

DECIZIE

10 august 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul: Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii: Ala Cobăneanu, Sveatoslav Moldovan, Mariana Pitic, Iurie Bejenaru

examinînd recursul declarat de Primarul satului Elizaveta mun. Bălți, Pelagheia Balțat și reprezentantul Consiliului satului Elizaveta, mun.Bălți, Laba Nicolae,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Faitec-M” împotriva Primăriei satului Elizaveta mun. Bălți, intervenient accesoriu Consiliul satului Elizevata, mun. Bălți cu privire la repunerea în termen a cererii, anularea parțială a procesului-verbal nr.01 din 17 iunie 2008 cu privire la rezultatele vânzării la licitația cu strigare, anularea parțială a contractului nr.35 din 24 iulie 2008, înlăturarea încălcărilor emise la petrecerea licitației cu strigare din 17 iunie 2008 și restituirea sumei nejustificate în mărime de 1685000 lei,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 01 martie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de Primăria și Consiliul satului Elizaveta, mun. Bălți, fiind menținută fără modificări hotărîrea Judecătoria Bălți din 19 noiembrie 2015,

c o n s t a t ă :

La data de 28 august 2014 SRL „Faitec-M” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei satului Elizaveta, mun.Bălți cu privire la anularea parțială a procesului-verbal nr. 01 din 17 iunie 2008 cu privire la rezultatele vânzării la licitație cu strigare, anularea parțială a contractului nr. 35 din 24.07.2008, înlăturarea încălcărilor emise la petrecerea licitației cu strigare din 17.06.2008 și restituirea sumei nejustificate în mărime de 1 685 000 lei.

În motivarea acțiunii, a indicat că prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 35 din 24.07.2008 SRL „Faitec-M” a cumpărat de la Primăria satului Elizaveta terenul de pământ cu o suprafață de 5,0 ha (nr. cadastral 0300113410), prețul de cost al cărui a fost estimat la suma de 1768000 lei. Tranzacția dată a fost încheiată în urma petrecerii de către Primăria satului Elizaveta a licitației „cu strigare” din data de 17.06.2008, conform procesului verbal nr. 01.

Prețul în sumă de 1768000 lei a fost calculat eronat, reieșind din considerentul că terenul respectiv dispunea de bonitatea apreciată la 75 grade/ha. Faptul că bonitatea indicată a fost majorată cu rea-credință din partea vânzătorului

se confirmă și prin Actul de predare-preluare a terenului public (agricol) în care este indicat la concret caracteristica reală precum că terenul în cauză este neprelucrat ca teren agricol din anul 1993, este depozit cu gunoi menajer, deșeuri de construcție, argilă, solul fertil este decoperat, solul fertil este replantat și decoperat, înmlăștinit, argilos cu pete de sărătură, pășune.

Potrivit extrasului din ÎS „Cadastru” terenul în cauză a fost înregistrat încă la 19.06.2006 cu specificarea modului de folosință - pentru construcții. Astfel, terenul nominalizat a fost din start destinat pentru construcții și astfel nicidecum nu putea deține bonitatea solului de 74 grade/ha, cum a fost indicat în calculul efectuat de SRL „Naxin” în anul 2007 la solicitarea vânzătorului.

Astfel, conform raportului de evaluare retrospectivă nr. 90-06/13 din 25.06.2013, întocmit de SC „Rilici-Compani” SRL la cererea SRL „Faitec-M”, și actului de determinare a valorii de realizare efectuată conform mai multor metode, inclusiv și analizei comparative a vânzărilor, la situația din 01.06.2008 bonitatea solului a fost apreciată în baza documentelor oficiale la 11 grade/ha, iar prețul terenului de pământ nr. 35 S- de 5,0 hectare (nr. cadastral 0300113410), constituie suma doar de 73000 lei.

Din aceste considerente reclamantul solicită repunerea în termen a cererii, anularea pct. 2, 3 și 6 A), B),C) din procesul verbal nr. 01 din 17.06.2008 cu privire la rezultatele vânzării la licitație cu strigare, anularea pct. 1 și 3 din capitolul II a contractului nr. 35 din 24.07.2008 în partea sumei de 1685000 lei, obligarea înlăturării încălcărilor pe care le-a comis la petrecerea licitației cu strigare din 17.06.2008 a terenului cu numărul cadastral 0300113410 ce ține de prețul acestuia și obligarea restituirii sumei de 1685000 lei.

La data de 20.03.2015 SRL „Faitec-M” a depus cerere de concretizare a cerințelor din acțiune, solicitând de a anula parțial procesul-verbal nr. 01 cu privire la rezultatele vânzării la licitație cu strigare din 17 iunie 2008 și anume punctele 2,3 și 6 A), B) C) în partea sumei de 1 685 000 lei, de a anula parțial punctele 1 și 3 din capitolul II a contractului nr. 35 din 24 iulie 2008 încheiat între Primăria satului Elizaveta, mun.Bălți și SRL „Faitec-M” în partea sumei de 1 685 000 lei, de a obliga pîrîtul să înlătore încălcările pe care le-a comis la petrecerea licitației cu strigare a terenului nr. cadastral 0300113410 ce conține prețul acestuia luînd ca bază bonitatea efectivă de 11 grad/hectar și prețul de 14 600 lei pentru un ha, de a obliga Primăria satului Elizaveta, mun.Bălți să restituie SRL „Faitec-M” suma primită nejustificat de 1 685 000 lei. (f.d. 118-129).

Prin hotărîrea Judecătorei Bălți din 19 noiembrie 2015 s-a admis integral acțiunea.

S-a repus în termen cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Faitec-M”.

S-a anulat pct.2, 3 și 6 A),B),C) din procesul-verbal nr.01 din 17 iunie 2008 cu privire la rezultatele vânzării la licitație cu strigare desfășurat de Primăria sat.Elizaveta, mun.Bălți.

S-a anulat pct.1 și 3 din capitolul II a contractului nr.35 din 24 iulie 2008 încheiat între Primăria satului Elizaveta, mun.Bălți și SRL „Faitec-M” în partea sumei de 1 685 000 lei.

S-a obligat Primăria satului Elizaveta, mun. Bălți să înlătore încălcările pe care le-a comis la petrecerea licitației cu strigare din 17 iunie 2008 a terenului cu

număr cadastral 0300113410 ce ține de prețul acestuia luând ca bază bonitatea efectivă de 11 grad/hectar și prețul de 14600 lei pentru 1 hectar.

S-a obligat Primăria satului Elizaveta, mun. Bălți să restituie SRL „Faitec-M” suma de 1685000 lei.

S-a încasat de la Primăria satului Elizaveta, mun. Bălți în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 50 000 lei.

La data de 19 noiembrie 2015 și respectiv la 28 ianuarie 2016 Primăria și Consiliul satului Elizaveta mun. Bălți prin intermediul avocatului Nicolae Dodon a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe (f.d.219-220).

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 01 martie 2016 s-a respins apelul declarat de Primăria și Consiliul satului Elizaveta, mun. Bălți, fiind menținută fără modificări hotărârea Judecătoriei Bălți din 19 noiembrie 2015.

La 27 aprilie 2016 și respectiv la 23 mai 2016, în termen, Primarul satului Elizaveta mun.Bălți, Pelagheia Balțat și reprezentantul Consiliului satului Elizaveta, mun.Bălți, Laba Nicolae au depus recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie respinsă.

Instanța de apel și prima instanță nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată în special prevederile art.765, 783 și 785 Cod civil.

Mai mult ca atât, SRL „Faitec-M” cunoștea despre starea generală a terenului în virtutea informațiilor obținute din studierea setului de acte prezentat și ieșire la fața locului, confirmată prin actul din 16 iunie 2008 de examinare al documentație lotului și al obiectului, precum și din actul din 24 iulie 2008, parte integrantă a contractului și din acel moment a avut posibilitatea, în interiorul termenului de prescripție extintivă, să depună o acțiune corespunzătoare, ceea ce intimatul nu a făcut.

Astfel, în conformitate cu art.279 Cod civil repunerea în termen poate fi efectuată în cazuri excepționale, dacă instanța de judecată constată că termenul de prescripție extintivă nu este respectat datorită unor împrejurări legate de persoana reclamantului, dreptul încălcat al persoanei este apărut. Pe parcursul examinării cauzei în instanța de apel și instanța de fond nu au fost probate și administrate probe ce ar demonstra existența acestor împrejurări legate de persoana reclamantului.

Se mai indică în recurs că la licitație a fost scos terenul cu suprafața de 5,0 ha din extravilanului satului Elizaveta m.Bălți cu destinația teren agricol.

Prin urmare, invocă recurenții că SRL „Faitec-M” oricând a avut posibilitatea de a se deplasa la acest teren pentru a face cunoștință cu starea de fapt a terenului. La licitație terenul a fost scos cu prețul de 1 767 600,00 lei în calitate de preț inițial. În cadrul licitației reclamantul a avut inițiativa de a majora acest preț până la 1 768 000,00 lei. Licitația a fost publică reclamantul prin participarea la licitație și-a exprima acordul liber și nevinciat de a achiziționa acest teren.

Prin cererile depuse SRL „Faitec-M” nu solicită anularea hotărârii comisiei de licitație privind stabilirea prețului terenului și a deciziei 03/04 din 24.07.2008 prin care s-au aprobat rezultatele licitației și s-a dispus vânzarea terenului cu suprafața 5.0. ha, nr. cadastral 0300113410. Astfel, nu poate fi anulat procesul verbal nr.01 cu privire la rezultatele vânzării la licitație și contractul de vânzare-cumpărare a terenului, fiind în vigoare hotărârea comisiei de licitație privind stabilirea prețului

terenului și a deciziei 03/04 din 24.07.2008.

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 deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 al. (1) lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Materialele dosarului atestă că prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 35 din 24.07.2008 SRL „Faitec-M” a cumpărat de la Primăria satului Elizaveta terenul de pământ cu o suprafață de 5,0 ha (nr. cadastral 0300113410), prețul fiind la suma de 1 768 000 lei. Tranzacția dată a fost încheiată în urma petrecerii de către Primăria satului Elizaveta a licitației „cu strigare” din data de 17.06.2008, conform procesului verbal nr. 01.

SRL „Faitec-M” a solicitat repunerea în termen a cererii de chemare în judecată, anularea parțială a procesului-verbal nr. 01 cu privire la rezultatele vânzării la licitație cu strigare din 17 iunie 2008 și anume punctele 2,3 și 6 A), B) C) în partea sumei de 1 685 000 lei, anularea parțială a punctelor 1 și 3 din capitolul II a contractului nr. 35 din 24 iulie 2008 încheiat între Primăria satului Elizaveta, mun.Bălți și SRL „Faitec-M” în partea sumei de 1 685 000 lei, de a obliga pîrîtul să înlătore încălcările pe care le-a comis la petrecerea licitației cu strigare a terenului nr. cadastral 0300113410 ce conține prețul acestuia luînd ca bază bonitatea efectivă de 11 grad/hectar și prețul de 14 600 lei pentru un ha, de a obliga Primăria satului Elizaveta, mun. Bălți să restituie SRL „Faitec-M” suma primită nejustificat de 1 685 000 lei.

Fiind investită cu examinarea prezentului litigiu, prima instanță s-a pronunțat în favoarea admiterii integrale a acțiunii.

Pentru a emite soluția enunțată, instanța de fond a reținut că, SRL „Faitec-M” luînd act cu raportul de evaluare a terenului agricol nr.90-06/13 din 25.06.2013, la data de 25 iunie 2013 a aflat despre încălcarea drepturilor sale, anume aprecierea incorectă a procentului de bonitate a terenului agricol la momentul vânzării.

Astfel, instanța de fond a repus în termen acțiunea, indicînd că reclamantul a aflat despre încălcarea drepturilor sale la data de 25 iunie 2013, prin urmare din această dată urmează a curge termenul de prescripție extinctivă.

Totodată, instanța de fond a constatat că prețul bunului vîndut a fost determinat eronat de către pîrît, or acesta la formarea lui a utilizat un element al formării prețului, bonitatea care nu corespunde terenului vîndut. Astfel în opinia instanței de fond, diferența dintre prețul achitat de către reclamant și prețul de piață confirmat prin raportul de evaluare în raport cu calitățile terenului în sumă de 1 685 000 lei constituie o îmbogățire fără justă cauză a pîrîtului ce urmează a fi restituită reclamantului.

La rîndul său, instanța de apel a respins apelul declarat de către Primăria și Consiliul satului Elizaveta, mun. Bălți, fiind menținută fără modificări hotărârea Judecătoriei Bălți din 19 noiembrie 2015.

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârilor judecătorești contestate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră neîntemeiate și eronate soluțiile instanțelor de judecată.

Conform art.267 alin.(1) CC, termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanță de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

Astfel, din materialele dosarului este evident că contractul de vânzare-cumpărare nr.35 a fost încheiat la data de 24 iulie 2008 și licitația „cu strigare” a avut loc la data de 17 iunie 2008, conform procesului-verbal nr.01, iar prezenta acțiune a fost depusă în instanța de judecată de către SRL „Faitec-M” la 28 august 2014 (f.d.2-4, vol.I) adică peste termenul de 3 ani de la apariția dreptului la acțiune, fapt ce denotă depunerea cererii de chemare în judecată cu încălcarea termenului stabilit de lege.

În speță este de menționat că în anul 2007 potrivit setului elaborat de SRL „Naxin”, nr.AN-030 „Elizaveta”, terenul situat în mun. Bălți, regiunea uzinei „Moldagrotehnica” suprafața de 5, 0 ha, destinație agricolă, a fost evaluat la preț de 1767 600 lei, bonitatea solului fiind de B-75 (f.d.142-147), prin urmare acest act a stat la baza vânzării-cumpărării terenului agricol cu nr. cadastral 0300113410. Iar la 24 iulie 2008 între Primăria sat.Elizaveta și SRL „Faitec-M” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 35 prin care s-a indicat că prețul de vânzare a terenului constituie 1768000 lei.(f.d.5-8, vol.I)

Instanța de recurs menționează că la 22 iulie 2008 (f.d.134, vol.I) SRL „Faitec-M” a solicitat Institutului de Proiectări pentru organizarea teritoriului „IPOT” de a îndeplini lucrări pedologice pentru determinarea bonității solului pe suprafața de 5,0 ha ce aparține SRL „Faitec-M”.

Potrivit materialelor investigațiilor pedologice în scopul aprecierii gradului de bonitate a sectorului de pământ (cod cadastral 0300113410) amplasat în sat. Elizaveta, mun. Bălți s-a concluzionat că, conform pct.3 decopertarea straturilor fertile (H1) și potențial fertil (H2) nu este necesară, iar pct.4 a investigațiilor indică că gradul de bonitate mediu ponderat pe acest sector cu suprafața totală de 5,0 ha constituie 11 (unsprezece) puncte. (f.d.133-138,vol.I)

Însă, instanța de recurs consideră că circumstanțele date nu pot constitui drept temei pentru repunerea în termen a cererii de chemare în judecată, în situația în care SRL „Faitec-M” cunoștea că bonitatea terenului este de 11 puncte încă din anul 2008, și nu poate fi reținut argumentul intimatului precum că a cunoscut despre pretinsele temeieri de nulitate la data de 25 iunie 2013 din raportul de evaluarea retrospectivă nr. 90-06/13, întocmit de SC „Rilici-Compani” SRL la cererea SRL „Faitec-M”.

În conformitate cu art.279 Cod civil repunerea în termen poate fi efectuată în cazuri excepționale, dacă instanța de judecată constată că termenul de prescripție extinctivă nu este respectat datorită unor împrejurări legate de persoana reclamantului, dreptul încălcat al persoanei este apărat. Pe parcursul examinării cauzei în instanța de apel și instanța de fond nu au fost probate și administrate probe ce ar demonstra existența acestor împrejurări legate de persoana reclamantului.

Instanța de recurs remarcă că cauzele de omitere a termenului de prescripție pot fi recunoscute întemeiate dacă persoana interesată a luat măsuri de realizare a dreptului său la înaintarea acțiunii în termenul stabilit de lege.

Raportînd prevederile enunțate la caz, instanța de recurs reține drept greșită concluzia instanței de judecată cu privire la admiterea cererii de repunere în termen de adresare în judecată a reclamantului, deoarece ultimul nu a făcut dovadă faptului că motivele pentru care a fost omis termenul de prescripție sunt întemeiate.

Este evident că afirmația SRL „Faitec-M” precum că termenul de adresare în judecată a fost omis pe motiv că conform raportului de evaluare retrospectivă nr. 90-06/13 din 25.06.2013, întocmit de SC „Rilici-Compani” SRL la cererea SRL „Faitec-M”, și actului de determinare a valorii de realizare efectuată conform mai multor metode, inclusiv și analizei comparative a vânzărilor, la situația din 01.06.2008 bonitatea solului a fost apreciată în baza documentelor oficiale la 11 grade/ha, iar prețul terenului de pământ nr. 35 S- de 5,0 hectare (nr. cadastral 0300113410), constituie suma doar de 73000 lei, nu poate constitui drept argument temeinic și credibil pentru repunerea în termenul de adresare în judecată, deoarece datele din dosar dovedesc contrariul.

Astfel, conform prevederilor art.271 CC, acțiunea privind apărarea dreptului încălcat se respinge în temeiul expirării termenului de prescripție extinctivă numai la cererea persoanei în a cărei favoare a curs prescripția, depusă pînă la încheierea dezbaterilor în fond.

Important este de menționat că legislatorul a stabilit prescripția extinctivă în scopul păstrării unei stabilități în raporturile juridice dintre persoanele fizice și juridice, contrar persistării unei incertitudini în raporturi pentru o perioadă îndelungată de timp, în care apar, se derulează și se modifică o complexitate de relații dintre părți sub egida unor norme de drept diferite. Apărut din cadrul raportului juridic civil, dreptul la acțiune reprezintă dreptul de a cere de la instanța de judecată emiterea hotărîrii, care ar admite acțiunea. Prescripția extinctivă este termenul la expirarea căruia în cazul în care acțiunea nu a fost înaintată se stinge dreptul civil, apărut în urma delictului civil – dreptul la apărare pe calea acțiunii civile.

Examinarea unei acțiuni depusă în afara termenului legal, constituie o încălcare a principiului legalității și securității raporturilor juridice și, respectiv, o soluție inadmisibilă în ordinea de drept.

Instanța de recurs conchide că instanța de judecată neîntemeiat și cu încălcarea prevederilor legale a admis cererea de repunerea în termen și a admis acțiunea, deoarece termenul a fost omis fără careva temei justificativ.

În acest sens, este lovită de nulitate și decizia instanței de apel, care a menținut hotărîrea primei instanțe.

Avînd în vedere faptul că, hotărîrile instanțelor de judecată au fost emise în contradicție cu prevederile normelor de drept material, iar argumentele invocate de recurenții Primarul satului Elizaveta mun. Bălți, Pelagheia Balțat și reprezentantul Consiliului satului Elizaveta, mun.Bălți, Laba Nicolae sînt întemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat, de a casa hotărîrile judecătorești contestate și de a emite o nouă hotărîre, prin care acțiunea înaintată va fi respinsă, ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripție.

În conformitate cu art. art. 444, 445 alin. (1) lit. b), 445 alin. (3) 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 Primarul satului Elizaveta mun. Bălți, Pelagheia Balțat și reprezentantul Consiliului satului Elizaveta, mun.Bălți, Laba Nicolae.

Se casează decizia Curții de Apel Bălți din 01 martie 2016 și hotărârea Judecătorei Bălți din 19 noiembrie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Faitec-M” împotriva Primăriei satului Elizaveta mun. Bălți, intervenient accesoriu Consiliul satului Elizevata, mun. Bălți cu privire la repunerea în termen a cererii, anularea parțială a procesului-verbal nr.01 din 17 iunie 2008 cu privire la rezultatele vânzării la licitația cu strigare, anularea parțială a contractului nr.35 din 24 iulie 2008, înlăturarea încălcărilor emise la petrecerea licitației cu strigare din 17 iunie 2008 și restituirea sumei nejustificate în mărime de 1685000 lei, și se emite o nouă hotărâre prin care:

Se respinge ca tardivă, cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Faitec-M” împotriva Primăriei satului Elizaveta mun. Bălți, intervenient accesoriu Consiliul satului Elizevata, mun. Bălți cu privire la repunerea în termen a cererii, anularea parțială a procesului-verbal nr.01 din 17 iunie 2008 cu privire la rezultatele vânzării la licitația cu strigare, anularea parțială a contractului nr.35 din 24 iulie 2008, înlăturarea încălcărilor emise la petrecerea licitației cu strigare din 17 iunie 2008 și restituirea sumei nejustificate în mărime de 1685000 lei.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Sveatoslav Moldovan

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru