

Prima instanță: Judecătoria Strășeni
Judecător: I. Chiroșca
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău
Judecători: D. Manole, Șt. Niță, A. Bostan

Dosarul nr. 3ra-1341/16

DECIZIE

02 noiembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecători

Iulia Sîrcu
Tamara Chișca-Doneva, Iurie Bejenaru,
Nicolae Craiu, Ion Druță

examinînd recursul declarat de către Societatea pe Acțiuni „Mașrut”,
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe
Acțiuni „Mașrut” împotriva Consiliul orășenesc Strășeni, Primăria or. Strășeni,
Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni, Severin Vasile, Olicedaevschi Nicolae,
Societatea cu Răspundere Limitată „Promotob”, intervenienți accesorii Ministerul
Transporturilor și Infrastructurii Dramurilor, Agenția Proprietății Publice și
Societatea cu Răspundere Limitată „S&B Tobacco” privind anularea actelor
administrative, anularea actelor juridice și repunerea părților în situația anterioară,
împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 31 mai 2016, prin care a fost
casată parțial hotărîrea Judecătoriei Strășeni din 01 decembrie 2015,

c o n s t a t ă

La 22 august 2013, SA „Mașrut” a depus cerere de chemare în judecată
împotriva Consiliului orășenesc Strășeni, Primăria Strășeni, intervenienți
accesorii Olicedaevschi Nicolai, Severin Vasile, SRL „Promotob” prin care a
solicitat anularea deciziilor Consiliului or. Strășeni nr. 12/09.1 din 12 decembrie
2008 (Severin), nr. 12/09.1 din 12 decembrie 2008 (Olicedaevschi), nr. 26/05.7
din 06 iulie 2010, nr. 33/10.19 din 31 martie 2011, nr. 36/07 din 05 mai 2011, nr.
37/10 din 31 mai 2011, anularea deciziilor Primăriei Strășeni din 30 martie 2010
și din 30 ianuarie 2009 prin care a fost actualizat prin divizare terenul din str. M.
Costin 2.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că la 28 mai 2013, de către
Curtea de Apel Chișinău a fost emisă decizia nr. 2ac-80/13, prin care a fost
respins apelul declarat de către Primăria Strășeni și a fost menținută hotărîrea
Judecătoriei Strășeni din 30 noiembrie 2012, prin care au fost anulate deciziile

Consiliului or. Strășeni nr. 7/14.18 din 17 martie 2008 și nr. 33/07.2 din 14 iunie 2006, a fost anulat dreptul de proprietate a unității administrativ teritoriale asupra terenului din str. M. Costin 2 și a fost obligat OCT să înregistreze dreptul de proprietate asupra acestui teren după Republica Moldova. Din conținutul hotărârilor respective, reiese că autoritatea publică locală nu a avut dreptul de dispoziție asupra terenului din str. M. Costin 2.

De asemenea, reclamantul a indicat că, autoritatea publică locală, considerându-se proprietar al lotului de teren a adoptat mai multe acte administrative prin care și-a manifestat pretinsul drept de dispoziție și administrare a lotului.

Consideră SA „Mașrut” că actele administrative adoptate de autoritățile publice urmează a fi anulate deoarece provin din pretinsul drept de proprietate al unității administrativ-teritoriale, care a fost anulat.

Astfel, reclamantul afirmă că prin deciziile Consiliului or. Strășeni nr. 12/09.1 din 2 decembrie 2008 cu privire la înstrăinarea unei părți din terenul situat pe str. M. Costin 2 în favoarea cet. Olicedaevschi, nr. 12/09.1 din 12 decembrie 2008 cu privire la înstrăinarea unei părți din terenul situat pe str. M. Costin 2 în favoarea lui Severin Vasile, nr. 26/05.7 din 06 iulie 2010 cu privire la actualizarea terenului, în temeiul căreia terenul a fost divizat în terenuri mai mici, nr. 33/10.19 din 31 martie 2011 cu privire la actualizarea terenului în temeiul căreia terenul a fost divizat în terenuri mai mici, nr. 36/07 din 05 mai 2011 cu privire la actualizarea terenului în temeiul căreia terenul a fost divizat în terenuri mai mici, nr. 37/10 din 31 mai 2011 cu privire la înstrăinarea unei părți din terenul situat pe str. M. Costin 2, în favoarea SRL „Promotob”, a fost afectat dreptul de proprietate al SA „Mașrut” asupra terenului din str. M. Costin 2, or. Strășeni.

Mai mult, SA „Mașrut” a menționat că, deciziile cu privire la înstrăinarea părților din terenul amplasat pe str. M. Costin 2, în favoarea lui Olicedaevschi Nicolai și Severin Vasile, cu același număr, sunt din aceeași dată, dar au un conținut diferit, și astfel, în opinia reclamantului, cel puțin una din aceste decizii este ilegală. Concomitent, se menționează în acțiune că, deciziile nr. 33/10.19 din 31 martie 2011 și 36/07 din 05 mai 2011, contravin între ele și nu puteau fi executate în același timp.

Afirmă reclamantul că, ilegalitatea actelor administrative menționate mai sus reiese din decizia Curții de Apel Chișinău din 28 mai 2013, prin care s-a constatat că administrația publică locală nu a avut dreptul de dispoziție asupra acestui teren.

În acest sens, la 26 iunie 2013, SA „Mașrut” a înaintat către pîrîți o cerere prealabilă prin care a solicitat anularea mai multor acte administrative. Însă, prin răspunsul din 20 august 2013, cererea prealabilă a fost respinsă.

La 13 septembrie 2013, SA „Mașrut” a depus o cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Promotob” și OCT Strășeni prin care a solicitat: declararea nulității procesului-verbal nr. 3 al asociaților SRL „Promotob” din 25 februarie 2002, obligarea OCT Strășeni de a reînregistra bunul imobil, depozitul situat pe adresa str. Miron Costin 2, or. Strășeni, nr. cadastral S001105.079.02,

după proprietarul SA „Mașrut” și obligarea SRL „Promotob” de a transmite în proprietatea SA „Mașrut” bunul imobil - depozitul situat pe adresa str. Miron Costin 2, or. Strășeni, nr. cadastral 8001105.079.02.

În susținerea acțiunii depuse, SA „Mașrut” a indicat că, în baza procesului-verbal nr. 1 din 27 decembrie 2001, SRL „S&B Tabacco” și SA „Mașrut” au decis fondarea SRL „Promotob” cu capitalul social de 5 400 lei, dintre care cota de 90% fiind vărsată de SRL „S&B Tabacco” SRL, iar 10% de către SA „Mașrut”. La 30 ianuarie 2002, a fost fondată SRL „Promotob”.

Ulterior, la 25 februarie 2002, prin procesul-verbal nr. 3 al asociaților SRL „Promotob” a fost decisă primirea în capitalul social al SRL „Promotob” a depozitului, secției de producere a SA „Mașrut” în sumă de 644 000 lei, și tot la 25 februarie 2002, SRL „Promotob” a depus cerere pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectarea reutilării depozitului.

Susține SA „Mașrut” că la 27 martie 2002, prin ordinul nr. 3 al directorului SA „Mașrut”, Comissarenco A., s-a transmis depozitul în fondul statutar al SRL „Promotob”, actul de primire-predare a depozitului fiind semnat la 28 martie 2002. După puțin timp, la 01 martie 2002, Camera înregistrării de Stat a înregistrat majorarea capitalului statutar al SRL „Promotob” de la 5 400 lei la 649 400 lei, dintre care 584 460 lei - aportul SRL „S&B Tabacco” și 64 940 lei - aportul SA „Mașrut”.

În urma acestor tranzacții de majorare a capitalului SRL „Promotob”, în opinia reclamantului de fapt s-a efectuat o înstrăinare ilegală în detrimentul intereselor economice ale SA „Mașrut” a unui imobil care constituia un depozit, secție de producere. Mai mult, susține că, la data efectuării acestor tranzacții, acțiunile SA „Mașrut” în mărime de 98% aparțineau statului, iar 2% aparțineau la 35 persoane fizice.

Menționează SA „Mașrut” că, ținând cont de faptul ca la acel moment SA „Mașrut” era o întreprindere cu capital majoritar de stat, legislația de atunci permitea comercializarea activelor neutilizate în procesul tehnologic doar în baza legislației cu privire la privatizare. Totuși, dreptul SA „Mașrut” de a comercializa orice mijloc fix la acea perioadă nu a fost obținut din motivul nerespectării normelor de procedură imperative aplicabile la acel moment.

Mai indică reclamantul că, de către SA „Mașrut” nu a fost instituită o comisie pentru comercializarea activelor, lista obiectelor neutilizate în procesul tehnologic nu a fost întocmită și volumul de acțiuni ce urmau să fie întreprinse pînă la comercializare nu au fost executate.

Indică că, la data înstrăinării bunului imobil menționat, SA „Mașrut” era subordonată Ministerului Transporturilor și Comunicațiilor și nici o decizie a Ministerului privind posibilitatea comercializării și modalitatea comercializării nu a fost adoptată. Afirmă reclamantul că, nici SRL „Promotob” și nici SRL „S&B Tabacco” nu au achitat prețul pentru înstrăinarea depozitului, nu a fost desfășurată nici o licitație și nici negocieri directe nu au avut ioc, iar Departamentul Privatizării nu a emis nici un act și nici nu a permis comercializarea depozitului.

Relatează SA „Mașrut” că, prin procesul-verbal nr. 3, depozitul a fost apreciat la prețul de 644 000 lei, care a fost vărsat integral de SA „Mașrut”, ceea ce ar fi trebuit să conducă la majorarea cotei SA „Mașrut”, însă, conform deciziei Camerei înregistrării de Stat această sumă a fost considerată ca aportul SRL „S&B Tabacco” în mărime de 90%. Normele imperative privind necesitatea acordului organului central - Ministerul Transporturilor și necesitatea permisului Departamentului Privatizării sunt stabilite în actele normative publicate în Monitorul Oficial, care presupune cunoașterea acestora, și de aceea SRL „S&B Tabacco” a cunoscut sau trebuia să cunoască aceste încălcări.

Totodată, obligativitatea comercializării doar contra mijloacelor financiare în condițiile de transparență de asemenea reies în mod expres din normele juridice.

Remarcă SA „Mașrut” că, conform prevederilor art. 216, 217 și 219 Cod Civil actul juridic prin care SA „Mașrut” și-a exprimat voința de a înstrăina depozitul și al transmite în capitalul social este nul și nu poate produce efecte juridice. Mai susține reclamantul că, OCT Strășeni la rîndul său nu putea înregistra înstrăinarea bunului fără confirmarea acordului Ministerului Transporturilor și permisului Departamentului Privatizării.

Mai mult, se afirmă că la momentul înstrăinării bunului, SA „Mașrut” era subordonată Ministerului Transporturilor și Comunicațiilor, însă nici o decizie a Ministerului privind posibilitatea comercializării și modalitatea comercializării bunurilor nu a fost adoptată.

Suplimentar la aceasta, SA „Mașrut” menționează că faptul ilegalității tranzacției de majorare a capitalului social al SRL „Promotob” din contul includerii din partea SA „Mașrut” a depozitului secției de producere este probat prin sentința definitivă a Judecatoriei Strășeni nr. 1-45/04 din 20 mai 2004.

La 24 septembrie 2013, SA „Mașrut” a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Olicedaevschi Nicolai, OCT Strășeni prin care a solicitat declararea nulității contractului de vânzare a imobilului din 19 ianuarie 2007 înregistrat la OCT cu nr. 8007/08/547 din 17 octombrie 2008, obligarea OCT Strășeni de a reînregistra bunul imobil, situat pe str. M. Costin 2, or. Strășeni, nr. cadastral 8001105.094.01, după proprietarul SA „Mașrut” și obligarea lui Olicedaevschi Nicolai de a transmite în proprietatea SA „Mașrut” bunul imobil situat pe str. M. Costin 2, or. Strășeni, nr. cadastral 8001105.094.01.

În susținerea acțiunii depuse, SA „Mașrut” a indicat că în baza contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 8007/08/547, încheiat în urma negocierilor directe, din 17 octombrie 2008, SA „Mașrut” a vîndut un imobil situat pe str. M. Costin 2, lit. 13, imobilul fiind apreciat la prețul de 97 000 lei. La data efectuării acestor tranzacții, acțiunile SA „Mașrut” în mărime de 98% aparțineau statului, iar 2% aparțineau la 35 de persoane fizice.

Susține reclamantul că, legislația în vigoare la momentul depunerii acțiunii, permitea comercializarea activelor neutilizate în procesul tehnologic în baza legislației cu privire la privatizare, care presupunea existența permisului Departamentului Privatizării pentru comercializarea în cadrul negocierilor directe. Dreptul SA „Mașrut” de a comercializa orice mijloc fix la acea perioadă

nu a fost obținut din motivul respectării normelor de procedură imperativ aplicabile la acel moment.

La 24 septembrie 2013, SA „Mașrut” a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Severin Vasile și OCT Strășeni prin care a solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 12 ianuarie 2007 înregistrat la OCT cu nr. 8001/07/11472, obligarea OCT Strășeni de a reînregistra bunurile imobile, situate pe adresa str. Miron Costin 2, or. Strășeni, nr. cadastral 01105.092.01 și nr. 8001105.95 după SA „Mașrut” și obligarea lui Severin Vasile de a transmite în proprietatea SA „Mașrut” bunurile imobile situate pe adresa str. Miron Costin 2, or. Strășeni, nr. cadastral 8001105.092.01 și nr. 8001105.95.

În susținerea acțiunii depuse, reclamantul cu reiterarea argumentelor de drept invocate în acțiunile formulate împotriva SRL „Promotob” și împotriva lui Olicedaevschi Nicolai, a indicat că în baza contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 8007/07/11472 din 25 iulie 2007 (semnat la 12 ianuarie 2007), SA „Mașrut” a vândut imobilele amplasate pe adresa str. Miron Costin 2, lit. 01 și lit. 10, prețul imobilelor fiind apreciat la suma de 255 000 lei. Însă, la încheierea acestui contract au fost încălcate mai multe norme imperative ale legii.

Prin încheierea Judecătoriei Strășeni din 04 noiembrie 2013, au fost conexate într-un singur proces: cererea SA „Mașrut” împotriva SRL „Promotob”, OCT Strășeni privind nulitatea contractului; SA „Mașrut” împotriva lui Olicedaevschi Nicolai privind restituirea bunului imobil și obligarea înregistrării bunurilor; SA „Mașrut” împotriva lui Vasile Severin și OCT Strășeni privind obligarea restituirii bunului imobil și înregistrarea lor; SA „Mașrut” către Consiliul orașenesc Strășeni privind anularea deciziilor.

Ulterior, SA „Mașrut” a depus o cerere de concretizare a pretențiilor prin care a formulat pretenții față de SRL „Promotob”, Olicedaevschi Nicolai, Severin Vasile, Consiliul or. Strășeni, Primăria or. Strășeni, OCT Strășeni prin care a solicitat: declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a imobilelor nr. 8001/07/114725 din 25 iulie 2007 (Severin Vasile) și nr. 8007/08/547 din 17 octombrie 2008 (Olicedaevschi Nicolai); recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilelor din str. Miron Costin 2, or. Strășeni în favoarea SA „Mașrut” înstrăinate în baza contractului nr. 8001/07/11472 și 8007/08/547; obligarea lui Olicedaevschi Nicolai și Severin Vasile să transmită în proprietatea SA „Mașrut” bunurile imobile menționate; declararea nulității procesului-verbal nr. 3 al asociaților SRL „Promotob” din 25 februarie 2002; recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilelor din str. Miron Costin 2, or. Strășeni în favoarea SA „Mașrut” înstrăinate în baza procesului-verbal nr. 3; obligarea OCT Strășeni de a reînregistra bunurile mobile situate pe str. M. Costin 2, or. Strășeni, înregistrate ilegal după Olicedaevschi Nicolai, Severin Vasile și SRL „Promotob” după proprietarul SA „Mașrut”; obligarea SRL „Promotob” de a transmite în proprietatea SA „Mașrut” a bunului imobil menționat; anularea deciziilor Consiliului or. Strășeni nr. 12/09.1 12 decembrie 2008, nr. 12/09.1 din 12 decembrie 2008, nr. 37/10 din 31 mai 2011; declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente construcțiilor din str. Miron Costin 2, or.

Strășeni, încheiate între Severin Vasile, Olicedaevschi Nicolai și SRL „Promotob” cu Consiliul or. Strășeni și Primăria or. Strășeni în baza deciziilor Consiliului or. Strășeni nr. 12/09.1 din 12 decembrie 2008, nr. 12/09.1 din 12 decembrie 2008, nr. 37/10 din 31 mai 2011.

Suplimentar celor indicate în acțiunile depuse anterior, SA „Mașrut” a menționat că, pîrîții Olicedaevschi Nicolai, Severin Vasile și SRL „Promotob” obținînd dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile sus-menționate, au depus cereri la organul public local privind privatizarea lotului de teren pe care erau amplasate aceste imobile, care anterior erau în folosința SA „Mașrut”, iar Consiliul or. Strășeni a adoptat deciziile nr. 12/09.1 din 12 decembrie 2008, nr. 12/09.1 din 12 decembrie 2008 și nr. 37/10 din 31 mai 2011 prin care s-a decis privatizarea loturilor cu suprafețele de 1,11 ha (Olicedaevschi Nicolai), 0,942 ha (Severin Vasile) și 0,5873 ha (SRL „Promotob”).

Deci, ținînd cont de faptul că dreptul de privatizare a loturilor pe care sunt amplasate imobilele rezultă din dreptul de proprietate a clădirilor dobîndite ilegal de la SA „Mașrut”, iar tranzacțiile în baza cărora a fost dobîndit dreptul de proprietate asupra clădirilor sunt lovite de nulitate absolută, respectiv deciziile Consiliului or. Strășeni menționate precum și contractele de vînzare-cumpărare a loturilor aferente clădirilor sunt lovite de nulitate absolută.

Prin cererea de concretizare a pretențiilor depusă la 07 octombrie 2015, SA „Mașrut” a formulat pretenții împotriva SRL „Promotob”, Olicedaevschi Nicolai, Severin Vasile, Consiliul or. Strășeni, Primăria or. Strășeni, OCT Strășeni, intervenienți accesorii Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor, Agenția Proprietății Publice, SRL „S&B Tabacco” prin care a solicitat: declararea nulității contractelor de vînzare-cumpărare a mobilelor nr. 8001/07/114725 din 25 iulie 2007 (Severin Vasile) și nr. 8007/08/547 din 17 octombrie 2008 (Olicedaevschi Nicolai); declararea nulității procesului-verbal nr. 3 al asociaților SRL „Promotob” din 25 februarie 2002; anularea deciziilor Consiliului or. Strășeni nr. 12/09.1 din 12 decembrie 2008, nr. 12/09.1 din 12 decembrie 2008, nr. 37/10 din 31 mai 2011 privind privatizarea terenurilor aferente construcțiilor; declararea nulității contractelor de vînzare-cumpărare a trenurilor aferente construcțiilor din str. Miron Costin 2, or. Strășeni, încheiate între Severin Vasile, Olicedaevschi Nicolai și SRL „Promotob” cu Consiliul or. Strășeni și Primăria or. Strășeni în baza deciziilor Consiliului or. Strășeni nr. 12/09.1 din 12 decembrie 2008, nr. 12/09.1 din 12 decembrie 2008, nr. 37/10 din 31 mai 2011; aducerea părților la poziția inițială încheierii contractelor declarate nule și procesului-verbal nr. 3 din 25 februarie 2002; recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilelor din str. Miron Costin 2, or. Strășeni în favoarea SA „Mașrut” înstrăinate în baza contractului nr. 8001/07/11472 și 8007/08/547 și în baza procesului-verbal nr. 3; obligarea lui Olicedaevschi Nicolai, Severin Vasile și SRL „Promotob” să transmită în proprietatea SA „Mașrut” bunurile imobile menționate; încasarea din contul SA „Mașrut” în beneficiul lui Severin Vasile a sumei de 255 000 lei și în favoarea lui Olicedaevschi Nicolai a sumei de 97 000 lei; recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenurilor dobîndite de către

Severin Vasile, Olicedaevschi Nicolai și SRL „Promotob” în baza contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente nr. 801/11/9539 din 03 iunie 2011 cu o suprafața totală de 0,5873 ha (nr. cadastral 8001105.096), nr. 6001/09/1311 din 02 februarie 2009 cu o suprafața totală de 0,9420 ha, nr. cadastral 8001105.092, nr. 8001/09/5332 din 09 aprilie 2009, cu o suprafață de 1,11 ha nr. cadastral 8001105.094, în favoarea UTA Strășeni; încasarea de la UTA Strășeni în beneficiul lui Severin Vasile a sumei ce 170 189 lei, în favoarea lui Olicedaevschi Nicolai a sumei de 200 540 lei și în favoarea SRL „Promotob” a sumei de 160 835 lei.

Prin hotărârea Judecătorei Strășeni din 01 decembrie 2015:

-S-a admis parțial acțiunea înaintată de SA „Mașrut” împotriva Consiliului orășenesc Strășeni, Primăriei or. Strășeni, Oficiului Cadastral Teritorial Strășeni, Severin Vasile, Olicedaevschi Nicolai, SRL „Promotob” privind anularea actelor administrative, anularea actelor juridice și repunerea părților în situația anterioară;

-S-a declarat nul procesul verbal nr. 3 din 25 februarie 2002 al Adunării generale a asociațiilor SRL „Promotob” privind primirea în capitalul statutar a Depozitului, secției de producere de la SA „Mașrut”;

-S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 374 din 19 ianuarie 2007, autentificat de notarul privat Taisia Tulava, încheiat între SA „Mașrut” și Olicedaevschi Nicolae asupra imobilului amplasat pe adresa or. Strășeni, str. Miron Costin, 2, Garaj lit. 13 cu nr. cadastral 8001105.079.13 cu suprafața totală de 436 m.p;

-S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 196 din 12 ianuarie 2007, autentificat de notarul privat Taisia Culava, încheiat între SA „Mașrut” și Severin Vasile asupra imobilelor amplasate pe adresa or. Strășeni, str. Miron Costin 2, după cum urmează: a) Construcție de bază lit. 01 cu nr. cadastral 8001105.079.01 cu suprafața totală de 66,2 m.p. și b) Construcție de bază lit. 10 cu nr. cadastral 8001105.079.10 cu suprafața totală de 353,4 m.p;

-S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 3626 din 03 iunie 2011 autentificat de notarul public Taisia Culava, încheiat între UAT Strășeni și SRL „Promotob” asupra terenului aferent cu nr. cadastral 8001105.096 cu suprafața de 0,5873 ha;

-S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 2025 din 03 aprilie 2009 autentificat de notarul privat Nicolăescu Cristina, încheiat între UAT Strășeni și Olicedaevschi Nicolae asupra terenului cu nr. cadastral 8001105.094 cu suprafața totală de 1,11 ha;

-S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 406 din 02 februarie 2009 autentificat de notarul privat Taisia Culava, încheiat între UAT Strășeni și Severin Vasile asupra terenului cu nr. cadastral 8001105.092 cu suprafața totală de 0,9420 ha;

-S-au anulat deciziile Consiliului orășenesc Strășeni nr. 37/10 din 31 mai 2011 privind vânzarea terenului aferent către SRL „Promotob”; nr. 12/09.1 din 12 decembrie 2008 privind vânzarea terenului aferent către Severin Vasile: nr. 12/09.1 din 12 decembrie 2008 privind vânzarea terenului aferent către

Olicedaevschi Nicolae;

-S-au repus SA „Mașrut” și SRL „Promotob” în poziția inițială prin transmiterea, din patrimoniul SRL „Promotob” în patrimoniul SA „Mașrut” a Depozitului, secția de producere cu nr. cadastral 8001105.096.01 cu suprafața de 677.1 m.p. și 8001105.096.02 cu suprafața de 1 335.8 m.p;

-S-au repus SA „Mașrut” și Olicedaevschi Nicolai în poziția inițială prin: 1) transmiterea din patrimoniul lui Olicedaevschi Nicolai în patrimoniul SA „Mașrut” a imobilului amplasat pe adresa or. Strășeni, str. Miron Costin, 2, construcție cu nr. cadastral 8001105.094.01 cu suprafața totală de 436 m.p.; 2) încasarea din contul SA „Mașrut” în beneficiul lui Olicedaevschi Nicolae a sumei de 97 000 MDL;

-S-au repus SA „Mașrut” și Severin Vasile în poziția inițială prin: 1) transmiterea din patrimoniul lui Severin Vasile în patrimoniul SA „Mașrut” a imobilelor amplasate pe adresa or. Strășeni, str. Miron Costin, 2, după cum urmează: a) construcția cu nr. cadastral 8001105.092.01 cu suprafața totală de 466,2 m.p.; și b) construcția cu nr. cadastral 8001105.092.02 cu suprafața totală de 353,4 m.p; 2) încasarea din contul SA „Mașrut” în beneficiul lui Severin Vasile a sumei de 255 000 lei;

-S-au repus Unitatea Administrativ Teritorială Strășeni și SRL „Promotob” în poziția inițială prin: 1) transmiterea din patrimoniul SRL „Promotob” în patrimoniul Unității Administrativ Teritoriale Strășeni a terenului nr. cadastral 8001105.096 cu suprafața de 0.5873 ha: b) încasarea din contul Unității Administrativ Teritoriale Strășeni în beneficiul SRL „Promotob” a sumei de 160 835 MDL;

-S-au repus Unitatea Administrativ Teritorială Strășeni și Olicedaevschi Nicolae în poziția inițială prin: a) transmiterea din patrimoniul lui Olicedaevschi Nicolae în patrimoniul Unității Administrativ Teritoriale Strășeni a terenului cu nr. cadastral 8001105.094 cu suprafața de 1,11 ha, amplasat în or. Strășeni str. Miron Costin ; b) încasarea din contul Unității Administrativ Teritoriale Strășeni în beneficiul lui Olicedaevschi Nicolae a sumei de 200 540 MDL;

-S-au repus Unitatea Administrativ Teritorială Strășeni și Severin Vasile în poziția inițială prin: a) transmiterea din patrimoniul lui Severin Vasile în patrimoniul Unității Administrativ Teritoriale Strășeni a terenului cu nr. cadastral 8001105.092 cu suprafața de 3,942 ha, amplasat în or. Strășeni str. Miron Costin; b) încasarea din contul Unității Administrativ Teritoriale Strășeni în beneficiul lui Severin Vasile a sumei de 170 189 MDL;

-În rest pretențiile reclamantului au fost respinse ca fiind neîntemeiate;

-S-au anulat interdicțiile de înstrăinare a bunurilor imobile cu nr. cadastral 8001105.094.01, 8001105.092.01, S001105.095, 8001105.096.01, 8001105.096.02 situate pe str. M. Costin 2 din or. Strășeni și aplicate prin încheierile Judecătorei Strășeni din 24 septembrie 2013 și 13 septembrie 2013;

-În rest pretențiile sau respins ca fiind neîntemeiate.

Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, Severin Vasile, Olicedaevschi Nicolai, SRL „Promotob”, SRL „S&B Tobacco”, Primaria or.

Strășeni au contestat hotărîrea instanței de fond cu apel.

Biroul Asociat de Avocati „Titan” în persoana avocatului Denis Staruș a indicat în cererile de apel întocmite din numele pîrîților Severin Vasile și Olicedaevschi Nicolai că consideră hotărîrea instanței de fond ca fiind una ilegală și neîntemeiată și a solicitat anularea ei în partea ce ține de declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare nr. 374 din 19 ianuarie 2007, autentificat de notarul privat Taisia Tulava, încheiat între SA „Mașrut” și Olicedaevschi Nicolae asupra imobilului amplasat pe adresa or. Strășeni, str. Miron Costin, 2, Garaj lit. 13 cu nr. cadastral 8001105.079.13 cu suprafața totală de 436 m.p și nr. 196 din 12 ianuarie 2007, autentificat de notarul privat Taisia Culava, încheiat între SA „Mașrut” și Severin Vasile asupra imobilelor amplasate pe adresa or. Strășeni, str. Miron Costin 2 - Construcție de bază lit. 01 cu nr. cadastral 8001105.079.01 cu suprafața totală de 66,2 m.p. și b) Construcție de bază lit. 10 cu nr. cadastral 8001105.079.10 cu suprafața totală de 353,4 m.p, precum și a contractelor de privatizare a loturilor pe care sînt amplasate imobilele menționate. În apelul său, avocatul a indicat că Severin Vasile și Olicedaevschi Nicolai sînt proprietari de bună-credință, care au dobîndit imobilele în mod legal. În cererea de apel se menționează că cumpărătorii imobilelor Severin Vasile și Olicedaevschi Nicolai nu sînt responsabili de respectarea procedurilor de către SA „Mașrut”. Suplimentar la aceasta, în cererea de apel se menționează că instanța de fond a interpretat greșit normele de drept material și nu a ținut cont de faptul că pentru desfășurarea negocierilor directe, Ministerul Transporturilor și Gospodăriei Drumurilor a emis o permisiune, care era suficientă pentru încheierea contractelor de vânzare a imobilelor. De asemenea, afirma apelantul că instanța de fond greșit a aplicat prevederile Hotărîrii Guvernului nr. 1056 din 12 noiembrie 1997, care nu este aplicabilă cazului dat. În consecință, după părerea apelantului, instanța de fond a încălcat dreptul la proprietate a clienților săi, care este un drept garantat și a solicitat admiterea apelului cu pronunțarea unei hotărîri noi prin care cererea SA „Mașrut” înaintată față de Severin Vasile și Olicedaevschi Nicolai să fie respinsă integral.

O cerere de apel asemanatoare a depus și Primăria Strășeni. În apelul său Primăria susține că instanța de fond a interpretat greșit Hotărîrea Guvernului nr. 665 din 29 noiembrie 1996 și nu a ținut cont de permisiunea Ministerului Transporturilor de a iniția negocieri directe, a aplicat incorect Hotărîrea Guvernului nr. 1056 și nu a ținut cont de faptul că cumpărătorii sînt de bună-credință și nu pot fi lipsiți de imobilele dobîndite de la SA „Mașrut”. Primăria Strășeni a solicitat admiterea apelului și adoptarea unei noi hotărîri prin care cererea SA „Mașrut” să fie respinsă.

SRL „Promotob” a depus cerere de apel prin intermediul avocatului A. Crețu. În apelul său, SRL „Promotob” a indicat că examinarea cauzei în instanța de fond a fost efectuată fără participarea reprezentantului său, iar reprezentantul Veaceslav Secrieru nu avea împuternicirile respective pentru a reprezenta SRL „Promotob”, de aceea s-a solicitat instanței de apel casarea hotărîrii instanței de fond cu trimiterea dosarului spre rejudecare.

De asemenea prin intermediul avocatului A. Crețu a depus apel și SRL „S&B Tobacco” care a menționat că consideră hotărîrea instanței de fond ca fiind una ilegală și neîntemeiată și a solicitat admiterea apelului și pronunțarea unei noi hotărîri prin care cererea SA „Mașrut” să fie respinsă. În cererea de apel, SRL „S&B Tobacco” a menționat că neajunsurile din procesul verbal nr. 3 al asociaților privind distribuirea cotelor, au fost înlăturate ulterior prin procesul verbal nr. 4, care este anexat la dosar. De asemenea în apel se indică că sentința pe cauza penală anexată la dosar nu este pertinentă deoarece însăși cauza penală a fost încetată. Mai menționează apelantul că instanța de fond nu a indicat norma juridică care a servit temei pentru anularea contractelor de privatizare a loturilor aferente construcțiilor.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 31 mai 2016, s-au admis apelurile declarate de Severin Vasile, Olicedaevschi Nicolae, SRL „Promotob”, SRL „S&B Tabacco” și Primăria or. Strășeni. S-a casat hotărîrea Judecătoriei Strășeni din 01 decembrie 2015 în partea admiterii parțiale a acțiunii depuse de SA „Mașrut” și în această parte s-a emis o nouă hotărîre prin care:

-S-a respins ca fiind neîntemeiată, cererea de chemare în judecată înaintată de SA „Mașrut” împotriva Consiliului orașenesc Strășeni, Primăria or. Strășeni, Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni, Severin Vasile, Olicedaevschi Nicolae, SRL „Promotob”, intervenienți accesorii Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor, Agenția Proprietății Publice și SRL „S&B Tobacco” privind anularea actelor administrative, anularea actelor juridice și repunerea părților în situația anterioară;

-În rest, hotărîrea Judecătoriei Strășeni din 01 decembrie 2015, s-a menținut.

Instanța de apel și-a motivat soluția sa pe urmatoarele considerente de bază:

- instanța de fond a invocat drept temei de declarare a nulității contractelor de vânzare-cumpărare a imobilelor încheiate între SA „Mașrut” pe de o parte și Olicedaevschi Nicolai și Severin Vasile pe de altă parte, lipsa acordului Agenției de Privatizare. Acest motiv este unul neîntemeiat, deoarece la momentul înstrăinării bunului, autoritatea în subordinea careia se afla SA „Mașrut” era Ministerul Transporturilor, care și-a exprimat acordul pentru vânzarea acestor bunuri și anume această instituție urma să-și exprime acordul la vânzarea imobilelor (pct. 94-97, 102, 104 din decizie).

- instanța de fond neîntemeiat a aplicat prevederile Hotărîrii Guvernului nr. 1056 din 12 noiembrie 1997, deoarece litigiului dat sînt aplicabile prevederile Hotărîrii Guvernului nr. 665 din 29 noiembrie 1996, prin care a fost aprobat Regulamentul cu privire la modul de comercializare a activelor neutilizate în procesul tehnologic al întreprinderilor (pct. 98).

- pct. 13 al Regulamentului (aprobat prin HG nr. 665) statuează că, „în unele cazuri, la decizia organului central de specialitate, activele pot fi comercializate prin negocieri directe fără a fi expuse la licitație, dacă...” (pct. 100).

- la adunarea asociaților din 31 ianuarie 2002 a avut loc cea de a doua adunare generală a asociaților SRL „Promotob”, în cadrul căreia s-a hotărît de a majora capitalul social al SRL „Promotob” pînă la suma de 649 400 lei, prin

introducerea mijloacelor fixe (cladire) de catre SA „Mașrut”, fiind stabilit ca dupa majorarea capitalului social pîna la 649 400 lei, cotele de participare a fondatorilor vor fi distribuite in felul urmator: SRL „S&B Tobacco” – 90%, 584 460 lei și SA „Mașrut” - 10%, 64 940 lei (pct .109).

- bunul imobil a fost depus in capitalul social al SA „Mașrut” în baza procesului verbal nr. 2 din 31 ianuarie 2002, iar instanța de fond a declarat nulitatea unui proces-verbal prin care de fapt nu a fost decisă transmiterea în proprietatea SRL „Promotob” depozitul, secția de producere, ci primirea în capitalul statutar al întreprinderii „Promotob” (pct. 119-120).

- la adoptarea hotărîrii conținute în procesul-verbal nr. 3 nu era necesară prezentarea acordului Ministerului Transporturilor (pct. 121).

- sentința prin care fostul administrator al SA „Mașrut” a fost găsit vinovat de înstrăinarea ilegală a depozitului neavînd permisiunea organului ierarhic superior - Ministerul Transporturilor nu poate fi reținută drept temei de aducere a părților in poziția inițială, în situația în care actele care au stat la baza transmiterii bunului imobil în capitalul social al SRL „Promotob” nu au fost contestate, fiind contestat doar actul de primire a acestui bun, dar nu a fost contestat actul de transmitere (pct. 123, 126).

- contractele de vînzare-cumpărare a terenului aferent construcțiilor încheiate între UAT Strășeni și Olicedaevschi Nicolai, Severin Vasile, SRL „Promotob” nu pot fi declarate nule pe motiv că contractele de procurare a imobilelor sînt nule, dat fiind că, aceste contracte de vînzare-cumpărare sînt acte juridice separate și independente, iar faptul ca au avut același obiect - bunul litigios, nu este temei de a le declara subsecvente, cum le-a calificat reclamantul (pct. 136).

Nefiind de acord cu decizia menționată, la 15 iulie 2016, în termenul prevăzut de lege SA „Mașrut” a declarat recurs, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

Recurentul indică că instanța a ignorat conținutul mai multor norme juridice imperative care urmau a fi aplicate, a schimbat conținutul unor norme juridice, a interpretat greșit conținutul probelor din dosar, a făcut unele concluzii fără a fi întemeiate cu normele legale, și-a depășit limitele judecării apelului invocînd motive de fapt care nu au fost indicate de apelanți.

În susținerea afirmațiilor sale, recurentul indică ca instanța de apel a interpretat greșit conținutul procesului verbal nr. 2 și nu l-a raportat la normele de drept aplicabile la acel moment.

Recurentul mai indică că concluzia instanței precum că părțile au decis de a majora capitalul social din contul unui asociat (SA „Mașrut”), iar majorarea să fie reflectată ca aport al ambilor asociați în proporția de 90% după SRL „S&B Tobacco”, iar 10% după SA „Mașrut” este una contrara atît probelor din dosar cît și conținutului pct. 76 al Regulamentului societăților economice, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 500 din 10 septembrie 1991. Recurentul mai afirmă că un astfel de motiv, precum că procesul verbal nr. 2 urmează a fi interpretat drept un acord al părților de a transmite imobilul în capitalul social din partea SA „Mașrut” este unul invocat din oficiu de instanța de apel.

Suplimentar la aceasta, recurentul indică că instanța de apel a ignorat prevederile Hotărîrii Guvernului nr. 665 citată mai sus, din care reiese că pentru transmiterea unui bun de către SA „Mașrut” în capitalul social al altei întreprinderi era necesar atît acordul Ministerului Transporturilor cît și permisiunea Departamentului Privatizării.

De asemenea, recurentul indică că instanța de apel nu a aplicat corect sentința anexată la dosar care probează unele fapte ce urmează a fi aplicate de instanță.

Referitor la contractele de vânzare a imobilelor de către SA „Mașrut” către Olicedaevschi Nicolai și Severin Vasile, recurentul indică că instanța de apel a schimbat conținutul normei juridice.

Recurentul afirmă că conform pct. 12, 13 al Regulamentului cu privire la modul de comercializare a activelor neutilizate în procesul tehnologic al întreprinderilor, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 665 (citată mai sus), comercializarea activelor la negocieri directe poate avea loc doar cu permisiunea Departamentului Privatizării și cu respectarea procedurilor prevăzute în Hotărîrea Guvernului nr. 1056 (citată mai sus), iar instanța de apel nu numai că nu le-a aplicat dar le-a redat conținutul în mod greșit.

La 01 septembrie 2016, Olicedaevschi Nicolai și Severin Vasile au depus referință pe marginea recursului declarat de SA „Mașrut”, solicitînd declararea acestuia ca fiind inadmisibil.

La 02 septembrie 2016, SRL „S&B Tobacco” și SRL „Promotob” au depus referințe, completîndu-le la 13 septembrie 2016, solicitînd respingerea recursului declarat de SA „Mașrut”.

La 12 septembrie 2016, referință a depus și Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor al Republicii Moldova, solicitînd admiterea recursului declarat de SA „Mașrut”, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 14 septembrie 2016, recursul înaintat de Societatea pe Acțiuni „Mașrut” a fost declarat admisibil.

Examinînd argumentele invocate în cererea de recurs în raport cu materialele cauzei și referințele prezentate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat, care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe, din următoarele considerente:

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, *„Instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărîrea primei instanțe”*.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) CPC, *„Judecînd recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărîrii atacate, fără a administra noi dovezi”*.

Colegiul consideră că concluzia instanței de apel privind respingerea pretențiilor formulate de către SA „Mașrut” este incorectă, fiind în contradicție cu

normele legale aplicabile speței. Colegiul menționează că pentru justa soluționare a pricinii deduse judecății, inițial urma a fi verificată legalitatea operațiunilor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile ce aparțineau cu drept de proprietate SA „Mașrut”, precum și a modalității de majorare a capitalului social al SRL „Promotob” prin aportul în natură vărsat de către SA „Mașrut”.

În acest sens, Colegiul constată următoarele:

I. Circumstanțele referitoare la instrăinarea imobilului către SRL „Promotob”.

Din materialele cauzei rezultă că, în temeiul acordului Ministerului Transporturilor și Comunicațiilor al Republicii Moldova nr. 1-4/143 din 21 decembrie 2001 (f.d. 107 vol. II, copie autentificată de către instanță), s-a autorizat SA „Mașrut” să dea în locațiune SRL „S&B Tobacco” o clădire cu suprafața de 1 685 m², și să fondeze cu această organizație o întreprindere mixtă.

Astfel, conform procesului-verbal nr. 1 din 27 decembrie 2001 al adunării generale a asociaților SRL „Promotob”, de către SRL „S&B Tobacco” și SA „Mașrut” a fost fondată SRL „Promotob” cu capitalul social de 5 400 lei, dintre care cota SA „Mașrut” în proporție de 10% și valoare de 540 lei, iar cota SRL „S&B Tobacco” în proporție de 90% și în valoare de 4 860 lei.

Prin procesul verbal nr. 2 al asociaților, asociații au decis de a majora capitalul social al SRL „Promotob” pînă la suma de 649 400 lei, ce constituie din aport monetar – 5 400 lei și aport în natură în marime de 644 000 lei și de a redistribui cotele-părți în capitalul social: SRL „S&B Tobacco” 584 460 lei - 90% și SA „Mașrut” 64 940 lei - 10%.

La 06 februarie 2002, SRL „S&B Tobacco” s-a adresat către SA „Mașrut” cu scrisoarea nr. 012 prin care a solicitat ca SA „Mașrut” să dea acordul de a majora capitalul social al SRL „Promotob” prin depunerea de către SA „Mașrut” a depozitului secției de producere, iar SRL „S&B Tobacco” se obliga să efectueze reparația capitală a depozitului, reparația capitală a fîntînii artiziene, construcția gazoductului, construcția cazangeriei și instalarea liniei de prelucrare a tutunului.

La 25 februarie 2002, în temeiul procesului-verbal nr. 3 al adunării generale a asociaților SRL „Promotob” s-a decis că, de către SA „Mașrut” se transmite în capitalul statutar al SRL „Promotob” bunul imobil – depozitul secției de producere, cu valoarea de 644 000 lei.

La data de 20 mai 2004 ex-directorul SA „Mașrut”, dl. Comissarenco a fost recunoscut vinovat de comiterea infracțiunii prevăzute de art. 185 alin. (1) Cod Penal (redacția 1961) pentru faptul că încaperea ce aparținea SA „Mașrut” or. Strasenii, a fost transmisă fără permisiunea scrisă a Ministerului Transporturilor.

Din materialele cauzei rezulta că, în perioada în care au fost săvîrșite acțiunile descrise mai sus, SA „Mașrut” era o întreprindere cu capital majoritar de stat.

Conform prevederilor pct. 1-2 al Regulamentului privind vânzarea activelor neutilizate în procesul tehnologic al întreprinderilor, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 665 din 29 noiembrie 1996, „Regulamentul cu privire la modul de comercializare a activelor neutilizate în procesul tehnologic al întreprinderilor

(în continuare - Regulament) stabilește modul de determinare și comercializare a activelor neutilizate în procesul tehnologic al întreprinderilor. Prevederile prezentului Regulament se extind asupra întreprinderilor de stat, instituțiilor bugetare, societăților economice în care statul deține peste 50 la sută din capitalul statutar (societăți pe acțiuni, societăți cu răspundere limitată, alte societăți), denumite în continuare - întreprinderi (cu excepția întreprinderilor de arendă și bunurilor arendate) ”.

Din acest considerent, actul normativ aplicabil operațiunilor de înstrăinare a mijloacelor fixe este Hotărîrea Guvernului Nr. 665 din 29 noiembrie 1996 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de comercializare a activelor neutilizate în procesul tehnologic al întreprinderilor, publicat în Monitorul Oficial nr. 3 din 09 ianuarie 1997.

În conformitate cu prevederile pct. 10 al aceluiași regulament, „Activele întreprinderilor, neutilizate în procesul tehnologic, pot fi comercializate tuturor solicitanților (indiferent de forma lor organizatorico-juridică și tipul de proprietate) contra mijloacelor bănești la licitații „cu strigare”, licitații „cu reducere”, sau, în unele cazuri, prin negocieri directe în condiții de transparență. Modalitatea de comercializare se stabilește în fiecare caz de Departamentul privatizării (sau de agențiile teritoriale). Decizia de comercializare a activelor imobiliare și a celor indicate în pct. 13 al prezentului Regulament o adopta numai Departamentul privatizării. La propunerea organelor imputernicite sau întreprinderilor activele nesolicitate la licitație pot fi comercializate de către Departamentul privatizării la prețuri contractuale sau transmise la balanța altor întreprinderi de stat sau ca majorare a cotei-părți a statului în societățile economice, conform modalității stabilite de Regulamentul aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 688 din 9 octombrie 1995”.

Instanța de recurs ține să precizeze că redacția pct. 10 citat mai sus era în vigoare la data de 25 februarie 2002 (data semnării procesului verbal nr. 3 al asociațiilor SRL „Promotob”).

Astfel, reieșind din conținutul normei juridice stabilite în pct. 10 al Regulamentului citat, care era în vigoare în perioada decembrie 2001 - martie 2002, când au avut loc evenimentele probate prin înscrisurile din dosar, SA „Mașrut” putea adopta decizia de înstrăinare a bunului imobil numai după ce o astfel de decizie era adoptată de Departamentul Privatizării. Iar introducerea unui bun ce aparține unei întreprinderi cu capital preponderent de stat (SA „Mașrut”) în capitalul unei alte întreprinderi (SRL „Promotob), o putea face doar Departamentul privatizării, doar în privința bunurilor nesolicitate la licitații și doar ca majorare a cotei statului în societatea comercială, dar nu ca cotă a SA „Mașrut” (alin. (2) al pct. 10).

Raportînd conținutul acestei norme juridice la circumstanțele de fapt, confirmate prin probele anexate la dosar rezultă expres că înstrăinarea imobilului de către SA „Mașrut” către SRL „Promotob” prin depunerea în capitalul statutar este ilegală. Ilegalitatea acestei tranzacții survine în virtutea normelor imperative citate, care stabilesc competența organului care poate exprima acordul la

încheierea unei astfel de tranzacții și procedura încheierii unei astfel de tranzacții, indiferent dacă în urma introducerii imobilului în capitalul social, cotele asociatilor au fost reflectate corect sau incorect.

Astfel, instanța de recurs stabilește că SA „Mașrut” nu dispunea de dreptul de a determina de una singură modul de comercializare a mijloacelor fixe, în cazul dat a unui imobil, aceasta fiind competența exclusivă a Departamentului privatizării. Totodată SA „Mașrut” nu putea din numele său să introducă în capitalul social al unei alte întreprinderi activele sale, aceasta fiind competența exclusivă a Departamentului privatizării și numai după ce se respecta procedura organizării licitațiilor, la care bunurile date rămâneau nesolicitate.

Din materialele cauzei rezultă că participanții la tranzacțiile de majorare a capitalului social - SA „Mașrut”, SRL „Promotob”, SRL “S&B Tobacco”, nu au parcurs nici o etapă prevăzută de regulamentul citat.

Instanța de apel în mod greșit a considerat că Hotărârea Guvernului nr. 665 nu este aplicabilă cazului de majorare a capitalului social al SRL „Promotob”, motivînd că reclamantul a solicitat anularea unui act de primire a imobilului și nu a unui act de transmitere.

Din materialele cauzei rezultă că după fondarea întreprinderii (prin procesul verbal nr. 1, asociații prin procesul verbal nr. 2 decid majorarea capitalului social al SRL „Promotob” pînă la suma de 649 400 lei cu repartizarea cotelor de participare 90 la 10. În procesul verbal nr. 2 nu se indică în mod expres ca aportul privind majorarea capitalului social îl va constitui clădirea depozitului secției de producere. Acest fapt reiese atât din conținutul procesului verbal nr. 2 cît și din conținutul înscrisurilor întocmite după această dată.

La dosar este anexată scrisoarea nr. 012 din 06 februarie 2002 (f.d. 86 Vol. II) semnată de către SRL „S&B Tobacco” adresată SA „Mașrut” prin care SRL „S&B Tobacco” se adresează: *„cu rugămintea să dați acordul de a majora capitalul social a SRL „Promotob”, prin depunerea de către SA „Mașrut” în capitalul social a SRL „Promotob” a depozitului secției de producție. Schimbările în capitalul social vor fi efectuate conform Procesului verbal nr. 2 din 06 februarie 2002 (proiect)...”*

Din această scrisoare rezultă clar că la data de 06 februarie 2002 părțile încă nu aveau certitudinea că în capitalul social al SRL „Promotob” va fi vărsat tocmai depozitul secției de producere. Totodată instanța de recurs remarcă că din conținutul acestei scrisori, reiese că adunarea asociaților prin care să fie adoptată decizia de majorare a capitalului social încă nu a avut loc, deși în dosar exista procesul verbal nr. 2 al asociaților din 31 ianuarie 2002, iar scrisoarea face referință că proiectul procesului verbal al acestei adunări este anexat la scrisoare.

De asemenea, instanța de recurs menționează că părțile fac trimitere la diferite redacții ale procesului verbal nr. 2. Astfel reclamantul menționează despre procesul verbal nr. 2 din 06 februarie 2002, iar pîrîții despre procesul verbal nr. 2 din 31 ianuarie 2002. Această contradicție a părților nu a fost elucidată de instanța de apel, care a aplicat redacția procesului verbal din 31 ianuarie 2002, iar la materialele cauzei există Acordul înregistrat la Camera Înregistrării de stat din 01

martie 2002 (f.d. 15, vol.I) prin care a fost majorat capitalul social și care face trimitere la procesul verbal nr. 2 din 06 februarie 2002.

Iar procesul verbal nr. 3 din 25 februarie 2002 deja expres conține exprimarea voinței ambilor asociați de a primi în capitalul social al SRL „Promotob” depozitul secției de producție care, din materialele cauzei, rezultă că reprezintă proprietatea SA „Mașrut”. Pentru litigiul dat este important de stabilit actul prin care SA „Mașrut” își exprimă voința de a înstrăina bunul imobil prin depunerea în capitalul social. Din materialele cauzei rezultă că exprimarea voinței de a înstrăina bunul imobil depozitul secției de producere și de a-l depune în capitalul social al SRL „Promotob”, SA „Mașrut” și l-a exprimat la data de 25 februarie 2002 prin semnarea procesului verbal nr. 3 al asociaților. Acest accord de voință a fost unul unipersonal exprimat de ex-directorul Comissarenco A.

Din considerentele expuse mai sus, privind conținutul pct. 10 al Regulamentului citat, precum și a conținutului procesului verbal nr. 3 din 25 februarie 2002, instanța de recurs consideră că procesul verbal nr. 3 al asociaților SRL „Promotob” din 25 februarie 2002 este lovit de nulitate absolută, deoarece fiind actul translativ al dreptului de proprietate a imobilului (depozitul secției de producere) este viciat consimțământul, care urma a fi exprimat în exclusivitate de către Departamentul privatizării și numai după ce depozitul în cauză ramînea nesolicitat măcar la una din licitații.

Însăși conținutul procesului verbal nr. 3 de asemenea atrage nulitatea absolută a actului juridic, deoarece conform prevederilor pct. 76 al Regulamentului societăților economice din Republica Moldova, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 500 din 10 septembrie 1991 (act normativ aplicabil raporturilor din februarie 2002) se stabilește că valoarea cotei de participare a asociatului este egală cu mărimea cotei de participare depuse de asociat. Or, la materialele cauzei sînt anexate probe suficiente care demonstrează că prin procesul verbal nr. 3 din 25 februarie 2002 asociații au decis că SA „Mașrut” va introduce de una singură depozitul secției de producere în valoarea de 644 000 lei, în capitalul statutar al SRL „Promotob”, iar această depunere va fi reflectată în mărime de 90 la suta ca depunere a SRL „S&B Tobacco”. Prin efectele sale, procesul verbal nr. 3 reprezintă un act de îmbogațire ilegală și de deposedare a SA „Mașrut” de averea sa. Iar aceste fapte la rîndul său sînt deja stabilite prin sentința pe cauza penală citată mai sus și anexată la dosar.

Instanța de fond a dat o apreciere corectă circumstanțelor de fapt și le-a coroborat corect cu conținutul normelor juridice aplicabile cauzei, ajungînd corect la concluzia că actul translativ al dreptului de proprietate a depozitului secției de producere este procesul verbal nr. 3 din 25 februarie 2002 care este lovit de nulitate absolută, fiind încheiat cu viciu de consimțământ și fiind contrar legii.

Instanța de apel a ignorat prevederile Hotărîrii Guvernului nr. 665 și anume a pct. 10 al Regulamentului cu privire la modul de comercializare a activelor neutilizate în procesul tehnologic al întreprinderilor, astfel ajungînd la o concluzie ilegală, prin care a considerat lipsa motivelor de declarare a nulității procesului verbal nr. 3.

Instanța de apel nu a clarificat care este actul translativ al dreptului de proprietate asupra depozitului secției de producție, dar a menționat în decizia sa că procesul verbal nr. 2 din 31 ianuarie 2002 al asociaților este un act de transmitere, iar procesul verbal nr. 3 din 25 februarie 2002 este un act de primire. Instanța de recurs reține că obiectul litigiului este dreptul de proprietate asupra unui imobil. Momentul transmiterii-primirii de la o parte la alta are importanță în cazul contractelor reale, al caror obiect constituie bunurile mobile, pentru a putea determina momentul trecerii dreptului de proprietate de la un subiect la altul și respectiv al riscului pieririi fortuite. În cazul imobilelor, dreptul de proprietate trece de la un subiect la altul în momentul înregistrării la organul cadastral (regula generala). Pentru speța, relatarea transmiterii bunului imobil la o dată, primirea lui la o altă dată nu se confirmă prin probele din dosar și nici nu sînt relevante, deoarece din conținutul normelor juridice citate mai sus instanța de apel urma să stabilească care este actul translativ de proprietate, care sînt normele juridice aplicabile, dacă au fost respectate condițiile de fond privind consimțămîntul și cauza actului juridic.

Totodată, chiar dacă instanța de apel a ajuns la concluzia că actul translativ al dreptului de proprietate asupra depozitului secției de producere este procesul verbal nr. 2 din 31 ianuarie 2002 care nu a fost înregistrat la Camera Înregistrării de Stat, și care dispune de aceleași vicii ca și procesul verbal nr. 3, în conformitate cu prevederile art. 217 alin. (1) Cod Civil, instanța era obligată să invoce nulitatea absolută din oficiu.

Instanța de recurs stabilește că instanța de apel drept temei de anulare a hotărîrii instanței de fond în partea ce ține de înstrăinarea depozitului secției de producere a invocat că procesul verbal nr. 3 nu este un act de transmitere, acesta fiind procesul verbal nr. 2, dar este un act de primire a depozitului, și precum că pentru asemenea act nu este necesară permisiunea Ministerului Transporturilor. Aceste argumente ale instanței de apel vin în contradicție cu normele imperative citate mai sus, care declară nul actul juridic încheiat cu viciu de consimțămînt și care contravine legii.

Totodată instanța de recurs stabilește că motivele invocate de instanța de apel și descrise în alineatul precedent, nu au fost invocate de apelanți în cererile sale de apel.

În conformitate cu prevederile art. 373 al CPC, „(1) *Instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. (2) În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. (3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță. (4) Instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea*

hotărîrii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărîrii în întregul ei. (5) Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel”.

Astfel, instanța de recurs stabilește că instanța de apel și-a depășit atribuțiile stabilite în mod expres prin art. 373 al CPC și a invocat din oficiu circumstanțe de fapt favorabile unei părți, pe care s-a bazat la pronunțarea unei hotărîri ilegale.

Prin invocarea din oficiu a unor circumstanțe de fapt, instanța de apel nu numai și-a depășit limitele stabilite de lege dar și a admis încălcarea principiilor generale de procedură, care duc la încălcarea drepturilor partilor din proces aparate prin normele CPC și anume a principiilor stabilite în art 22, care prevede egalitatea în fața justiției, art. 26 care stabilește contradictorialitatea și egalitatea părților.

Astfel, reieșind din considerentul că operațiunea juridică de transfer al dreptului de proprietate al SA „Mașrut” asupra bunului imobil – secție de producere cu valoarea de 644 000 lei către SRL „Promotob”, a avut loc la 25 februarie 2002, Colegiul consideră că speței sunt aplicabile prevederile art. 50 din Codul Civil (redacția 1969, abrogat la 12 iunie 2003), care statuează asupra faptului că „*Este nulă convenția care nu corespunde prevederilor legii, inclusiv convenția care lezează drepturile personale sau patrimoniale ale minorilor*”.

Prin urmare, avînd în vedere că introducerea bunului imobil enunțat în capitalul social al SRL „Promotob” a avut loc cu încălcarea procedurii prevăzute de lege, Colegiul consideră că procesul-verbal nr. 3 din 25 februarie 2002 este ilegal, fiind lovit de nulitate absolută.

II. Circumstanțele referitoare la înstrăinarea imobilelor de către SA „Mașrut” către Olicedaevschi Nicolai și Sevrin Vasile.

La 19 ianuarie 2007, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 374, încheiat în urma negocierilor directe între părți, SA „Mașrut” a vîndut iar Olicedaevschi Nicolai a cumpărat garajul lit. 13, nr. cadastral 8001105.079.13, cu suprafața de 436 m², contra prețului de 97 000 lei.

La 12 ianuarie 2007, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 196, încheiat în urma negocierilor directe între părți, SA „Mașrut” a vîndut iar Severin Vasile a cumpărat construcția lit. 01 cu nr. cadastral 8001105.079.01, suprafața de 466,2 m² și construcția lit. 10 cu nr. cadastral 8001105.079.10, suprafața 353,4 m², contra prețului de 255 000 lei.

Colegiul menționează că, pentru a determina legalitatea procedurilor de înstrăinare a bunurilor imobile menționate, analogic cazului precedent, instanța de apel urma să țină cont de calitatea specială a vînzătorului – întreprindere cu capital majoritar de stat.

Astfel, la momentul efectuării tranzacțiilor respective, înstrăinarea bunurilor litigioase urma a fi efectuată cu respectarea prevederilor Regulamentului cu privire la modul de comercializare a activelor neutilizate în procesul tehnologic al întreprinderilor, aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova Nr. 665 din 29 noiembrie 1996 (în vigoare la momentul constituirii situațiilor juridice menționate).

Ținând cont de faptul că recurentul a invocat printre alte motive și motivul că instanța de apel a schimbat conținutul normei juridice, iar la speță atît recurentul cît și conținutul deciziei Curții de Apel contestate, fac trimitere la aplicarea prevederilor pct. 12-13 al Regulamentului cu privire la modul de comercializare a activelor neutilizate în procesul tehnologic al întreprinderilor, instanța de recurs consideră necesar de a elucida inițial norma juridică aplicabilă cazului și conținutul acesteia la data existenței raporturilor juridice.

Din materialele cauzei rezultă că actele juridice contestate au fost încheiate în luna ianuarie 2007, data la care SA „Mașrut” continua să rămînă o întreprindere cu capital majoritar de stat (fapt necontestat de nici unul din participanții din dosar).

Conform prevederilor pct. 1-2 al Regulamentului susnumit, *„regulamentul este obligatoriu pentru întreprinderile de stat sau cu capital de stat și stabilește modul de determinare și comercializarea a activelor neutilizate în procesul tehnologic al întreprinderilor”*.

Recurentul, printre alte motive invocă că contractele încheiate cu Olicedaevschi Nicolai și Severin Vasile sînt nule din motivul că negocierile directe s-au desfășurat fără permisiunea Departamentului Privatizării, așa cum este prevăzut de pct. 12 al Regulamentului. Recurentul totodata face trimitere și la prevederile pct. 13 al regulamentului. Ca concluzie recurentul indică că instanța de apel a modificat conținutul normelor juridice și a indicat că nu este necesară permisiunea Departamentului privatizării.

Din conținutul deciziei Curții de Apel (pct. 100-104) reiese că Curtea de Apel consideră că conform pct. 13 al regulamentului susmenționat, în unele cazuri, la decizia organului de specialitate, activele pot fi comercializate prin negocieri directe... Instanța de apel face trimitere la înscrisul anexat -acordul Ministerului Transporturilor de a comercializa imobilele la negocieri directe (f.d. 173, Vol II).

Instanța consideră necesar de a stabili cercul normelor aplicabile și conținutul acestora.

Astfel, Regulamentul cu privire la modul de comercializare a activelor neutilizate în procesul tehnologic al întreprinderilor a fost aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 665 din 29 noiembrie 1996 și publicat în Monitorul Oficial nr. 3 din 09 ianuarie 1997.

Redacția inițială a regulamentului prevedea:

„pct. 6. Pentru determinarea activelor neutilizate în procesul tehnologic, prin ordinul managerului (conducătorului) întreprinderii se instituie Comisia pentru comercializarea activelor (în continuare - Comisia), din 5-7 persoane, inclusiv reprezentantul sau mandatarul proprietarului patrimoniului de stat și reprezentantul Agenției teritoriale a Ministerului Privatizării (în continuare - Agenția teritorială).

Întreprinderea va solicita în scris, iar Agenția teritorială va desemna, în mod obligatoriu, reprezentantul său în componența Comisiei.

Pct. 10. Activele întreprinderilor, neutilizate în procesul tehnologic, pot fi comercializate tuturor solicitanților (indiferent de forma lor organizatorico-juridică și tipul de proprietate) contra mijloacelor bănești la licitații „cu strigare”, licitații „cu reducere”, prin concursuri sau, în unele cazuri, prin negocieri directe în condiții de transparență. Modalitatea de comercializare se stabilește în fiecare caz de Ministerul Privatizării (sau de agențiile teritoriale). Decizia de comercializare a activelor imobiliare și a celor indicate în pct. 13 al prezentului Regulament o adopta numai Ministerul Privatizării. La propunerea organelor imputernicite sau întreprinderilor, activele nesolicitate la licitație pot fi comercializate de către Ministerul Privatizării la prețuri contractuale sau transmise la balanța altor întreprinderi de stat sau ca majorare a cotei-părți a statului în societățile economice, conform modalității stabilite de Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 688 din 9 octombrie 1995.

Pct. 12. Comercializarea activelor prin concurs se efectuează de către Ministerul Privatizării (agențiile teritoriale). Participanții la concurs pot fi persoanele care deservească activele pasibile comercializării, salariații întreprinderilor respective, precum și alte persoane fizice sau juridice, care propun și garantează condiții avantajoase de concurs.

Condiții de concurs pot fi:

susținerea prin diferite metode a procesului tehnologic al întreprinderii, acordarea întreprinderii a diferitor servicii în condiții avantajoase, oferirea materiei prime necesare etc.

La propunerea organelor imputernicite sau întreprinderilor Ministerul Privatizării poate stabili și alte condiții de concurs.

Pct. 13. În unele cazuri, la Decizia Ministerului Privatizării activele pot fi comercializate prin negocieri directe fără a fi expuse la licitație, dacă pentru activele pasibile comercializării, pînă la publicarea comunicatului informativ, a fost propus un preț mai mare decît prețul inițial de la licitație în condiții mai avantajoase”.

Hotărârea Guvernului nr. 665 a fost modificată prin pct.4 al Hotărîrii Guvernului nr. 955 din 19 octombrie 1999, publicata în Monitorul Oficial nr. 116-117 din 21 octombrie 1999. După adoptarea acestor modificari normele enunțate mai sus au căpătat urmatorul conținut:

„Pct. 6. Pentru determinarea activelor neutilizate în procesul tehnologic, prin ordinul managerului (conducătorului) întreprinderii se instituie Comisia pentru comercializarea activelor (în continuare - Comisia), din 5-7 persoane.

Pct. 10. Activele întreprinderilor, neutilizate în procesul tehnologic, pot fi comercializate tuturor solicitanților (indiferent de forma lor organizatorico-juridică și tipul de proprietate) contra mijloacelor bănești la licitații „cu strigare”, licitații „cu reducere”, sau, în unele cazuri, prin negocieri directe în condiții de transparență. Modalitatea de comercializare se stabilește în fiecare caz de Departamentul privatizării (sau de agențiile teritoriale). Decizia de comercializare a activelor imobiliare și a celor indicate în pct. 13 al prezentului

Regulament o adoptă numai Departamentul privatizării. La propunerea organelor împuternicite sau întreprinderilor activele nesolicitate la licitație pot fi comercializate de către Departamentul privatizării la prețuri contractuale sau transmise la balanța altor întreprinderi de stat sau ca majorare a cotei-părți a statului în societățile economice, conform modalității stabilite de Regulamentul aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 688 din 9 octombrie 1995.

Pct. 12. Comercializarea activelor prin negocieri directe se efectuează de către întreprinderi în baza permisului Departamentului Privatizării. Negocierile directe se desfășoară în conformitate cu Regulamentul privind licitațiile cu strigare și negocierile directe, aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 1056 din 12 noiembrie 1997. Participantii la negocieri directe pot fi persoanele care deserveșc activele pasibile comercializării, salariații întreprinderilor respective, precum și alte persoane fizice sau juridice, care propun și garantează condiții avantajoase.

*Condiții de negocieri directe pot fi:
susținerea prin diferite metode a procesului tehnologic al întreprinderii,
acordarea întreprinderii a diferitor servicii în condiții avantajoase,
oferirea materiei prime necesare etc.*

La propunerea organelor împuternicite sau întreprinderilor Departamentul privatizării poate stabili și alte condiții.

Pct. 13. În unele cazuri, la Decizia Departamentului privatizării, activele pot fi comercializate prin negocieri directe fără a fi expuse la licitație, dacă pentru activele pasibile comercializării, pînă la publicarea comunicatului informativ, a fost propus un preț mai mare decît prețul inițial de la licitație în condiții mai avantajoase”.

O altă modificare a Hotărîrii Guvernului nr. 665 a fost efectuată prin Hotărîrea de Guvern nr. 954 din 18 iulie 2002, publicată în Monitorul Oficial nr. 106-109 din 25 iulie 2002. În urma acestei modificări, normele juridice citate au capatat următorul conținut:

„Pct. 6. Pentru determinarea activelor neutilizate în procesul tehnologic, prin ordinul managerului (conducătorului) întreprinderii se instituie Comisia pentru comercializarea activelor (în continuare - Comisia), din 5-7 persoane.

Pct. 10. Activele întreprinderilor, neutilizate în procesul tehnologic, pot fi comercializate tuturor solicitanților (indiferent de forma lor organizatorico-juridică și tipul de proprietate) contra mijloacelor bănești la licitații „cu strigare”, licitații „cu reducere”, sau, în unele cazuri, prin negocieri directe în condiții de transparență. Modalitatea de comercializare se stabilește în fiecare caz de Departamentul privatizării (sau de agențiile teritoriale).

La propunerea autorităților centrale de specialitate sau întreprinderilor, activele nesolicitate la licitație pot fi comercializate de către Departamentul privatizării la prețuri contractuale sau transmise la balanța altor întreprinderi de stat sau ca majorare a cotei-părți a statului în societățile economice, conform modalității stabilite de Regulamentul aprobat prin Hotărîrea Guvernului

Republicii Moldova nr. 688 din 9 octombrie 1995

Pct. 12. Comercializarea activelor prin negocieri directe se efectuează de către întreprinderi în baza permisului Departamentului Privatizării. Negocierile directe se desfășoară în conformitate cu Regulamentul privind licitațiile cu strigare și negocierile directe, aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 1056 din 12 noiembrie 1997. Participanții la negocieri directe pot fi persoanele care deserve activele pasibile comercializării, salariații întreprinderilor respective, precum și alte persoane fizice sau juridice, care propun și garantează condiții avantajoase.

Condiții de negocieri directe pot fi:

susținerea prin diferite metode a procesului tehnologic al întreprinderii, acordarea întreprinderii a diferitor servicii în condiții avantajoase, oferirea materiei prime necesare etc.

La propunerea autoritatilor centrale de specialitate sau întreprinderilor Departamentul privatizării poate stabili și alte condiții.

Pct. 13. În unele cazuri, la Decizia Departamentului privatizării, activele pot fi comercializate prin negocieri directe fără a fi expuse la licitație, dacă pentru activele pasibile comercializării, pînă la publicarea comunicatului informativ, a fost propus un preț mai mare decît prețul inițial în condiții mai avantajoase”.

Aceste modificări au rămas valabile și în perioada încheierii contractelor de vânzare-cumpărare a imobilelor între SA „Mașrut” și Olicedaevschi Nicolai și Severin Vasile.

Astfel, coraborînd conținutul normelor care erau în vigoare la momentul încheierii tranzacțiilor respective cu circumstanțele de fapt probate în dosar, instanța de recurs concluzionează că activele neutilizate în procesul tehnologic de către SA „Mașrut” puteau fi comercializate prin negocieri directe fie în baza permisului Departamentului privatizării, după eșuarea cel puțin a unei licitații (pct. 12 al Regulamentului) sau în baza deciziei Departamentului privatizării pîna la publicarea comunicatului informativ privind desfășurarea licitației dacă a fost propus un preț mai mare decît prețul inițial (pct. 13 al Regulamentului). În ambele cazuri se presupune că a activat comisia specială formată la întreprindere și bunurile au fost evaluate, după care a fost adoptată decizia de vânzare și scoatere la licitație. Din materialele cauzei rezultă că nici comisia, nici intenția de licitație nu a existat, fapt care demonstrează nerespectarea procedurii la încheierea contractelor de vânzare a imobilelor.

De asemenea, din materialele cauzei rezultă că acordul sau decizia Departamentului privatizării nu au existat pentru vânzarea imobilelor SA „Mașrut” la negocieri directe. Lipsa acestui acord atrage nulitatea absolută a actului juridic din cauza lipsei consimțămîntului. Conform prevederilor pct. 12 al Regulamentului, organul central de specialitate putea doar să propună Departamentului Privatizării inițierea negocierilor directe după eșuarea cel puțin a unei licitații.

Instanța de recurs menționează că instanța de apel a adoptat decizia utilizînd

o redacție inexistentă a normei juridice, a ajuns la o soluție contrară normelor juridice ce urmau a fi aplicate și prin urmare a adoptat o decizie ilegală în aceasta privință.

Instanța de recurs de asemenea menționează ca instanța de apel în mod greșit a apreciat copia scrisorii Ministerului Transporturilor din 28 decembrie 2006 nr. 03-02-6/724 (f.d. 175, vol II) semnată de viceministrul Pavel Untură, din care rezulta că ministerul autorizează comercializarea la negocieri directe a depozitului producției finite și încăperii pentru vehicule. Din conținutul alineatului doi al acestei scrisori reiese expres că SA „Mașrut” urma să desfășoare negocierile directe în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 665 citată mai sus, deci respectând toate procedurile, inclusiv primirea acordurilor necesare prevăzute de normele juridice citate mai sus.

De asemenea, instanța de recurs menționează ca instanța de apel a indicat că înscrisul dat (scrisoarea Ministerului Transporturilor din 28 decembrie 2006 nr. 03-02-6/724 semnată de viceministrul Pavel Untură) a fost prezentată în dosar ca copie autentificată de notarul Taisia Culava, însă în dosar copia acestei scrisori a fost autentificată de avocatul Denis Staruș care și-a retras autentificarea în cadrul ședinței instanței de fond, iar autentificare notarială nu exista. Însă, în dosar există scrisoarea MTID nr. 03-02-6/571 care menționează că ministerul nu poate prezenta originalul acestei scrisori (f.d. 173, Vol II), indicând că acesta s-ar afla la SA „Mașrut”. Instanța de fond a dat o apreciere corectă acestui înscris, menționând că copia lui nu a fost autentificată de nimeni. Instanța de recurs menționează că din materialele dosarului reiese ca la momentul admiterii probei și anexării ei la dosar, copia scrisorii a fost autentificată de avocatul Denis Staruș și instanța de fond a admis-o, iar la demersul reclamantului de a prezenta originalul și mențiunea reclamantului ca pune la îndoială existența probei, avocatul Denis Staruș și-a retras autentificarea, a solicitat amânarea ședinței pentru a obține de la notarul Taisia Culava sau de la Ministrul Transporturilor originalul sau copia autentificată a acestui înscris, însă de la notarul Taisia Culava a parvenit scrisoarea nr. 68 din 12 noiembrie 2015, la care este anexată copia nautenticată a acestei scrisori, iar de MTID după cum s-a menționat, acest original nu a putut fi prezentat.

Instanța de recurs menționează ca instanța de apel, făcând trimitere la o autentificare inexistentă, și-a întemeiat concluzia sa pe conținutul unui înscris care nu corespunde cerințelor admisibilității ca probă, încalcându-se prevederile art. 138 alin. (4) CPC, care prevede că *„Înscrisul se depune în original sau în copie autentificată în modul stabilit de lege, indicându-se locul de aflare a originalului. Înscrisul se depune în original când, conform legii sau unui alt act normativ, circumstanțele pricinii trebuie confirmate numai cu documente în original sau când copiile de pe documentul prezentat au cuprinsuri contradictorii, precum și în alte cazuri când instanța consideră necesară prezentarea originalului”*.

Instanța de recurs menționează că din conținutul acestei scrisori (nr. 03-02-6/724 semnată de viceministrul Pavel Untură) nu reiese explicit la care bunuri

imobile se referă. Totodata instanța de recurs menționează că conținutul acestui înscris, chiar și în cazul prezentării unui original, nu permitea SA „Mașrut” să evite cerințele indicate în Hotărârea Guvernului. Nr. 665.

Suplimentar la aceasta, instanța de apel a indicat că la soluționarea litigiului dat instanța de fond a aplicat Hotărârea Guvernului nr. 1056 (Regulamentul privind licitații cu strigare și negocierile directe) din 12 noiembrie 1997 care nu trebuia să fie aplicată deoarece nu reglementează raporturile juridice din speță.

Instanța de recurs menționează că această concluzie a instanței de apel este de asemenea greșită, deoarece conform prevederilor pct. 12 al regulamentului, în cazul desfășurării negocierilor directe, acestea urmează a fi efectuate conform prevederilor HG 1056.

În conformitate cu prevederile pct. 32-39 al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și negocierile directe, aprobat prin HG nr. 1056 din 12 noiembrie 1997 (anexa nr.5), negocierile directe urmau a fi petrecute de către o comisie specială, având la baza un set de documente referitoare la comisie și la bunurile expuse la vânzare. Din materialele cauzei rezultă lipsa unei astfel de comisii și a documentației referitoare la bunul expus la negocieri directe. Instanța de recurs consideră că nerespectarea procedurilor indicate în HG nr. 1056 de asemenea duc la nulitatea absolută a actului juridic.

Conform art. 220 alin. (1) Cod Civil, *„Actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel”*.

III. Circumstanțele referitoare la anularea actelor administrative al Consiliului orășnesc Straseneni.

Colegiul menționează următoarele:

Din materialele cauzei rezultă că Consiliul orășnesc Straseneni a adoptat Deciziile nr. 37/10 din 31.05.2011 privind vânzarea terenului aferent către SRL „Promotob”, nr. 12/09.1 din 12.12.2008 privind vânzarea terenului aferent către Severin Vasile, 12/09.1 din 12.12.2008 privind vânzarea terenului aferent către Oiledaevschi Nicolai.

Instanța de apel corect a menționat că prin depunerea de către SA „Mașrut” a cererii prelabile din 26 iunie 2013, respingerea cererii prelabile în fond prin Decizia Consiliului local nr. 5/09 din 12 august 2013 și depunerea cererii de chemare în instanța de contencios administrativ la data de 22 august 2013, au fost respectate termenele și procedura prelabilă de soluționare a litigiului.

Instanța de apel a menționat că instanța de fond nu a făcut referință la nici o normă juridică din Legea contenciosului administrativ privind anularea actelor administrative menționate mai sus și că în litigiu nu s-au stabilit careva temeiuri de anulare a acestor acte administrative.

Instanța de recurs menționează că conform prevederilor art. 219 alin. (1) Cod Civil, *„Actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor”*.

Din materialele cauzei rezultă că drept temei de adoptare a actelor administrative contestate a servit dreptul înregistrat de proprietate a pîrîților

Severin Vasile, Olicedaevschi Nicolai si SRL „Promotob” asupra imobilelor dobândite de la SA „Mașrut”.

După cum s-a menționat mai sus, instanța de recurs consideră actele juridice prin care Severin Vasile, Olicedaevschi Nicolai si SRL „Promotob” au dobândit dreptul de proprietate asupra clădirilor ca fiind nule, respectiv în temeiul art. 219 al CC, citat mai sus, acest drept încetează cu efect retroactiv, ceea ce duce la nulitatea actelor și altor drepturi obținute de pîrîți în temeiul dreptului declarat nul.

Din acest considerent, Colegiul menționează că instanța de apel a apreciat incorect probele din dosar și a indicat lipsa temeiurilor de declarare a nulității actelor administrative.

Colegiul menționează că instanța de fond într-adevar nu a făcut trimitere la norma juridică specială din Legea contenciosului administrativ. Însa în partea motivată a hotărîrii, instanța de fond a indicat motivele și circumstanțele care duc la nulitatea actelor administrative.

Din considerentele expuse mai sus, instanța de recurs considera că soluția adoptată de instanța de apel pe marginea declarării nulității actelor juridice este greșită și contrară prevederilor legale și circumstanțelor de fapt, iar soluția instanței de fond de a declara nule actele administrative emise de Consiliul orășenesc Strășeni este una corectă.

IV. Circumstanțele referitoare la contractele de cumpărare a loturilor de pămînt încheiate între UAT Strășeni pe de o parte și respectiv Severin Vasile, Olicedaevschi Nicolai și SRL „promotob” pe de altă parte.

Colegiul menționează următoarele:

Conform contractului de vânzare-cumpărare din 02 februarie 2009, Unitatea Administrativ Teritorială Strășeni a vîndut, iar Severin Vasile a cumpărat terenul aferent nr. cadastral 8001105.092, cu suprafața 0,9420 ha, contra prețului de 170 189 lei. Contractul fiind încheiat în temeiul deciziei Consiliului orășenesc Strășeni nr. 12/09.1 din 12 decembrie 2008.

Conform contractului de vânzare-cumpărare din 03 aprilie 2009, Unitatea Administrativ Teritorială Strășeni a vîndut, iar Olicedaevschi Nicolai a cumpărat terenul aferent nr. cadastral 8001105.094, cu suprafața 1,11 ha, contra prețului de 200 540 lei. Contractul fiind încheiat în temeiul deciziei Consiliului orășenesc Strășeni nr. 12/09.1 din 12 decembrie 2008.

Conform contractului de vânzare-cumpărare din 03 iunie 2011, Unitatea Administrativ Teritorială Strășeni a vîndut, iar SRL „Promotob” a cumpărat terenul aferent nr. cadastral 8001105.096, cu suprafața 0,5873 ha, contra prețului de 160 835 lei. Contractul fiind încheiat în temeiul deciziei Consiliului orășenesc Strășeni nr. 37/10 din 31 mai 2011.

Instanța de fond considerind că contractele și actele juridice în baza cărora SRL „Promotob”, Olicedaevschi Nicolai si Severin Vasile au dobândit dreptul de proprietate asupra imobilelor sînt lovite de nulitate absolută și aplicînd prevederile art. 219 ale Codului Civil a declarat nule și contractele de privatizare a loturilor de teren, pe care sînt amplasate aceste imobile.

Instanța de recurs consideră aceasta concluzie corectă cu aplicarea corectă a normei juridice.

Instanța de apel în pct. 135-136 a deciziei sale, indică că contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor încheiate de UAT Strășeni cu Sevrin Vasile, Olicedaevschi Nicolai și SRL „Promotob” sînt acte juridice separate și independente, iar faptul că au avut același obiect, bunul litigios, nu este temei de a le declara subsecvente, cum le-a calificat reclamantul, de aceea temeiuri de declarare a nulității acestora nu exista.

Instanța de recurs consideră argumentele instanței de apel ca fiind în contradicție cu materialele cauzei.

Astfel, din conținutul contractelor susmenționate, din conținutul Deciziilor organului local de vânzare a acestor loturi și de formare a bunului imobil, anexate la materialele dosarului rezultă că drept temei de procurare a loturilor de pămînt de către pîrîți a servit faptul că ei sînt proprietari ai bunurilor imobile dobîndite de la SA „Mașrut”. Loturile vîndute de UAT Strășeni au fost terenuri aferente construcțiilor. Instanța de apel a indicat corect normele juridice ce urmează a fi aplicate însă a adoptat o soluție contrară acelor norme.

Instanța de recurs menționează ca drept temei de dobîndire a dreptului de proprietate asupra terenurilor în cauză de către Olicedaevschi Nicolai, Severin Vasile și SRL „Promotob” a servit un alt drept înregistrat la acel moment și anume dreptul de proprietate asupra clădirilor dobîndite de la SA „Mașrut”. Instanța de recurs a menționat mai sus că dreptul de proprietate asupra clădirilor dobîndit de către Olicedaevschi Nicolai, Severin Vasile și SRL „Promotob” este lovit de nulitate absolută.

Conform art. 219 alin. (1) Cod Civil, *„Actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor”*.

Prin urmare, reieșind din considerentul că s-a constatat nulitatea actelor juridice în temeiul cărora SRL „Promotob”, Olicedaevschi Nicolai și Severin Vasile au obținut dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile - secție de producere, garaj lit. 13, nr. cadastral 8001105.079.13, cu suprafața de 436 m², construcție lit. 01 cu nr. cadastral 8001105.079.01, suprafața de 466,2 m² și construcția lit. 10 cu nr. cadastral 8001105.079.10, suprafața 353,4 m², Colegiul menționează că la caz, operează unul din efectele nulității actului juridic - *anularea actului juridic subsecvent ca urmare a anulării actului juridic inițial*. Astfel, Colegiul constată că SRL „Promotob”, Olicedaevschi Nicolai și Severin Vasile la momentul încheierii contractelor cu Unitatea Administrativ Teritorială Strășeni privind vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, nu întruneau condițiile prevăzute de Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 1428 din 16 decembrie 2008, în virtutea faptului că nulitatea operează pentru trecut, cu efect retroactiv.

Conform art. 219 alin. (2) Cod Civil, *„Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de*

restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației”.

Din acest considerent Colegiul consideră că instanța de fond corect a dispus în hotărîrea sa restabilirea părților în poziția anterioară de pînă la data apariției actelor lovite de nulitate absolută.

IV. Circumstanțele referitoare la încălcarea normelor procedurale.

Colegiul menționează ca recurentul în cererea sa invocă încălcarea normelor de procedură de către instanța de apel.

Recurentul a invocat că instanța de apel a admis o cerere de apel pentru care nu s-a achitat taxă de stat.

Colegiul menționează ca la dosar sînt anexate cererile de apel depuse de catre BAA „Titan” în interesele pîrîților Olicedaevschi Nicolai și Severin Vasile și înscrisurile ce confirmă achitarea taxei de stat (1 000 lei, 10 000 lei și 5 200 lei) SRL „Promotob” cu anexarea înscrisului de achitare a taxei de stat în suma de 13500 lei, Primaria Strasenii care este scutită de plata taxei de stat și SRL „S&B Tobacco” care nu a anexat dovada achitării taxei de stat, or la materialele cauzei lipsește dovada achitării taxei de stat de către SRL „S&B Tobacco”.

Colegiul menționează că în privința cererii de apel depuse de SRL „S&B Tobacco” instanța de apel a emis o încheiere prin care nu a dat curs cererii de apel pe motiv că nu este depus apel motivat, însă chestiunea privind plata taxei de stat nu a fost soluționată de către instanță. Totodată la cererea de apel depusă de SC „S&B Tobacco” a fost anexat un înscris nou, procesul verbal nr. 4, care a fost apreciat de instanța de apel.

De asemenea, Colegiul menționează că în dosar nu există un apel care să conțină motivarea cerinței de anulare a hotărîrii instanței de fond în partea ce ține de declararea nulității procesului verbal nr. 3 din 25 februarie 2002 al asociațiilor SRL „Promotob” și pentru care este achitată taxa de stat.

O asemenea încălcare a normelor de drept procedural comisă de către instanța de apel, este considerată de către instanța de recurs ca fiind una esențială care duce la aplicarea alin. (4) al art. 432 al CPC, *„Săvîrșirea altor încălcări decît cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului”.*

Colegiul consideră că încălcarea de procedură descrisă mai sus, de rînd cu celelalte încălcări menționate au dus la soluționarea greșită a pricinii.

Reieșind din cele expuse mai sus, Colegiul ajunge la concluzia că decizia Curții de Apel Chișinău din 31 mai 2016, este ilegală, fiind emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural, considerent din care urmează a fi casată. Totodată, hotărîrea Judecătorei Strășeni din 01 decembrie 2015, fiind adoptată cu aplicarea corectă a normelor de drept material și procedural, urmează a fi menținută.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, Colegiul civil, comercial și

de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Societatea pe Acțiuni „Mașrut”.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 31 mai 2016 și se menține hotărîrea Judecătoriei Strășeni din 01 decembrie 2015, adoptată în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Mașrut” împotriva Consiliul orășenesc Strășeni, Primăria or. Strășeni, Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni, Severin Vasile, Olicedaevschi Nicolae, Societatea cu Răspundere Limitată „Promotob”, intervenienți accesorii Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor, Agenția Proprietății Publice și Societatea cu Răspundere Limitată „S&B Tobacco” privind anularea actelor administrative, anularea actelor juridice și repunerea părților în situația anterioară.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,
judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Ion Druță