

prima instanță: Gh. Comerzan
(Judecătoria Briceni)
instanța de apel: A. Albu, A. Toderaș, Gh. Liulca
(Curtea de Apel Bălți)

dosarul nr. 2ra-300/17

ÎNCHEIERE

10 martie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul: Svetlana Filincova

Judecătorii: Maria Ghervas, Iurie Bejenaru

examinînd chestiunea admisibilității recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Ștefagro”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Ștefagro” împotriva Consiliului or. Lipcani, Primăriei or. Lipcani, intervenienți accesorii Pop Ala și Oficiul Teritorial Edineț al Cancelariei de Stat, cu privire la anularea licitației și dispunerea înregistrării actului juridic, și la cererea reconvențională depusă de Primăria or. Lipcani împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Ștefagro”, intervenient accesoriu Pop Ala, cu privire la declararea nulității actelor juridice și la cererea de chemare în judecată depusă de Pop Ala împotriva Primăriei or. Lipcani cu privire la recunoașterea ca cumpărător de bună credință,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 25 octombrie 2016, prin care a fost admis apelul declarat de Popa Ala și Primăria or. Lipcani, casată hotărîrea Judecătoria Briceni din 24 martie 2016 în partea admiterii acțiunii inițiale cu emiterea în această parte a unei noi hotărîri privind respingerea acțiunii inițiale, în rest cu menținerea hotărîrii primei instanțe,

c o n s t a ț ă :

La data de 04.03.2014 SRL „Ștefagro” a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului or. Lipcani, Primăria or. Lipcani, intervenient accesoriu Pop Ala și Oficiul Teritorial Edineț al Cancelariei de Stat, privind anularea licitației și dispunerea înregistrării actului juridic.

În motivarea cererii reclamantul SRL „Ștefagro” a indicat că la 08.02.2010 a încheiat cu Primăria or. Lipcani contract de arendă a terenurilor agricole cu nr. cadastrale 1755, 1757, 1760, 1778, cu o suprafață totală de 52,02 ha, pe un termen de 7 ani, adică pînă la 31.12.2017.

Susține reclamantul că și-a îndeplinit obligațiile contractuale, achitînd la timp plata de arendă pentru terenurile arendate în decursul anilor 2010 - 2014. Din

lipsa surselor financiare Primăria or. Lipcani nu putea perfecta actele cadastrale în privința terenurilor arendate (atribuirea codurilor cadastrale noi). Ca rezultat, nu a fost posibil înregistrarea acestui contract de arendă la OCT Briceni.

În urma unei înțelegeri, a achitat în avans plata de arendă pentru anul 2014, pentru ca Primăria or. Lipcani să perfecteze actele cadastrale necesare pentru înregistrarea contractului dat. Cu toate că actele au fost perfectate, Primăria or. Lipcani refuză înregistrarea contractului de arendă la OCT Briceni.

În urma perfectării dosarului cadastral privind lotul de teren în litigiu din sursele financiare ale SRL „Ștefagro”, Consiliul or. Lipcani la 22.01.2014 a emis decizia nr. 1/2 - 2, prin care a decis formarea bunului teren proprietate publică a APL, cu destinație grădini, cu suprafața de 120,17 ha, nr. cadastral 1402108.005, amplasat în intravilanul or. Lipcani și în loc să înregistreze contractul de arendă, a acceptat vânzarea-cumpărarea terenului, proprietate publică, cu destinație grădini, cu suprafața de 50 ha din suprafața de 120,17 ha, cod cadastral 1402108.005, prin licitație.

Licitația a avut loc la data de 24.02.2014, câștigătorul ei fiind Pop Ala.

SRL „Ștefagro” consideră că licitația necesită a fi declarată nulă din motiv că în conformitate cu art. 11 lit. d) al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10.02.2009, cu cel puțin 15 zile înainte de începerea licitației, vânzătorul publică în Monitorul Oficial și după caz, în presa locală, comunicatul informativ privind desfășurarea licitației, care va include informații privind cota parte în procente din costul total al bunului sau, după caz, a dreptului expus la licitație.

Anunțul din Monitorul Oficial nr. 27-34 din 07 februarie 2014 a fost publicat cu încălcarea acestor prevederilor legale. Astfel, în anunțul publicat în Monitorul Oficial nr. 27-34 din 07.02.2014 este indicat terenul cu destinație grădini, nr. cadastral 1402108.005 cu suprafața de 120,17 ha. În anunț nu au fost indicați nici indicii tehnici de bază a bunurilor, nici caracteristica terenurilor (locul amplasării, suprafața, bonitatea lotului, destinația funcțională), după caz, condițiile asigurării cu rețele tehnice și transport.

La fel, setul de documente a terenului expus la licitație a fost contrar prevederilor Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136, din 10.02.2009.

Pe lângă aceasta, Consiliul or. Lipcani necesita să aducă la cunoștință că 50 ha din acest lot sunt date în arendă.

Solicită să fie dispusă înregistrarea contractului de arendă nr. 30 a terenurilor agricole nr. cadastrale 1755, 1757, 1760, 1778, cu suprafața totală de 52,02 ha, încheiat la 08.02.2010 între Primăria or. Lipcani și SRL „Ștefagro”, să fie declarată nulă licitația din 24.02.2014 privind vânzarea-cumpărarea terenului, proprietate

publică, cu destinație grădini, cu suprafața de 50 ha din suprafața de 120,17 ha, nr. cadastral 1402108.005.

Suplimentar a solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 28.02.2014 cu formarea coproprietății între Pop Ala 41,6035% și APL Lipcani 58,3975%) asupra terenului nr. cadastral 1402108005 de 120,17 ha, declararea nulității contractului adițional nr. 3860 din 12.08.2014 cu privire la departajarea în unități de suprafață a terenului nr. cadastral 1402108005 cu formarea a două loturi de teren nr. cadastral 1402108006 - 50 ha (proprietar Pop Ala) și 1402108007 - 70,17 ha (proprietar APL Lipcani), obligarea OCT Cadastru filiala Briceni să reînregistreze terenul agricol cod cadastral 1402108006, 50 ha din proprietatea Alei Pop în proprietatea APL Lipcani.

La data de 18.11.2014 Primăria or. Briceni a înaintat acțiune reconvențională către SRL „Ștefagro”, intervenient accesoriu Pop Ala, cu privire la declararea nulității contractului de arendă funciară nr. 30 din 08.02.2010.

În motivarea acțiunii a indicat că potrivit comunicatului informativ, Primăria or. Lipcani a expus la licitație un teren cu suprafața de 0,40 ha pe strada Larga, care urma să aibă loc pe data de 20.06.2008.

Conform procesului-verbal cu privire la mersul licitației din 20.06.2008, s-a decis ca prețul final al lotului nr. 1 să fie 27510 lei, iar la capitolul „NOTĂ” - în legătură cu faptul că lotul de pământ nu a fost prelucrat mai mulți ani, SRL „Ștefagro” va plăti numai impozitul funciar din data de 01.01.2009, se va întocmi contract de arendă a locului solicitat. În opinia reclamantului, acțiunile date expres denotă nulitatea contractului de arendă nr. 30 din 08.02.2010, deoarece nu a fost încheiat potrivit comunicatului informativ ce a fost publicat, adică pe o suprafață de 0,40 ha, ci pe o suprafață de 52 ha, conform actului de predare - primire a terenurilor agricole.

La capitolul codurile cadastrale sau înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, menționează că potrivit comunicatului informativ lipsește numărul cadastral, ca mai apoi să apară în contractul de arendă nr. 30 din 08.02.2010, adică 1755, 1757, 1760, 1778, însă conform instrucțiunii ARFC nr. MD-36-02-05097 cu privire la ordinea formării și evidenței numerelor cadastrale ale sectoarelor de teren, este prevăzut că în calitate de elemente obligatorii în numărul cadastral include-numărul raionului administrativ, numărul zonei cadastrale, numărul masivului cadastral, numărul sectorului cadastral, numărul parcelei. Potrivit codurilor raionale și zonelor cadastrale, codurile cadastrale invocate de reclamant 1755, 1757, 1760, 1778 sunt ale raionului Cahul, astfel, terenurile arendate de către SRL „Ștefagro” aparțin raionului Cahul și nicidecum Briceni, a cărui număr cadastral începe cu 14.

Invocă că conform cererii de participare la licitația funciară din 19.06.2008, SRL „Ștefagro” a solicitat participarea la licitarea lotului de teren cu o suprafață de

40 ha, iar potrivit contractului de arendă funciară nr. 30 din 08.02.2010 suprafața terenului este de 52,02 ha, astfel, marja de eroare este de 12,02 ha.

Solicită declararea nulității contractului de arendă nr. 30 din 08.02.2010 încheiat între SRL „Ștefagro” și Primăria Lipcani.

La 16 mai 2014 Pop Ala a înaintat cerere de chemare în judecată către Primăria or. Lipcani cu privire la recunoașterea ca cumpărător de bună-credință.

În motivarea acțiunii a invocat că la 24.02.2014 a fost vândut la licitație terenul-grădină, cu suprafața de 50,0 ha, ceea ce constituie 41,61% din suprafața totală a terenului de 120,17 ha cu nr. cadastral 1402108005, situat pe str. Larga, or. Lipcani, r-nul Briceni, fapt confirmat prin procesul-verbal privind rezultatele licitației nr. 02/03 din aceeași dată.

Prin acest proces-verbal este confirmat faptul că, Pop Ala a devenit cumpărător al obiectului licitat la suma de 614839,5 lei, pentru care a propus suma de 1229679 lei. În baza procesului-verbal nr. 02/03 din 24.02.2014 a achitat prețul de cumpărare în sumă de 1229679 lei, a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare la 28.02.2014, autentificat notarial, și înregistrat dreptul de proprietate la OCT Briceni la data de 28.02.2014.

Solicită recunoașterea sa în calitate ca cumpărător de bună-credință a terenului-grădină, cu suprafața de 50 ha, ceea ce constituie 41,61% din suprafața totală a terenului de 120,17 ha cu nr. cadastral 1402108005 situat pe str. Larga, or. Lipcani, r-nul Briceni.

Prin încheierea Judecătoriei Briceni din 11 septembrie 2014 a fost conexată cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de Pop Ala către Primăria or. Lipcani privind recunoașterea ca cumpărător de bună-credință pentru examinare într-un singur proces cu cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Ștefagro” către Consiliul or. Lipcani, Primăria or. Lipcani, intervenient accesoriu Pop Ala privind dispunerea înregistrării actului juridic și anularea licitației.

Prin hotărîrea Judecătoriei Briceni din 24.03.2016 a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Ștefagro”. A fost declarată nulă licitația din 24.02.2014 privind vânzarea-cumpărarea terenului proprietate publică cu destinație grădini, cu suprafața de 50 ha din suprafața totală de 120,17 ha nr. cadastral 1402108005. A fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare din 28.02.2014 cu formarea coproprietății între Pop Ala 41,6025% și APL Lipcani 58,3975%) asupra terenului nr. cadastral 1402108005 de 120,17 ha. A fost declarat nul contractul adițional nr. 3860 din 12.08.2014 cu privire la departajarea în unități de suprafață a terenului nr. cadastral 1402108005 cu formarea a două loturi de teren nr. cadastral 1402108006 - 50 ha (proprietar Pop Ala) și 1402108007 - 70,17 ha (proprietar APL Lipcani). În rest acțiunea SRL „Ștefagro” a fost respinsă ca

neîntemeiată. A fost admisă acțiunea reconvențională a Primăriei or. Lipcani, s-a declarat nul contractul de arendă nr. 30 din 08.02.2010 încheiat între Primăria or. Lipcani și SRL „Ștefagro”. Cererea de chemare în judecată depusă de Pop Ala a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Instanța în susținerea admiterii acțiunii inițiale în partea declarării nulității licitației din 24 februarie 2014 privind vânzarea cumpărarea terenului și a contractului de vânzare-cumpărare din 28.02.2014 și a celui adițional nr. 3860 din 12.08.2014 cu privire la departajarea în unități de suprafață, a invocat că licitația a fost publicată cu încălcarea normelor Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere. Setul de documente perfectate pentru bunul expus la licitație, nu conține planul geometric al lotului de pământ, schema topogeodezică, actul privind parametrii calitativi și cantitativi ai terenului.

Pe cale de consecință, prima instanță a respins acțiunea depusă de PopAla.

În susținerea admiterii acțiunii reconvenționale depuse de Primăria or. Lipcani împotriva SRL „Ștefagro”, intervenient accesoriu Popa Ala, cu privire la declararea nulității contractului de arendă nr. 30 din 08.02.2010 încheiat între Primăria Lipcani și SRL „Ștefagro”, prima instanță a menționat că acesta nu a fost încheiat conform comunicatului informativ ce a fost publicat, adică pe o suprafață de 0,40 ha, ci pe o suprafață de 52 ha, (potrivit actului de predare-primire a terenului agricol).

La 19.04.2016 Pop Ala a declarat apel împotriva hotărârii Judecătorei Briceni din 24.03.2016, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii cu pronunțarea unei noi prin care să fie respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Ștefagro” și admisă integral cererea de chemare în judecată formulată de Pop Ala.

La 21.04.2016 Primăria și Consiliul or. Lipcani și Pop Ala au declarat apel împotriva hotărârii Judecătorei Briceni din 24.03.2016, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care să fie respinsă acțiunea SRL „Ștefagro” și admisă acțiunea depusă de Pop Ala.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 25 octombrie 2016 a fost admis apelul declarat de Popa Ala și Primăria or. Lipcani, casată hotărârea Judecătorei Briceni din 24 martie 2016 în partea admiterii acțiunii inițiale cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri privind respingerea acțiunii inițiale, în rest cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Pentru a decide astfel instanța de apel a menționat că prin răspunsul Cancelarie de Stat a Republicii Moldova Oficiul Teritorial Edineț din data de 18.11.2015 este indicat că la data de 22.01.2014 de către Consiliului or. Lipcani a fost adoptată decizia cu privire la formarea bunului imobil, prin care s-a format terenul cu suprafața de 120,17 ha cod cadastral 1402108.005, în cadrul aceleiași

decizii au fost separate 50 ha din terenul cu suprafața de 120 ha, care au fost expuse la licitație.

Instanța de apel a menționat că decizia cu privire la formarea bunului imobil din 22.01.2014 nu a fost contestată nici de Cancelaria de Stat, nici de SRL „Ștefagro”.

Astfel, instanța de apel a considerat greșită soluția primei instanțe referitor la declararea nulității licitației din 24.02.2014, precum și a contractului de vânzare-cumpărare din 28.02.2014 și a contractul adițional nr. 3860 din 12.08.2014 cu privire la departajarea în unități de suprafață a terenului.

Totodată, instanța de apel a menționat că Popa Ala prin cererea de chemare în judecată a solicitat recunoașterea sa în calitate de cumpărător de bună-credință a terenului-grădină cu suprafața de 50 ha, ceea ce constituie 41,61 % din suprafața totală a terenului de 120,17 ha cu nr. cadastral 1402108005, din str. Larga, f/nr, or. Lipcani. Instanța de apel a considerat corectă soluția primei instanțe în ceea ce privește respingerea acțiunii cu privire la recunoașterea ca cumpărător de bună-credință, deoarece faptul dat este prevăzut prin efectul legii, or conform art. 307 alin. (1) Cod civil, este considerată posesor de bună-credință persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptățită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată.

La data de 20 decembrie 2016 SRL „Ștefagro” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea ei și menținerea hotărîrii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat interpretarea eronată a legii și analogiei legii, precum și a probelor pe care și-a întemeiat concluzia.

Sușține că terenul cu nr. cadastral 1402108005 inițial a fost proiectat cu suprafața de 120,17 ha, ceea ce corespunde cu materialele cauzei (extrasul din Registrul bunurilor imobiliare al OCT Briceni). Teren agricol cu suprafața de 50 ha cod cadastral 1402108005, conform acestor probe nu a existat și nici nu există în prezent, necîtînd la faptul că a fost scos la licitația din 24.02.2014. Aceasta contravine prevederilor art. 12 pct. 2 lit. a) din Hotărîrea Guvernului cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere.

Menționează că lipsa în realitate a terenului geometric a lotului de teren de 50 ha cod cadastral 1402108005 se confirmă și prin răspunsul din 22 septembrie 2014 primit de la Oficiul Teritorial Edineț al Cancelariei de Stat ca răspuns la petiția sa, unde se menționează că Oficiul Teritorial Edineț Cancelariei de Stat a constatat că la data de 24 februarie 2014 Primăria or.Lipcani a petrecut licitația cu strigare și reducere, unde au fost expuse mai multe loturi precum și lotul nr.3 cu suprafață 50 ha cu numărul cadastral 1402108005 destinație grădini. În cazul dat, Oficiul Teritorial Edineț al Cancelariei de Stat a concluzionat că Primăria or. Lipcani

trebuia sa separe din bunul imobil cu suprafata de 120, 17 ha cu numarul cadastral 1402108005 un alt bun imobil cu suprafata de 50 ha atribuindu-i un alt numar cadastral, totodata mentionind parametrii calitativi si cantitativi al acestuia, ceea nu a fost facut, concluzionind ca licitatia in cauza a fost petrecuta cu incalcari a prevederilor legale.

Curtea de Apel Balti a neglijat aceasta proba, neatribuindu-i nici o apreciere, precum si motivul din care cauza nu a fost luata in vedere.

Invoca ca in cadrul acestui dosar a fost precautata legalitatea a doua acte juridice, (doua contracte) incheiate intre Primaria Lipcani si SRL „Stefagro” (contract de arenda funciara) si un contract de vnzare -cumparare incheiat intre Primaria Lipcani si Pop Ala. La baza acestor acte juridice sint doua licitatii petrecute cu incalcarea Regulamentului privind licitatiile cu strigare si reducere. In aceleasi conditii si cu același substrat juridic, unul dintre aceste acte juridice a fost declarat nul, altul fiind validat. Prin aceasta contradictie se prezuma aplicarea standardelor duble si eronate in aplicarea legislatiei de catre Curtea de Apel Balti in momentul primirii deciziei din 25 octombrie 2016.

Astfel, in situatia cind contractul de arenda nr.30 din data de 08.02.2010 incheiat intre Primaria Lipcani si SRL „Stefagro” ramine nul, iar contractul de vnzare- cumparare din 28 februarie 2014 incheiat intre Primaria Lipcani si Pop Ala este validat, SRL „Stefagro” a fost prejudiciata si material prin faptul ca investitiile nefinisate suportate de gospodarie pentru a aduce terenul dat la conditii agrotehnice necesare si care urmau sa fie reintoarse pina la expirare deplină a termenului contractului de arenda, au trecut in proprietatea altei persoane.

Examinind temeiurile recursului in raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial si de contencios administrativ al Curtii Supreme de Justitie considera ca recursul declarat este inadmisibil.

In conformitate cu art.432 CPC, partile si alti participantii la proces sunt in drept sa declare recurs in cazul in care se invoca incalcarea esentiala sau aplicarea eronata a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se considera inadmisibila in cazul in care recursul nu se incadreaza in temeiurile prevazute la art.432 alin.(2), (3) si (4) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial si de contencios administrativ al Curtii Supreme de Justitie considera ca recursul declarat de Societatea cu Raspundere Limitata „Stefagro” nu se incadreaza in temeiurile prevazute la art. 432, alin.(2), (3) si (4) CPC.

Astfel, analizind actele cauzei, completul Colegiului civil, comercial si de contencios administrativ constata ca argumentele formulate in recurs se limiteaza la situatia de apreciere de catre instantele ierarhic inferioare a circumstantelor de fapt a

cauzei, iar argumentele invocate în recurs, în esența lor, sînt similare argumentelor invocate atît în prima instanță cît și în instanța de apel și sînt expuse asupra circumstanțelor de fapt și nu de drept.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC, fără a se examina temeinicia lor.

Pe cînd, alte argumente invocate în recurs nu au relevanță, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate și urmează a fi respins. Or recursul, exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai legalitatea deciziei dar nu și temeinicia în fapt.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), însă motivele recursului invocat în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat în mod corespunzător.

În astfel de circumstanțe, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Ștefagro” ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Ștefagro” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Maria Ghervas

Iurie Bejenaru