista bunurilor distribuite în natură proprietarilor cotelor-părți din Întreprinderea Agricolă de Stat Bubuieci, precum și lista patrimoniului care se rezervează proprietarilor cotelor-părți valorice din Întreprinderea Agricolă de Stat Bubuieci.

Prin decizia Consiliului comunal Bubuieci nr. 3.13 din 05 aprilie 2006 „Cu privire la constituirea listei nominale a terenurilor proprietate publică înaintate la licitație publică”, s-a decis aprobarea listei nominale a terenurilor proprietate publică în scopul expunerii la licitație publică a sectorului nr. 9 – teren de pământ cu suprafața de 0,1 ha din str. Gospodarilor pe teritoriul fostei stații de alimentare pentru construcția industrială cu prețul de 65.781 lei (f.d. 6 Vol. I).

Prin decizia Consiliului comunal Bubuieci nr. 4.3 din 17 aprilie 2007 s-a decis menținerea în vigoare a deciziei Consiliului comunal Bubuieci nr. 3.13 din 05

aprilie 2006 „Cu privire la constituirea listei nominale a terenurilor proprietate publică înaintate la licitație publică”.

În baza deciziei Consiliului comunal Bubuieci nr. 3.13 din 05 aprilie 2006, la 15 septembrie 2006 între Primăria comunei Bubuieci, în persoana primarului și Vitalie Nisteanu a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului de pământ pentru construcție industrială cu suprafața de 0,1 ha din str. Gospodarilor comuna Bubuieci (f.d. 77-80 Vol. I).

La 29 august 2007, Vitalie Nisteanu și Natalia Nisteanu înstrăinează lui Nicolae Spălatu lotul pentru construcții cu suprafața de 0,1 ha situat pe str. Gospodarilor, comuna Bubuieci (f.d. 119 Vol. I).

Ulterior, Nicolae Spălaru înstrăinează terenul în cauză lui Grigore Mantea în baza contractului de vânzare-cumpărare din 14 septembrie 2007 (f.d. 120 Vol. I).

S-a constatat că, ambele instanțe examinând cauza, nu au stabilit unele circumstanțe importante pentru soluționarea corectă a litigiului.

Astfel, conform notei de serviciu emisă de inginerul cadastral al Primăriei Bubuieci în urma înregistrării masive a bunurilor imobile în comuna Bubuieci a fost format bun imobil teren de pământ cu nr. cadastral 0142305085 cu o suprafață totală de 1724 m², înregistrat administrația publică locală. Mai târziu, din terenul indicat au fost formate bunuri imobile loturi de pământ: nr. cadastral 0142305263 cu suprafața de 112 m², înstrăinat lui Serghei Malic; nr. cadastral 0142305264 cu suprafața de 1000 m², înstrăinat lui Vitalie Nisteanu; nr. cadastral 0142305085 cu suprafața de 153 m², înstrăinat lui Serghei Malic; nr. cadastral 0142305268 cu suprafața de 400 m², proprietate a administrației publice locale. În urma formărilor indicate au rămas 59 m², care nu au la moment un careva statut. Pe terenul 0142305264, care este proprietatea privată a lui Grigore Mantea în baza contractului de vânzare-cumpărare, sunt amplasate două construcții nerecepționate, una din care a fost construită de către fosta Gospodărie agricolă din localitate pentru necesități gospodărești și nu a fost inclusă în lista obiectivelor supusă privatizării și cea din urmă este o construcție edificată neautorizat de către Alexandru Ursu, care a folosit terenul dat pînă la înstrăinarea lui la licitație publică, fără a achita impozit funciar și alte plăți stabilite de legislația în vigoare pentru folosirea terenului (f.d. 69 Vol. III).

De asemenea, dosarul cadastral atestă prezența a 2 construcții pe terenul cu numărul cadastral 0142305085, pe cînd numărul cadastral al terenului în litigiu conform extrasului din Registrul bunurilor imobile este 0142305264 (f.d. 228 Vol. II, f.d. 8 Vol. III).

Deci, nu s-a stabilit cu certitudine pe care teren se află construcțiile în litigiu, dacă construcțiile au fost incluse în obiectivele supuse privatizării și dacă o construcție este edificată neautorizat de către Alexandru Ursu conform notei de serviciu menționată (f.d. 69 Vol. III).

De asemenea, urmează de menționat că dosarul cadastral a fost început la 13 octombrie 2006, dată la care terenul în litigiu era deja înstrăinat.

Aceste circumstanțe sunt esențiale pentru soluționarea corectă a litigiului.

De asemenea, instanțele nu au stabilit care este statutul cumpărătorilor terenului în litigiu.

Or, pot fi considerați Vitalie Nisteanu, Nicolae Spălatu și Grigore Mantea cumpărători de bună-credință sau nu pot fi considerați cumpărători de bună-credință.

Aceste circumstanțe sînt apreciate de către Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție drept o eroare judiciară, care nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Astfel, din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că eroarea nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și de a restitui pricina spre rejudecare în instanța de apel.

În conformitate cu art. 445 al. (1) lit. c) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide

Se admite recursul declarate de către Grigore Mantea, Ana Rusanovschi, Nicolae Spălatu, Mariana Spălatu, Vitalie Nisteanu și Natalia Nisteanu.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 03 octombrie 2012, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Ursu Alexandru, Buliga Trofim, Basco Valeriu, Raetchi Vladimir, Voronin Ion, Coșciug Eudochia, Rotaru Victor, Luca Ivan, Tataru Dmitri, Luca Eugenia, Guțu Anastasia împotriva Primăriei și Consiliului comunei Bubuieci, Nisteanu Vitalie, Spălatu Nicolae, Mantea Grigore, intervenientului accesoriu societatea cu răspundere limitată „MTD” cu privire la declararea nulă a deciziilor, licitației și procesului-verbal privind rezultatele licitației și a contractelor de vânzare-cumpărare, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecători.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președinte,
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Sveatoslav Moldovan

Constantin Alerguș

Ghenadie Nicolaev

Tatiana Răducanu