

Judecătoria Ungheni
Judecător: M.Moraru
Curtea de Apel Bălți
Judecători: I.Grosu, A.Corcenco, D.Corolevschi

DECIZIE

22 iunie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței
Judecători

Valeriu Doagă
Ala Cobăneanu, Galina Stratulat,
Oleg Sternioală, Iuliana Oprea

examinînd recursul declarat de avocatul Tufan Aliona în interesele Societății cu Răspundere Limitată „Eximacon” în proces de insolvență, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Primăriei comunei Petrești și Consiliului local Petrești, r-l Ungheni împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Eximacon” în proces de insolvență, intervenient accesoriu Banca Comercială „Banca Socială” Societate pe Acțiuni privind declararea parțial nulă a contractului de vânzare-cumpărare și a contractului de ipotecă,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 08 octombrie 2015,

CONSTATĂ:

La 30.07.2014, Primăria s. Petrești, r-l Ungheni a depus cerere de chemare în judecată către SC „Eximacon” SRL, intervenient accesoriu BC „Banca Socială” SA solicitînd declararea nulității actelor juridice.

În susținerea pretențiilor sale, reclamantul a invocat, că prin decizia Consiliului local Petrești nr. 09-2 din 12.10.2006, s-a decis de a scoate la licitație clădirea fostului muzeu din satul Petrești, r-l Ungheni cu suprafața de 158,4 m2 cu numărul cadastral 925921001901. La 06.11.2006 la licitație această clădire a fost vîndută la preț de 99 600 lei lui SC „Eximacon” SRL.

La 27.11.2006, între primărie, în persoana primarului Nisteriuc Anatolie și SC „Eximacon” SRL, în persoana administratorului Stegaru Natalia, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare în care a fost indicat că SC „Eximacon” SRL a procurat fostul muzeu compus din două clădiri separate, inclusiv căminul liceului teoretic „Gaudeamus” cu suprafața totală de 594 m2, cu toate că în procesul-verbal al licitației din 28.09.2006, aceste clădiri sunt bunuri imobile separate, cu numere cadastrale diferite și la licitație a fost vîndută doar clădirea cu suprafața de 158,4 m2.

Conform textului contractului, bunul imobil realizat este indicat în Registrul bunurilor imobile la OCT Ungheni cu numărul cadastral 9259210019 la 11.05.2005, fără a se specifica că acesta este doar numărul cadastral a terenului de sub construcție și nu a clădirii indicate, așa cum rezultă din extrasul din Registrul bunurilor imobile din 28.09.2006.

Clădirea internatului școlii, în prezent căminul liceului din sat cu suprafața de 594 m2 cu numărul cadastral 925921001901, a fost vîndută contrar prevederilor art.

84 alin. (3) a Legii privind administrația publică locală nr.123 din 18.03.2003, conform căreia înstrăinarea, concesiunea, arenda și locațiunea, cu excepția locațiunii imobilelor de locuit, se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, act ce nu a fost petrecut la acest bun imobil.

La fel a susținut că prin sentința Judecătorei Ungheni din 06.03.2012, fostul primar Nisteriuc Anatolie a fost condamnat conform art. 329 alin. (2) Cod penal pentru neglijență în serviciu la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil litigios contrar normelor legale.

După procurarea ambelor clădiri, SC „Eximacon” SRL, în mod ilegal și în scopul obținerii unui împrumut bancar în suma de 550 000 lei de la BC „Banca Socială” SA, a gajat ambele clădiri amplasate pe teren proprietate publică, fiind semnat pe 31.01.2007 contractul de ipotecă, în așa mod, SRL „Eximacon” a ipotecat un bun imobil care nu-i aparținea cu drept de proprietate.

Invocă reclamantul că, contractul de vânzare-cumpărare 27.11.2006 și contractul de ipotecă din 31.01.2007, cotravin legii și sunt lovite de nulitate absolută referitor la clădirea căminului liceului teoretic, realizat contrar normelor legale prin prisma art. 220 alin. (1) Cod civil, care prevede ca actul juridic sau clauza ce contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel și art. 217 Cod civil, care declară că acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă, deci poate fi intentată indiferent de termenul scurs de la data încheierii actului juridic.

Reiterează că, în prezent pîrîtul SC „Eximacon” SRL este în proces de insolabilitate, motiv din care este necesar de a aplica sechestrul pe construcția de învățămînt și educație cu suprafața de 594 m².

Solicită a declara parțial nul contractul de vânzare-cumpărare a clădirii căminului liceului teoretic „Gaudiamus” din s. Petrești, r-l. Ungheni cu suprafața de 594 m² cu numărul cadastral 925921001902, încheiat la data de 27.11.2006 între primăria s. Petrești, r-l Ungheni în persoana primarului Nisteriuc Anatolie și SC „Eximacon” SRL în persoana administratorului Stegaru Natalia, cu revenirea părților în poziția inițială referitor la acest bun imobil și a declara parțial nul contractul de ipotecă încheiat la 31 ianuarie 2007 între BC „Banca Socială” SA și SC „Eximacon” SRL a clădirii căminului liceului teoretic „Gaudiamus” din s. Petrești, r-l Ungheni cu suprafața de 594 m², cu numărul cadastral 925921001902 și aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii prin sechestrarea imobilului în litigiu.

Ulterior, reclamantul Consiliul local Petrești, r-l Ungheni a depus cerere de chemare în judecată către pîrîtul SC „Eximacon” SRL, intervenient accesoriu BC „Banca Socială” SA și persoana cointeresată Primăria s. Petrești, r-l Ungheni, solicitînd declararea parțial nulă a contractului de vânzare-cumpărare a clădirii căminului liceului teoretic „Gaudiamus” din s. Petrești, r-l Ungheni cu suprafața de 594 m², cu numărul cadastral 925921001902, încheiat la data de 27.11.2006 între primăria s. Petrești r-l Ungheni în persoana primarului Nisteriuc Anatolie și SC „Eximacon” SRL în persoana administratorului Stegaru Natalia cu revenirea părților în poziția inițială referitor la acest bun imobil și a declara parțial nul contractul de ipotecă încheiat la 31 ianuarie 2007 între BC „Banca Socială” SA și SC „Eximacon” SRL a clădirii căminului liceului teoretic „Gaudiamus” din s. Petrești, r-l Ungheni cu suprafața de 594 m², cu numărul cadastral 925921001902, cu aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii prin sechestrarea imobilului în litigiu.

Prin încheierea Judecătorei Ungheni din 14 ianuarie 2015, s-a dispus atragerea în proces în calitate de coreclamant Consiliul local Petrești, r-l Ungheni.

Prin hotărîrea Judecătorei Ungheni din 16 ianuarie 2015, a fost admisă acțiunea, fiind dispusă declararea parțial nulă contractul de vânzare-cumpărare a clădirii căminului liceului teoretic „Gaudiamus” din s. Petrești, r-l Ungheni cu suprafața de 594 m² cu numărul cadastral 925921001902, încheiat la data de 27.11.2006 între primăria s. Petrești, r-l Ungheni în persoana primarului Nisteriuc Anatolie și SC „Eximacon” SRL în persoana administratorului Stegaru Natalia cu revenirea părților în poziția inițială referitor la acest bun imobil. A declarat parțial nul contractul de ipotecă încheiat la 31.01.2007 între BC „Banca Socială” SA și SC „Eximacon” SRL a clădirii căminului liceului teoretic „Gaudeamus” din s. Petrești, r-l Ungheni cu suprafața de 594 m² cu numărul cadastral 925921001902.

În motivarea hotărîrii, instanța de fond a reținut prevederile art. 220 alin. (1) Cod civil, concluzionând că clădirea internatului școlii, în prezent căminul liceului din sat cu suprafața de 594 m², a fost vîndută contrar prevederilor art. 84 alin. (3) al Legii privind administrația publică locală nr. 123 din 18.03.2003, deoarece în urma licitației a fost vîndută doar clădirea muzeului cu suprafața de 158,4 m², nu și cea a internatului.

Nefiind de acord cu hotărîrea instanței de fond, la 16.02.2015, SRL „Eximacon” a atacat-o cu apel, solicitînd admiterea apelului, casarea hotărîrii Judecătorei Ungheni din 16 ianuarie 2015 și emiterea unei noi hotărîri de respingere a acțiunii.

În motivarea cererii de apel, apelantul a invocat că hotărîrea a fost adoptată cu încălcarea normelor de drept procedural și material și urmează a fi anulată, deoarece circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii nu au fost constatate și elucidate pe deplin de către instanța de fond, circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, pe care prima instanță le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice și suficiente, instanța a depășit limitele pretențiilor înaintate de către intimat și la soluționarea pricinii instanța eronat a interpretat normele de drept procedural.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 08 octombrie 2015, a fost admis apelul declarat de către SRL „Eximacon”, casată hotărîrea Judecătorei Ungheni din 16 ianuarie 2015 și emisă o hotărîre nouă, prin care a fost admisă cererea de chemare în judecată depusă de către Primăria sat. Petrești, r-l Ungheni către SRL „Eximacon” SC, intervenient accesoriu BC „Banca Socială” SA și a fost declarat parțial nul contractul de vânzare-cumpărare a căminului liceului teoretic „Gaudeamus” din sat. Petrești, r-l Ungheni cu suprafața de 594 m², cu numărul cadastral 925921001902 încheiat la data de 27.11.2006 între Primăria s. Petrești, r-l Ungheni și SC „Eximacon” SRL. S-a respins pretenția Primăriei sat. Petrești, r-l Ungheni către SRL „Eximacon” SC, intervenient accesoriu BC „Banca Socială” SA și cererea Consiliului Primăriei sat. Petrești, r-l Ungheni privind declararea parțial nulă a contractului de ipotecă încheiat la 31 ianuarie 2007 de către SA „Banca Socială” SA și SC „Eximacon” SRL a clădirii căminului liceului teoretic „Gaudeamus” din sat Petrești, r-l Ungheni cu suprafața de 594 m², cu numărul cadastral 925921001902.

În motivarea deciziei, instanța de apel a reținut prevederile art. 217 alin. (3), 220 alin. (1) Cod civil, art. 123 alin. (3) CPC, concluzionând că contractul de vânzare-cumpărare în partea clădirii căminului liceului teoretic „Gaudiamus” din s. Petrești, r-l Ungheni cu suprafața de 594 m², a fost încheiat cu încălcarea normelor ce contravin ordinii publice, fapt incontestabil confirmat prin sentința Judecătorei Ungheni din 06.03.2012.

Referitor la cerința de revenire a părților la poziția inițială, instanța de apel a conchis că contractul în această parte nu a fost realizat, acest imobil fiind doar abuziv inclus în contractul de vânzare-cumpărare din 27.11.2006.

În ceea ce ține de cerința privind declararea nulității contractului de ipotecă din 31.01.2007 în partea clădirii căminului liceului teoretic „Gaudiamus” din s. Petrești, r-l Ungheni cu suprafața de 594 m², instanța de apel a menționat că banca nu a avut calitatea procesuală de pârît și nu a fost indicat în acțiune ca subiect al raportului material litigios.

La fel a conchis și că acțiunea depusă de Consiliul local Petrești, r-l Ungheni este neîntemeiată, deoarece acesta nu a confirmat dreptul său de a înainta acțiune și nici nu a probat interesul său vis-a-vis de obiectul litigiului, proprietar al bunului litigios fiind administrația publică locală.

Nefiind de acord cu decizia instanței de apel, la 20.04.2016, avocatul Tufan Aliona în interesele SRL „Eximacon” în proces de insolvență a contestat-o cu recurs, solicitând admiterea recursului, casarea decizia Curții de Apel Bălți din 08 octombrie 2015 și a hotărârii Judecătoria Ungheni din 16 ianuarie 2015 și remiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel.

În motivarea recursului, recurenta a invocat că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea, precum și a apreciat probele din dosar în mod arbitrar.

La 06.06.2016, BC „Banca Socială” SA în proces de lichidare a prezentat referințe pe marginea recursului declarat, prin care și-a exprimat susținerea cu argumentele acestuia și a solicitat admiterea lui.

Potrivit art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

(2) Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

La caz, decizia instanței de apel a fost emisă la 08.10.2015 (f.d. 110) și a fost expediată în adresa părților la 28.10.2015 (f.d. 116).

Cererea de recurs a fost depusă la data de 20.04.2016 (f.d. 124).

Însă, pornind de la faptul ca materialele cauzei atestă faptul că decizia instanței de apel din 08.10.2015 a fost recepționată de către lichidatorul SRL „Eximacon”, Casian Sergiu la 02.03.2016 (f.d. 122), Colegiul consideră recursul depus în termenul legal de atac.

În conformitate cu prevederile art. 440 alin. (2) Cod de procedură civilă, completul din 3 judecători, prin încheierea din 15 iunie 2016, a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului recursului de un complet din 5 judecători.

Potrivit art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în instanța de apel și verificând, în limitele invocate în recurs și în baza referinței prezentate de intimat, legalitatea deciziei atacate, Colegiul conchide că recursul urmează să fie respins, pornind de la următoarele.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC al RM instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Decizia recurată a fost adoptată în conformitate cu normele de drept material și procedural și este bazată pe aprecierea corectă și completă a tuturor probelor și

circumstanțelor cauzei, motiv pentru care de către Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit este considerată legală și întemeiată.

Potrivit materialelor cauzei, prin decizia Consiliului local Petrești nr. 09-2 din 12.10.2006, s-a decis de a scoate la licitație clădirea fostului muzeu din satul Petrești r-1 Ungheni (f.d. 13), iar la data de 06.11.2006 la licitație, această clădire a fost vândută la preț de 100 000 lei (f.d. 25).

La 27.11.2006 între Primăria s. Petrești, raionul Ungheni în persoana primarului Nistiriuc Anatolie și SC „Eximacon” SRL în persoana administratorului Stegaru Natalia, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare în care a fost indicat că SC „Eximacon” SRL a procurat fostul muzeu compus din două clădiri separate, inclusiv căminul liceului teoretic „Gaudeamus” cu suprafața totală de 594 m² (f.d. 15).

Prin sentința Judecătorei Ungheni din 06 martie 2012, fostul primar Anatolie Nistiriuc a fost recunoscut culpabil în comiterea infracțiunii prevăzute de art. 329 alin. (2) lit. b) CP pentru neglijența în serviciu la semnarea contractului de vânzare a bunului imobil contrar normelor legale, fiindu-i aplicată o pedeapsă sub formă de amendă în mărime de 200 unități convenționale (f.d. 17-19).

La 30.07.2014, Primăria s. Petrești, r-1 Ungheni a depus cerere de chemare în judecată către SC „Eximacon” SRL, intervenient accesoriu BC „Banca Socială” SA, prin care a solicitat declararea parțial nulă a contractului de vânzare-cumpărare a clădirii liceului teoretic „Gaudeamus” din s. Petrești, r-1 Ungheni cu suprafața de 594 m² cu numărul cadastral 925921001902, încheiat la 27.11.2006 între Primăria s. Petrești, raionul Ungheni în persoana primarului Nistiriuc Anatolie și SC „Eximacon” SRL în persoana administratorului Stegaru Natalia cu revenirea părților la poziția inițială și declararea parțial nulă a contractului de ipotecă încheiat la 31.01.2007 între BC „Banca Socială” SA și SC „Eximacon” SRL a clădirii liceului teoretic „Gaudeamus” din s. Petrești, r-1 Ungheni cu suprafața de 594 m² cu numărul cadastral 925921001902.

Ulterior, pe parcursul examinării cauzei, și Consiliul local Petrești, r-1 Ungheni a depus cerere de chemare în judecată către SRL „Eximacon”, intervenient accesoriu BC „Banca Socială” SA, invocând aceleași argumente de fapt și de drept și înaintînd aceleași cerințe (f.d. 51-52).

Prin încheierea Judecătorei Ungheni din 14 ianuarie 2015, Consiliul local Petrești, r-1 Ungheni a fost atras în proces în calitate de coreclamant.

Instanța de fond a admis integral acțiunea reclamantei.

Instanța de apel a casat soluția instanței de fond și a emis o hotărîre nouă, prin care a declarat parțial nul contractul de vânzare-cumpărare a căminului liceului teoretic „Gaudeamus” din s. Petrești, r-1 Ungheni cu suprafața de 594 m² cu numărul cadastral 925921001902, încheiat la 27.11.2006 între Primăria s. Petrești, r-1 Ungheni și SC „Eximacon” SRL și a respins cerința privind declararea parțial nulă a contractului de ipotecă încheiat la 31 ianuarie 2007 între SA „Banca Socială” SA și SC „Eximacon” SRL a clădirii căminului liceului teoretic „Gaudeamus” din sat Petrești, r-1 Ungheni cu suprafața de 594 m², cu numărul cadastral 925921001902.

Prin urmare, Colegiul susține soluția instanței de apel și conchide că la adoptarea ei, corect a interpretat și aplicat normele de drept material și procedural.

Astfel, afirmația recurente cum că instanțele au examinat două cereri de chemare în judecată distincte, cu pretenții similare, depuse de Primăria s. Petrești și Consiliul local Petrești, însă ultima cerere nu a fost depusă prin cancelaria instanței de fond, precum și nu au fost conexe două cauze civile, Colegiul o apreciază critic.

Or, după cum s-a constatat mai sus, prin încheierea Judecătoriai Ungheni din 14 ianuarie 2015, Consiliul local Petrești, r-l Ungheni a fost atras în proces în calitate de coreclamant, respectiv s-a alăturat cerințelor înaintate de Primărie, în acest sens înaintînd și cererea de chemare în judecată menționată, care între altele este identică cu cea a Primăriei.

În această ordine de idei, toate argumentele recurenței ce țin de alegațiile privind existența a două acțiuni distincte și care urmau a fi supuse aprecierii separat și în privința tuturor cerințelor de către instanța de apel, Colegiul le consideră neîntemeiate, deoarece Consiliul local Petrești s-a alăturat la acțiunea Primăriei, iar instanța de apel just le-a apreciat în integral lor.

Totodată, instanța de recurs apreciază critic și afirmația recurenței cum că instanța de apel era obligată să trimită cauza la rejudecare, deoarece instanța de fond incorect a stabilit statutul procesual al BC „Banca Socială” SA, fiind atrasă în proces în calitate de intervenient accesoriu.

În acest sens, Colegiul constată că instanța de apel just a suspus aprecierii aspectul dat, or, cerința care viza drepturile băncii, în speță declararea nulității contractului de ipotecă, a fost respinsă tocmai din motivul că BC „Banca Socială” SA nu a avut calitatea de pîrît, nefiind indicată ca subiect al raportului material litigios, iar față de intervenientul accesoriu nu pot fi înaintate pretenții.

În același timp, instanța de recurs constată că, contrar afirmației recurenței, contractul litigios nu este obiect al acțiunii în ordinea contenciosului administrativ, deoarece acesta nu corespunde criteriilor contractului administrativ, or, nu poate fi caracterizat de inegalitate de poziții ale părților.

Referitor la fondul cauzei, Colegiul conchide că instanța de apel just a constatat circumstanțele speței și a aplicat cadrul legal incident.

Astfel, nulitatea contractului de vânzare-cumpărare în partea clădirii liceului teoretic „Gaudeamus” din s. Petrești, r-l Ungheni cu suprafața de 594 m² cu numărul cadastral 925921001902, încheiat la 27.11.2006 între Primăria s. Petrești, raionul Ungheni în persoana primarului Nistiriuc Anatolie și SC „Eximacon” SRL în persoana administratorului Stegaru Natalia, corect a fost statuată de instanța de apel prin prisma art. 220 Cod civil. Or, contractul în această parte a fost încheiat cu încălcarea normelor ce contravin ordinii publice, fapt incontestabil confirmat prin sentința Judecătoriai Ungheni din 06.03.2012.

În acest sens, afirmația recurenței cum că instanța de apel a schimbat temeiul de drept al acțiunii, Colegiul o apreciază critic, deoarece, deși nu au indicat expres norma legală, reclamantii au invocat ca temei sentința Judecătoriai Ungheni din 06.03.2012, prin care s-a constatat că primarul Nistiriuc Anatolie, a semnat contractul litigios neglijent, prin care a înstrăinat două imobile, deși la licitație a fost decisă înstrăinarea doar a unui imobil.

Or, existența sentinței definitive și irevocabile a Judecătoriai Ungheni din 06.03.2012, prin care fostul primar Nistiriuc Anatolie a fost condamnat conform art. 329 alin. (2) Cod penal pentru neglijență în serviciu la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil litigios contrar normelor legale, înlătură orice dubiu și confirmă cu certitudine existența ilegalității la semnarea contractului litigios.

În acest context, instanța de recurs conchide că reclamantii au dovedit întrunirea condițiilor necesare de declarare a nulității contractului de vânzare-cumpărare în partea bunului imobil litigios.

În această ordine de idei, Colegiul conchide că instanța de apel corect a concluzionat despre temeinicia pretențiilor în partea declarării nulității contractului de vânzare-cumpărare a clădirii liceului teoretic „Gaudeamus” din s. Petrești, r-1 Ungheni cu suprafața de 594 m² cu numărul cadastral 925921001902, încheiat la 27.11.2006 între Primăria s. Petrești, raionul Ungheni în persoana primarului Nistiriuc Anatolie și SC „Eximacon” SRL în persoana administratorului Stegaru Natalia, precum și a netemeinicii pretențiilor privind declararea parțial nulă a contractului de ipotecă încheiat la 31 ianuarie 2007 între SA „Banca Socială” SA și SC „Eximacon” SRL a clădirii căminului liceului teoretic „Gaudeamus” din sat Petrești, r-1 Ungheni cu suprafața de 594 m², cu numărul cadastral 925921001902.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit atestă că motivele de casare invocate de recurent nu și-au găsit confirmare în cadrul examinării recursului și acesta urmează a fi respins ca nefondat.

Ținând cont de cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă al RM, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

DECIDE:

Se respinge recursul declarat de avocatul Tufan Aliona în interesele Societății cu Răspundere Limitată „Eximacon” în proces de insolvență.

Se menține decizia Curții de Apel Bălți din 08 octombrie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Primăriei comunei Petrești și Consiliului local Petrești, r-1 Ungheni împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Eximacon” în proces de insolvență, intervenient accesoriu Banca Comercială „Banca Socială” Societate pe Acțiuni privind declararea parțial nulă a contractului de vânzare-cumpărare și a contractului de ipotecă.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței

Valeriu Doagă

Judecători

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Oleg Sternioală

Iuliana Oprea