

D E C I Z I E

31 iulie 2013

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul Iuliana Oprea
Judecătorii Ion Vîlcov, Iurie Șumcov
Andrei Harghel, Ion Corolevschi

examinând recursul declarat de către Ion Chetroi, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății comerciale „Jenin Prod&Com” societate cu răspundere limitată împotriva Consiliului local Brînza și Primăriei satului Brînza, raionul Cahul, Societății cu răspundere limitată „Gofma-Consulting” și lui Ion Chetroi cu privire la contestarea actelor administrative, a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului la licitație publică și a raportului de evaluare a construcției nelocative, împotriva deciziei Curții de Apel Cahul din 26 ianuarie 2013, prin care au fost admise apelurile declarate de către Ion Chetroi și Primăria satului Brînza, raionul Cahul, a fost casată hotărârea Judecătoriei Cahul din 21 iunie 2012 în partea admiterii pretenției cu privire la anularea raportului de evaluare a construcției nelocative din 14 noiembrie 2011 și emisă în această parte o nouă hotărâre, prin care a fost încetat procesul, în rest hotărârea a fost menținută,

c o n s t a t ă:

La 13 aprilie 2012, Societatea comercială „Jenin Prod&Com” societate cu răspundere limitată a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului local Brînza și Primăriei satului Brînza, raionul Cahul, SRL „Gofma-Consulting” și lui Ion Chetroi cu privire la contestarea actelor administrative, a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului la licitație publică și a raportului de evaluare a construcției nelocative.

În motivarea acțiunii reclamantul SC „Jenin Prod&Com” SRL a indicat că la 15 decembrie 2011, Consiliul local Brînza a adoptat decizia nr. 3/3, conform căreia s-a scos în vânzare prin licitație publică bunul imobil (construcție nelocativă) cu numărul cadastral 9411116001, cu prețul normativ de 65143 lei, prețul inițial de 200 mii lei.

Consideră că această decizie este ilegală din cauza nerespectării prevederilor art. 27 alin. (1) din Legea privind administrarea și deținatizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007, conform cărora bunurile proprietate publică neincluse în lista bunurilor nepasibile de privatizare pot fi privatizate după ce vor fi înscrise în lista bunurilor supuse privatizării, aprobată de autoritatea administrației publice locale. O astfel de listă n-a fost aprobată și nici publicată de Consiliul local Brînza.

În astfel de condiții, SC „Jenin Prod&Com” SRL, întreprindere care închiriază spații în acest imobil, n-a avut posibilitatea să cunoască despre intenția Consiliului local Brînza de a vinde clădirea respectivă.

Menționează că în Monitorul Oficial nr.1-6 (4039-4044) din 06 ianuarie 2012 a fost publicat comunicatul informativ privind desfășurarea licitației de vânzare a acestui bun pentru 23 ianuarie 2012. Acest comunicat nu conține toate informațiile prevăzute în pct. 11 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 136 din 10 februarie 2009 și, anume, nu conține denumirea completă și locul aflării bunului, prețul de expunere și condițiile de achitare a acestuia, indicii tehnici de bază ai bunului, modul de familiarizare cu bunul, condițiile de participare la licitație, inclusiv modul și termenele de achitare a prețului, suma taxei de participare și mărimea acontului pentru fiecare bun expus la licitație, conturile de decontare la care se va achita taxa de participare la licitație și acontul, termenul-limită de prezentare a cererii și a documentelor necesare pentru participarea la licitația cu strigare.

Conform Registrului bunurilor imobile, denumirea completă a bunului este construcție de cultură și agrement și nu imobil (spațiu nelocativ). Adresa bunului respectiv este str. Ștefan cel Mare, sat. Brînza. Din cauza comunicatului informativ incomplet, SC „Jenin Prod&Com” SRL n-a înțeles că acesta se referă la vânzarea imobilului, în care-și desfășoară activitatea comercială. Prețul inițial al bunului imobil (construcție nelocativă) a fost stabilit prin decizia Consiliului local Brînza din 15 decembrie 2011 în mărime de 200000 lei.

Comisia de licitație a consiliului local, însă, a pornit licitația bunului respectiv de la prețul de evaluare stabilit de evaluator - 65143 lei. Aceasta este o încălcare gravă, deoarece conform art. 9 alin. (1) din Legea nr. 121/2007, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sunt exercitate consiliul local în numele autorității administrativ-teritoriale, iar conform art. 34 alin. (2) din același act legislativ, prețul inițial de vânzare a bunului supus privatizării se stabilește de vânzător, și conform prevederilor art.38 alin. (2) lit. d) din acest act legislativ se prevede în decizia vânzătorului.

În aceste condiții, consideră că este ilegală decizia Comisiei de licitație din 23 ianuarie 2012, conform căreia Ion Chetroi, participantul cu nr. 1, a fost declarat câștigătorul licitației, cu prețul de cumpărare al bunului - 78514 lei.

Având în vedere încălcările admise de Consiliul local Brînza și Comisia de licitație a acestuia, contractul de vânzare-cumpărare a imobilului la licitația cu strigare, încheiat la 08 februarie 2012 între Primăria satului Brînza și Ion Chetroi, autentificat de notarul public Timofei Munteanu la 08 februarie 2012, înregistrat cu nr. 1823, este nul în condițiile prevederilor art. 220 din Codul civil.

Susține că prin actele administrative contestate sunt prejudiciate drepturile SRL „Jenin Prod&Com” de a cumpăra imobilul respectiv și interesul de a-și continua activitatea comercială în acest imobil, în care activează din anul 1997 și a avut grijă de integritatea sa în întregime.

La 06 martie 2012, reclamantul a înaintat Consiliului local și Primarului satului Brînza o cerere prealabilă cu privire la anularea actelor menționate, iar la 05

aprilie 2012, a expirat termenul examinării acesteia, însă n-a primit nici un răspuns.

Prin urmare, solicită anularea deciziei Consiliului local Brînza nr. 3/3 din 15 decembrie 2011 „despre înstrăinarea bunului imobil (construcție nelocativă), amplasat în s. Brînza, cu nr. cadastral 9411116001”, anularea deciziei Comisiei de licitație a Consiliului local Brînza din 23 ianuarie 2012, prin care Ion Chetroi a fost declarat câștigătorul licitației pentru cumpărarea bunului imobil cu suma oferită de 78514 lei, anularea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului la licitația cu strigare, încheiat la 08 februarie 2012 între Primăria s. Brînza și Ion Chetroi, precum și anularea raportului de evaluare a construcției nelocative din satul Brînza, r-nul Cahul, întocmit de SRL „Gofma-Consulting” la 14 noiembrie 2011.

Prin hotărârea Judecătoriei Cahul din 21 iunie 2012 acțiunea a fost admisă integral. A fost declarată nulă decizia Consiliului local Brînza „despre înstrăinarea bunului imobil (construcție nelocativă) amplasat în satul Brînza, cu nr. cadastral 9411116001” nr. 3/3 din 15 decembrie 2011.

A fost declarat nulă decizia Comisiei de licitație a Consiliului local Brînza din 23 ianuarie 2012, conform căreia Ion Chetroi, participant cu nr. 1, este declarat câștigătorul licitației, prețul de cumpărare a bunului imobil – 78514 lei.

A fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a imobilului la licitația cu strigare, încheiat la 08 februarie 2012 între Primăria satului Brînza și Ion Chetroi, autentificat de notarul public Munteanu Timofei la 08 februarie 2012, înregistrat cu nr. 1823.

A fost anulat raportul de evaluare a construcției nelocative din satul Brînza, raionul Cahul, întocmit de SRL „Gofma-Consulting” la 14 noiembrie 2011.

Prin decizia Curții de Apel Cahul din 26 ianuarie 2013 au fost admise apelurile declarate de către Ion Chetroi și Primăria satului Brînza, raionul Cahul, a fost casată hotărârea primei instanțe în partea admiterii pretenției cu privire la anularea raportului de evaluare a construcției nelocative din 14 noiembrie 2011 întocmit de SRL „Gofma-Consulting” și emisă în această parte o nouă hotărâre, prin care procesul a fost încetat, în rest hotărârea primei instanțe a fost menținută.

La 26 martie 2013, Ion Chetroi a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Recurentul Ion Chetroi, în motivarea recursului, a indicat că decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt neîntemeiate, deoarece la soluționarea cauzei, instanțele nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată și au interpretat eronat legea.

Menționează că instanța de apel nu a ținut cont de faptul că intimatul „Jenin Prod&Com” s-a adresat tardiv în instanța de judecată. Astfel, cererea prealabilă a fost depusă la 06 martie 2013, pe când decizia nr. 3/3 a fost adoptată la 15 decembrie 2011. Ca act al autorității publice a fost expusă pe panoul informativ al Primăriei satului Brînza imediat după adoptare, la 15 decembrie 2011, iar cererea prealabilă a fost depusă peste 80 zile, iar intimatul nu a dovedit faptul că a făcut cunoștință cu decizia contestată cu 30 zile înainte de depunerea cererii prelabile.

Astfel, consideră că instanța de apel nu a aplicat prevederile art. 271 din Codul civil.

Susține că instanța de apel greșit a stabilit că bunul imobil face parte din bunurile domeniului public, pe când certificatul nr. 12 din 29 iunie 2012, eliberat de Consiliul sătesc Brînza, bunul imobil face parte din bunurile domeniului privat.

Prin referința depusă la 17 mai 2013 SC „Jenin Prod&Com” SRL a solicitat respingerea recursului ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei redactate.

Din actele pricinii rezultă că Ion Chetroi a primit decizia instanței de apel din 26 ianuarie 2013 la data de 26 ianuarie 2013, iar la 26 martie 2013, în termenul prevăzut de lege, a depus cererea de recurs.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 23 mai 2013 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

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

În conformitate cu art. 445 alin. (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.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, SC „Jenin Prod&Com” SRL a solicitat anularea deciziei Consiliului local Brînza nr. 3/3 din 15 decembrie 2011 „despre înstrăinarea bunului imobil (construcție nelocativă), amplasat în s. Brînza, cu nr. cadastral 9411116001”, anularea deciziei Comisiei de licitație a Consiliului local Brînza din 23 ianuarie 2012, prin care Ion Chetroi a fost declarat câștigătorul licitației pentru cumpărarea bunului imobil cu suma oferită de 78514 lei, anularea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului la licitația cu strigare, încheiat la 08 februarie 2012 între Primăria s. Brînza și Ion Chetroi, precum și anularea raportului de evaluare a construcției nelocative din satul Brînza, r-nul Cahul, întocmit de SRL „Gofma-Consulting” la 14 noiembrie 2011, acțiune care a fost admisă de către prima instanță.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelurilor declarate de către Ion Chetri și Primăria satului Brînza, r-nul Cahul, a ajuns la concluzia temeiniciei acestora, casând hotărârea primei instanțe în partea admiterii pretenției cu privire la anularea raportului de evaluare a construcției nelocative din 14 noiembrie 2011 întocmit de SRL „Gofma-Consulting” și pronunțând în această parte o nouă hotărâre, prin care procesul a fost încetat, în rest menținând hotărârea primei instanțe.

Judecând pricina în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție a constatat că instanța de apel a încălcat normele de drept procedural.

În conformitate cu art. 389 alin. (1) și (2) CPC, după încheierea dezbaterilor și susținerilor orale, completul de judecată se retrage în camera de deliberare pentru adoptarea deciziei. În urma deliberării, completul de judecată pronunță dispozitivul deciziei, care trebuie semnat de toți judecătorii și anexat la dosar.

Din materialele dosarului rezultă că, contrar prevederilor legale enunțate, decizia instanței de apel din 26 ianuarie 2013 nu este semnată de către toți judecătorii, care au participat la examinarea apelurilor declarate de către Ion Chetroi și Primăria satului Brînza, r-nul Cahul (f. d. 188).

Această circumstanță este apreciată de către Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție drept o eroare judiciară, care nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

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

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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Ion Chetroi.

Se casează integral decizia Curții de Apel Cahul din 26 ianuarie 2013 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății comerciale „Jenin Prod&Com” societate cu răspundere limitată împotriva Consiliului local Brînza și Primăriei satului Brînza, raionul Cahul, Societății cu răspundere limitată „Gofma-Consulting” și lui Ion Chetroi cu privire la contestarea actelor administrative, a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului la licitație publică și a raportului de evaluare a construcției nelocative, cu trimiterea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Cahul, de un alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele completului,
judecătorul
Judecătorii

Iuliana Oprea

Ion Vîlcov

Iurie Șumcov

Andrei Harghel

Ion Corolevschi