

DECIZIE

05 iulie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul – Valeriu Doagă

Judecătorii – Tamara Chișca-Doneva, Ala Cobăneanu,

Mariana Pitic, Nicolae Craiu

examinând recursurile declarate de întreprinderea individuală „Chitic Alexandru”, Agenția Proprietății Publice și reprezentantul Biroului Național de Statistică, Demian Ștefan, împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 23 decembrie 2016,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Biroul Național de Statistică împotriva Agenției Proprietăți Publice, întreprinderea individuală „Chitic Alexandru”, Burlacu Daria și Burlacu Vasile cu privire la contestarea actelor administrative, anularea contractelor de vânzare-cumpărare și radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile,

c o n s t a t ă :

La 06 noiembrie 2014 Biroul Național de Statistică a depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Proprietăți Publice, întreprinderea individuală „Chitic Alexandru” cu privire la contestarea actelor administrative, anularea contractelor de vânzare-cumpărare și radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii a invocat că, la 17 iunie 2014 a fost înștiințat despre data ședinței de judecată în cauza civilă intentată în Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău la cererea de chemare în judecată depusă de ÎI „Chitic Alexandru” împotriva Agenției Proprietății Publice cu privire la obligarea înstrăinării încăperilor date în locațiune în baza contractului de locațiune nr.07 din 31 decembrie 2011, amplasate în or. Briceni, str. Prieteniei nr.6 (parter) cu suprafața totală de 125 m.p.

Menționează că la 26 iunie 2014 a luat cunoștință de hotărârea Comisiei de privatizare nr.29 din 25 octombrie 2013, care a fost emisă în baza hotărârii Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 20 iunie 2013 și deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2013, însă respectivele acte judecătorești de dispoziție au fost casate prin decizia Curții Supreme de Justiție din 21 mai 2014.

Susține că la 30 iunie 2014 a înaintat Agenției Proprietății Publice cerere prealabilă, solicitând revocarea hotărârii Comisiei de privatizare nr.29 din 25 octombrie

2013, prin care s-a admis privatizarea încăperilor sus-menționate, însă prin răspunsul nr.05-1062 din 31 iulie 2014, cererea prealabilă a fost respinsă ca tardivă.

Afirmă că în urma înaintării acțiunii reconvenționale la cererea de chemare în judecată depusă de ÎI „Chitic Alexandru” împotriva Agenției Proprietății Publice, intervenient accesoriu Biroul Național de Statistică, la 06 octombrie 2014 instanța de judecată a scos de pe rol cererea de chemare în judecată menționată, în temeiul art. 256 lit. g) din Codul de procedură civilă, fapt care se consideră îndreptățit de a înainta acțiunea în cauză.

Consideră că este proprietarul de fapt și de drept a bunului imobil din or. Briceni, str. Prieteniei nr.6, înregistrat la ÎS „Cadastru”, filiala OCT Briceni, cu numărul 1401106233.01, la 23 ianuarie 2006.

Din motivul că în Registrul bunurilor imobile, după Burlacu Daria și Burlacu Vasile este înscris dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile litigioase, Biroul Național de Statistică și-a completat pretențiile din cererea de chemare în judecată.

Astfel, în urma concretizărilor și completărilor, Biroul Național de Statistică solicită: admiterea cererii de chemare în judecată;

- declararea nulă și fără efecte juridice a hotărârii Comisiei de privatizare nr.29 din 25 octombrie 2013 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile nr. 1, nr. 2 și nr. 3, situate la etajul I, precum și încăperile nr.1 și nr.2 din subsol, cu o suprafață totală de 125 m.p., amplasate în or. Briceni, str. Prieteniei nr.6, date în locațiune ÎI „Chitic Alexandru”;

- anularea contractului de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată din 04 noiembrie 2013 încheiat între Agenția Proprietății Publice, în calitate de vânzător și ÎI „Chitic Alexandru”, în calitate de cumpărător, autentificat de notarul public Vidrașcu Mihail, înregistrat sub nr. 7609 la data de 04 noiembrie 2013;

- anularea actului de transmitere-predare a întreprinderii, subdiviziunii nr. 34/04, aprobat la 21 noiembrie 2013;

- radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile asupra încăperilor nr.1, nr.2, și nr. 3, cu o suprafață de 59,5 m.p., situate la etajul I, înregistrate la OCT Briceni cu numărul cadastral 140110623.01.001 și încăperile nr.1 și nr.2, situate în demisol cu o suprafață de 65,5 m.p., înregistrate la OCT Briceni cu numărul cadastral 140110623.01.002 după ÎI „Chitic Alexandru”;

- anularea contractului de vânzare-cumpărare a bunului, încheiat între ÎI Chitic Alexandru”, în calitate de vânzător și Burlacu Daria și Burlacu Vasile, în calitate de cumpărători, cu numărul de înregistrare 4478 din 03 iunie 2014, a încăperilor nelocuibile nr. 1, nr. 2 și nr. 3, situate la etajul I, cu numărul cadastral 1401106233.01.001, precum și încăperile nr.1 și nr.2 din subsol, cu numărul cadastral 1401106233.01.002, cu suprafața totală de 125 m.p., amplasate în or. Briceni, str. Prieteniei nr.6.

Prin hotărârea Judecătorei Briceni din 13 aprilie 2016 s-a respins ca tardivă cererea de chemare în judecată depusă de Biroul Național de Statistică împotriva Agenției Proprietății Publice și ÎI „Chitic Alexandru” cu privire la declararea nulității și fără efecte juridice a hotărârii Comisiei de privatizare nr.29 din 25 octombrie 2013 și anularea actului de transmitere-predare a întreprinderii, subdiviziunii nr.34/04, aprobat la 04 noiembrie 2013. S-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Biroul Național de Statistică împotriva Agenției Proprietății Publice și ÎI „Chitic Alexandru”, Burlacu Daria și Burlacu Vasile cu privire la anularea contractului

de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată din 04 noiembrie 2013 încheiat între Agenția Proprietății Publice și ÎI „Chitic Alexandru”; contractului de vânzare-cumpărare din 03 iunie 2014 încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” și Burlacu Daria, Burlacu Vasile; radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile.

În susținerea poziției sale, prima instanță a reținut că, contractul de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată din 04 noiembrie 2013 încheiat între Agenția Proprietății Publice, în calitate de vânzător și ÎI „Chitic Alexandru”, în calitate de cumpărător nu este un contract administrativ, nefiind obiect al acțiunii contenciosului administrativ anularea căruia ține de competența instanței de drept comun.

Prima instanță a mai reținut că, Biroul Național de Statistică a luat cunoștință de hotărârea Comisiei de privatizare nr.29 din 25 octombrie 2013, încă la data de 03 februarie 2014, la depunerea recursului împotriva hotărârilor în baza cărora a fost emisă hotărârea Comisiei de privatizare nominalizată, fapt confirmat de reprezentantul reclamantului, Ștefan Demian. Respectiv, reclamantul nu a respectat procedura prealabilă prevăzută de lege.

Totodată, prima instanță a constatat că, actul de transmitere-predare a întreprinderii, subdiviziunii nr.34/04 aprobat la 21 noiembrie 2013 nu conține trăsăturile caracteristice ale unui act administrativ, având natură juridică de act preparator.

La fel, instanța a constatat că dreptul de dispoziție asupra bunurilor imobile în litigiu îi aparține pârîtului, Agenția Proprietății Publice, dar nu reclamantului, Biroului Național de Statistică, ultimul deținând doar dreptul de gestionare economică.

Prima instanță a mai conchis că pârîtul ÎI „Chitic Alexandru” și-a asumat integral obligațiile și a achitat prețul imobilului, înregistrînd dreptul de proprietate la OCT Briceni, iar Biroul Național de Statistică nu a prezentat probe că a fost proprietar al bunurilor imobile litigioase și nu este subiect competent de a solicita anularea contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Agenția Proprietății Publice și ÎI „Chitic Alexandru”.

Cu referire la faptul radierii dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile asupra bunurilor imobile litigioase prima instanță a reținut că ÎI „Chitic Alexandru” nu este proprietarul bunurilor respective și acest drept nu poate fi radiat.

În privința solicitării anulării contractului de vânzare-cumpărare încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” și Burlacu Daria, Burlacu Vasile, prima instanță a reținut că reprezentantul reclamantului nu a prezentat probe cu privire la confirmarea interesului său în nulitatea contractului, caracterul ilicit al dobîndirii dreptului de proprietate de către familia Burlacu, precum și reaua-credință a acestora.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 23 decembrie 2016 s-a admis apelul declarat de Biroul Național de Statistică, s-a casat parțial hotărârea Judecătoriei Briceni din 13 aprilie 2016 în partea respingerii acțiunii cu privire la anularea actelor administrative și a contractului de vânzare-cumpărare din 04 noiembrie 2013 încheiat între Agenția Proprietății Publice și ÎI „Chitic Alexandru” cu pronunțarea în această parte a unei hotărâri prin care: s-a anulat hotărârea Comisiei de privatizare nr.29 din 25 octombrie 2013 cu privire la privatizarea încăperilor nr. 1, nr. 2 și nr. 3, situate la etajul I, precum și încăperile nr.1 și nr.2 din subsol, cu o suprafață totală de 125 m.p., amplasate în or. Briceni, str. Prieteniei nr.6; s-a anulat contractul de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată din 04 noiembrie 2013 încheiat între Agenția Proprietății Publice și ÎI „Chitic Alexandru”, autentificat de notarul public Vidrașco Mihail cu numărul de înregistrare 7609; s-a anulat actul de transmitere-predare a bunului nr.34/04 din 21 noiembrie 2013 încheiat între Agenția Proprietății Publice și ÎI „Chitic Alexandru”. În

rest, s-au menținut dispozițiile hotărîrii Judecătoriai Briceni din 13 aprilie 2016 privind respingerea acțiunii înaintate de Biroul Național de Statistică împotriva ÎI „Chitic Alexandru” Burlacu Daria și Burlacu Vasile cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare din 03 iunie 2014 încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” și Burlacu Daria, Burlacu Vasile, cu radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile.

În motivarea poziției instanța de apel a constatat că bunul imobil, clădirea administrativă situată în or. Briceni, str. Prieteniei nr.6, cu trei nivele, cu o suprafață de 307,2 m.p., înregistrată la OCT Briceni cu numărul cadastral 1401106.233.01 la data de 23 ianuarie 2006, gestionată de Direcția pentru statistică Briceni, constituie bun imobil din domeniul public al statului. În acest sens, instanța de apel a reținut că actele emise în legătură cu înstrăinarea bunurilor imobile litigioase sunt lovite de nulitatea absolută, deoarece s-a dispus înstrăinarea bunului care face parte din domeniul public al statului prin efectul legii.

Totodată, instanța de apel a reținut că Burlacu Daria și Burlacu Vasile, ca dobânditori a bunului nu cunoșteau și nu puteau cunoaște despre faptul că hotărîrea Judecătoriai Buiucani, mun. Chișinău din 20 iulie 2013 și decizia Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2013 au fost casate, circumstanțe ce denotă că nu poate fi declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr.4478 din 03 iunie 2014.

La 22 februarie 2017, ÎI „Chitic Alexandru” a depus cerere de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 23 decembrie 2016, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat motivele de fapt ale pricinii, menționînd că la judecarea cauzei au fost încălcate și interpretate eronat normele de drept material și procedural, fiind apreciate eronat și arbitrar probele.

Susține că, cu excepția contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu soții Burlacu, actele contestate urmau a fi examinate în ordinea contenciosului administrativ, iar reclamantul nu a respectat procedura prealabilă în acest sens.

Menționează că Biroul Național de Statistică și Direcția pentru Statistică a raionului Briceni nu au fost proprietari ai imobilului litigios, aceștia deținînd doar dreptul de administrare, iar unica autoritate de stat care era în drept să se expună asupra privatizării bunului proprietate a statului, închiriat de ÎI „Chitic Alexandru” a fost doar Agenția Proprietății Publice, avînd dreptul de dispoziție asupra bunului imobil litigios.

Consideră că Biroul Național de Statistică nu are dreptul la revendicarea bunului imobil litigios, deoarece nu a fost și nici nu este proprietar al acestuia, neprezentînd probe pentru a confirma interesul său în nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 03 iunie 2014 încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” și Burlacu Daria, Burlacu Vasile.

La 14 martie 2017, reprezentantul Biroului Național de Statistică, Ștefan Demian a depus cerere de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 23 decembrie 2016, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel prin care s-au respins cerințele cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” și Burlacu Daria, Burlacu Vasile și radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile, cu emiterea în această parte a unei noi hotărîri de admitere a cererii în sensul formulat.

În argumentarea recursului a invocat că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia aplicată și a interpretat eronat legea.

Susține că argumentele instanței de apel sunt contradictorii, deoarece pe de o parte instanța ajunge la concluzia că actele juridice emise în legătură cu înstrăinarea bunului

sunt lovite de nulitate absolută, iar pe de altă parte concluzionează că ÎI „Chitic Alexandru” este proprietar al bunului litigios.

Consideră că contractul de vânzare-cumpărare încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” și Burlacu Daria, Burlacu Vasile este lovit de nulitate absolută, deoarece prin încheierea Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău din 06 octombrie 2014 a fost scoasă de pe rol cererea de chemare în judecată înaintată de ÎI „Chitic Alexandru” împotriva Agenției Proprietăți Publice cu privire la obligarea înstrăinării încăperilor, iar primul nu dispune de dreptul de proprietate asupra bunului litigios.

Menționează că tranzacția de vânzare-cumpărare din 03 iunie 2014 a bunului imobil litigios a avut loc în baza actelor juridice lovite de nulitate absolută, prin urmare, anularea actului inițial atrage nulitatea actului subsecvent.

La 03 aprilie 2017, Agenția Proprietății Publice a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 23 decembrie 2016, solicitând casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat că instanța de apel a interpretat în mod eronat legea, nu a elucidat circumstanțele importante ale pricinii.

Susține că acțiunea în cauză este tardivă, deoarece Biroul Național de Statistică nu a prezentat probe care ar atesta întreruperea termenului de prescripție și nici nu a solicitat repunerea în termen.

Consideră că instanța de apel nu a aplicat prevederile art.50 alin.(3) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007 și pct.3 din Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008.

Relevă că instanța de apel eronat a concluzionat că bunul imobil litigios constituie bun din domeniul public al statului, deoarece nu există un act normativ în sensul art. 6 alin.(1) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice.

Avînd în vedere faptul că, alegațiile recurenților vizează aspecte similare de legalitate a actului de dispoziție judecătorească contestat, Colegiul consideră oportun de a purcede la examinarea în ansamblu a recursurilor declarate.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursurile declarate de ÎI „Chitic Alexandru”, Agenția Proprietății Publice și reprezentantul Biroului Național de Statistică, Demian Ștefan urmează a fi admise, casată decizia instanței de apel cu restituirea pricinii spre rejudecare în instanța de apel pentru următoarele motive.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Materialele cauzei atestă că prin actul de inventariere a clădirii proprietate a Direcției pentru Statistică Briceni la 01 ianuarie 2004, s-a inclus imobilul, clădirea administrativă a Direcției pentru Statistică a raionului Briceni cu 3 etaje, amplasată în or. Briceni, str. Prieteniei 6, cu suprafața la sol de 307,2 m.p., în lista de înregistrare ca proprietate a Direcției pentru Statistică Briceni (vol.1, f.d.33).

Prin Hotărârea Guvernului nr.351 din 23 martie 2005 cu privire la aprobarea listelor bunurilor imobile proprietate publică a statului și la transmiterea unor bunuri

imobile, publicată în Monitorul Oficial nr.129-131/1072 din 30 septembrie 2005, în redacția originală, la anexa nr. 2 a fost inclusă clădirea administrativă din or. Briceni, str. Prieteniei, 6, în lista bunurilor imobile, proprietate a statului, aflate în administrarea Departamentului Statistică și Sociologie, conform situației de la 1 decembrie 2004.

Prin hotărârea Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău din 20 iunie 2013 s-a obligat Agenția Proprietății Publice de a înstrăina ÎI „Chitic Alexandru” încăperea nelocuibilă cu suprafața de 125 m.p., amplasate în or. Briceni, str. Prieteniei 6, transmisă în locațiune în baza contractului de locațiune nr.07 din 31 decembrie 2011 către ÎI „Chitic Alexandru” (vol.1, f.d.12-16).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2013 s-a respins apelul declarat Agenția Proprietății Publice și s-a menținut hotărârea Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău din 20 iunie 2013 (vol.1, f.d.9-11).

Potrivit extrasului din procesul-verbal al Comisiei de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune nr. 29 din 25 octombrie 2013 s-a permis privatizarea de către ÎI „Chitic Alexandru” a încăperilor nelocuibile nr. 1, nr. 2 și nr. 3, situate la etajul 1 – atelier foto, cu suprafața totală la et. 1 de 59,5 m.p. și încăperile nr.1 și nr.2 din demisol – depozit, cu o suprafață totală la demisol de 65,5 m.p., suprafața totală a încăperilor de 125 m.p., amplasate în or. Briceni, str. Prieteniei nr.6 (vol.1, f.d.66).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată din 04 noiembrie 2013, Agenția Proprietății Publice, în calitate de vânzător a vândut lui ÎI „Chitic Alexandru”, în calitate de cumpărător, încăperile cu suprafața totală de 125 m.p., situate în or. Briceni, str. Prieteniei nr.6, nr. 1, nr. 2 și nr. 3, situate la etajul 1 și încăperile nr.1 și nr.2 din demisol (vol.1, f.d. 18-20).

În baza actului de predare-primire a întreprinderii, subdiviziunii nr.34/04 din 21 noiembrie 2013 s-a transmis din proprietatea statului, gestiune economică la Direcția pentru statistică a raionului Briceni în proprietatea ÎI „Chitic Alexandru” încăperile cu suprafața totală de 125 m.p., situate în or. Briceni, str. Prieteniei, 6, nr. 1, nr. 2 și nr. 3, situate la etajul 1 și încăperile nr.1 și nr.2 din subsol (vol.1, f.d. 21).

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 21 mai 2014 s-a admis recursul declarat de Biroul Național de Statistică, s-a casat decizia Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2013 și hotărârea Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău din 20 iunie 2013, cu restituirea pricinii spre rejudecare în Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău, în alt complet de judecători (vol.1, f.d.5-8).

Prin încheierea Judecătorei Buiucani. mun. Chișinău din 06 octombrie 2014 s-a scos de pe rol cererea de chemare în judecată înaintată de ÎI „Chitic Alexandru” împotriva Agenției Proprietății Publice, intervenienți accesorii Biroul Național de Statistică și Direcția pentru Statistică a or. Briceni cu privire la contestarea actului administrativ (vol.1, f.d.38).

În baza dosarului tehnic de formare a bunului imobil din or. Briceni, str. Prieteniei 6, s-au format prin separare a încăperilor izolate cu destinație nelocativă din construcția cu numărul cadastral 1401106233.01: încăperile izolate noi cu numărul cadastral 1401106233.01.001 situate la etajul 1, cu suprafața interioară totală de 59,5 m.p., și cu numărul cadastral 1401106233.01.002 situate în subsol cu suprafața de 65,5 m.p. (vol.1, f.d. 69-75, 76-82).

Potrivit extraselor din Registrul bunurilor imobile din 26 februarie 2015 se atestă că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile amplasate în or. Briceni, str. Prieteniei 6, cu suprafața de 59,5 m.p., numărul cadastral 1401106.233.01.001 și suprafața de 65,5 m.p., numărul cadastral 1401106.233.01.002 sunt înregistrate după

Burlacu Daria și Burlacu Vasile în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.4478 din 03 iunie 2014 (vol.1, f.d. 115, 116).

La 30 iunie 2014, Biroul Național de Statistică a înaintat cerere prealabilă Agenției Proprietății Publice solicitând declararea nulă și fără efecte juridice hotărîrea Comisiei de privatizare nr. 29 din 25 octombrie 2013 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune ÎI „Chitic Alexandru”, situate în or. Briceni, str. Prieteniei 6, încăperile nr.1, nr.2 și nr.3, etajul 1 și încăperile nr.1 și nr.2 din subsol, cu o suprafață totală de 125 m.p.; anularea actului de transmitere-predare a întreprinderii, subdiviziunii nr.34/04, aprobat la 21 noiembrie 2013 (vol.1, f.d.23-31).

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr.05-1062 din 31 iulie 2014, s-a respins, ca fiind tardivă (vol.1, f.d.32).

Verificînd legalitatea deciziei Curții de Apel Bălți din 23 decembrie 2016 prin prisma argumentelor invocate în recursuri, Colegiul constată că, instanța de apel nu a ținut cont de natura pretențiilor invocate de reclamant, a apreciat eronat circumstanțele pricinii și a încălcat normele de drept material și procedural.

Potrivit art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Conform art. 241 alin. (2), (5) și (6) din Codul de procedură civilă, hotărîrea judecătorească constă din partea introductivă și partea dispozitivă. În cazurile prevăzute la art. 236 alin. (5), hotărîrea judecătorească constă din partea introductivă, partea descriptivă, motivare și dispozitiv. Fiecare parte a hotărîrii se evidențiază separat în textul acesteia. În motivare se indică: circumstanțele pricinii, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța. Dispozitivul cuprinde concluzia instanței judecătorești privind admiterea sau respingerea integrală sau parțială a acțiunii, repartizarea cheltuielilor de judecată, calea și termenul de atac al hotărîrii.

Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivație și o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești și un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate.

Colegiul menționează că, art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărîre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-și argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent și unitar hotărîrea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare și dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrar judecătorec, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

Instanța de recurs consemnează că, Codul de procedură civilă consacră principiul general după care orice hotărîre judecătorească trebuie să fie motivată și să reprezinte premisa pentru soluția din dispozitiv. Aceasta dispoziție este edictată atât în interesul unei bune administrări a justiției și încrederii ce trebuie să inspire justițiabililor cât și pentru a se da instanțelor superioare posibilitatea de a controla judecata primelor instanțe. Pentru satisfacerea acestui principiu, judecătorii fondului sunt datori să arate

motivele de fapt și de drept care au format convingerea lor, să enunțe cele constatate și dovezile care au determinat-o.

În conformitate cu art. 296 alin.(1) și (2) din Codul civil, bunurile care aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale fac parte din domeniul privat dacă, prin lege sau în modul stabilit de lege, nu sînt trecute în domeniul public. Din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum și bunurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivității fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinației menționate.

Potrivit art. 10 alin.(1) și (2) lit. a) din Legea privind administrarea și deetizarea proprietății publice, bunurile domeniului public fac obiectul exclusiv al proprietății publice. Circuitul civil al acestor bunuri este interzis, cu excepția cazurilor prevăzute de lege. Bunurile domeniului public sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, în particular nu pot fi înstrăinate, nici prin privatizare sau depunere în capitalul social al unei persoane juridice.

Articolul 22 alin. (1) lit. c) din Legea privind administrarea și deetizarea proprietății publice, prevede că, obiect al privatizării pot fi următoarele bunuri proprietate publică: încăperile nelocuibile, inclusiv cele date în locațiune, cu excepția celor nominalizate la art.50 alin.(3).

Conform art. 50 alin. (1) și alin. (3) lit. a) din aceeași lege, încăperile nelocuibile proprietate publică date în locațiune se privatizează în modul stabilit de Guvern. Nu sînt pasibile de privatizare încăperile nelocuibile din clădirile în care sînt amplasate autorități publice, întreprinderi, organizații și instituții de stat/municipale (cu excepția subsolurilor ori parterului acestor clădiri, în cazul în care au fost prevăzute în documentele de proiectare sau de inventariere tehnică pentru amplasarea bunurilor de menire socială, și a încăperilor din subsoluri, etaje tehnice în care nu sînt amplasate noduri ale rețelelor ingineresti).

Colegiul remarcă faptul că, instanța de apel în partea motivată a deciziei sale a ajuns la concluzia că bunurile imobile, cu suprafață totală de 125 m.p., amplasate în or. Briceni, str. Prieteniei nr.6, încăperile nelocuibile nr. 1, nr. 2 și nr. 3, situate la etajul 1, precum și încăperile nr.1 și nr.2 din subsol, aparțin bunurilor domeniului public și nu pot fi privatizate, iar actele juridice emise în legătură cu înstrăinarea acestora sunt lovite de nulitate absolută, însă concluziile respective sunt condiționate de elucidarea modului de amplasare a lor.

În acest context, este contradictorie decizia instanței de apel pronunțată din perspectiva reclamantului Biroului Național de Statistică prin care au fost anulate hotărîrea Comisiei de privatizare nr.29 din 25 octombrie 2013, contractul de vânzare-cumpărare a bunului proprietate privată din 04 noiembrie 2013, încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” și Agenția Proprietarii Publice și actul de transmitere-predare a bunului nr.34/04 din 21 noiembrie 2013, emisă în baza Hotărîrii Guvernului nr. 351 din 20 martie 2005, fără a supune analizei formării bunurilor imobile cu numerele cadastrale 1401106233.01.001 (vol.1, f.d. 69-75) și 1401106233.01.002 (vol.1, f.d. 76-82).

De altfel, instanța de apel urma să elucideze modul amplasării bunurilor imobile litigioase, care ar permite determinarea faptului dacă acestea sunt supuse privatizării, reieșind din aceea că art.50 alin.(3) lit. a) din Legea privind administrarea și deetizarea proprietății publice, prevede unele excepții privind privatizarea încăperilor nelocuibile din clădirile în care sunt amplasate autoritățile publice.

Astfel, potrivit art. 50 alin. (3) lit.a) din Legea privind administrarea și deetatzarea proprietății publice, nu sînt pasibile de privatizare încăperile nelocuibile din clădirile în care sînt amplasate autorități publice, întreprinderi, organizații și instituții de stat/municipale (cu excepția subsolurilor ori parterului acestor clădiri, în cazul în care au fost prevăzute în documentele de proiectare sau de inventariere tehnică pentru amplasarea bunurilor de menire socială, și a încăperilor din subsoluri, etaje tehnice în care nu sînt amplasate noduri ale rețelelor ingineresti).

Instanța de recurs, interpretînd articolul citat supra, subliniază că excepțiile date se reduc la următoarele, ca încăperile nelocuibile 1. să fie situate în subsol sau parter în clădirile în care sunt amplasate autoritățile publice; 2. să fie prevăzute în documentele de proiectare sau de inventariere tehnică pentru amplasarea bunurilor de menire socială și 3. să nu fie amplasate noduri ale rețelelor ingineresti. Prin urmare, aceste condiții sunt cumulative, iar în cazul în care are loc privatizarea unei astfel de încăperi nelocuibile, instanța urmează să verifice condițiile descrise supra, de altfel cum urma să stabilească și instanța de apel în speța respectivă, or în decizia recurată nu se face nici o mențiune cu privire la faptul că bunurile imobile litigioase au fost verificate prin prisma condițiilor respective.

Așadar, deși clădirea administrativă din or. Briceni, str. Prieteniei, 6 a fost dată în gestiune economică Direcției pentru statistică Briceni, în baza Hotărîrii Guvernului nr.351 din 20 martie 2005, bunurile imobile litigioase sunt formate ca bunuri imobile separate, iar din materialele cauzei nu se poate desprinde regimul juridic al bunurilor imobile aflate în litigiu.

În acest sens, Colegiul menționează că, instanța de apel nu a elucidat circumstanțele faptice ale cauzei care ar face lumină în privința aspectelor determinante ale speței întru soluționarea justă a litigiului și anume, nu a supus verificării minuțioase dosarele cadastrale cu privire la formarea bunurilor imobile menționate supra pentru a stabili regimul juridic al imobilelor respective, or potrivit art. 118 alin. (5) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părților și altor participanți la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

Cu referire la faptul anulării hotărîrii Comisiei de privatizare nr. 29 din 25 octombrie 2013 și actului de transmitere-predare nr.34/04 din 21 noiembrie 2013, Colegiul menționează că instanța de apel nu a luat în considerare concluziile descrise mai sus, iar ca rezultat nu a supus verificării actele administrative prin prisma Legii contenciosului administrativ, or simpla menționare a normelor de drept nu poate substitui motivarea acțiunilor instanței de judecată și nu poate suplini lipsa unei hotărîri motivate și aduce o neclaritate în privința motivelor pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse în mod formal.

Astfel, Colegiul reține că instanța de apel nu a elucidat circumstanțele importante ale cauzei și nu a dat apreciere cererii adresate Biroului Național de Statistică, înregistrată sub nr. 446 din 03 februarie 2014 (vol.1, f.d.62), în care ÎI „Chitic Alexandru” a solicitat emiterea unui act privind formarea bunurilor imobile litigioase, anexînd în acest sens hotărîrea Comisiei de privatizare nr. 29 din 25 octombrie 2013, precum și răspunsul Agenției Proprietății Publice nr.05-1062 din 31 iulie 2017, înregistrat la Biroul Național de Statistică sub nr.2739 din 05 august 2014 (vol.1, f.d.32), în raport cu data depunerii a respectivei cereri de chemare în judecată (vol.1, f.d. 1-4), or potrivit art. 17 alin. (1) lit. a) din Legea contenciosului administrativ, cererea prin care se solicită anularea unui act administrativ sau recunoașterea dreptului pretins

poate fi înaintată în termen de 30 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel. Acest termen curge de la data primirii răspunsului la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluționarea acesteia.

În acest sens, instanța de recurs reține că în decizia recurată nu se face nici o mențiune în acest sens, prin urmare, la rejudecare instanța de apel urmează să verifice meticolos aspectele respective.

La fel, instanța de recurs menționează că nu este clară poziția instanței de apel prin care a ajuns la concluzia că hotărîrea Comisiei de privatizare nr. 29 din 25 octombrie 2013 și actul de transmitere-predare nr.34/04 din 21 noiembrie 2013 sunt lovite de nulitate absolută. Or, la baza emiterii acestora au servit ca temei hotărîrea Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău din 20 iunie 2013, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2013, ulterior fiind casate prin decizia Curții Supreme de Justiție din 21 mai 2014, iar potrivit art. 254 alin. (1) din Codul de procedură civilă, rămîn definitive hotărîrile judecătorești emise în primă instanță, supuse apelului, după examinarea pricinii în apel.

În această ordine de idei, instanța de recurs menționează că actul juridic lovit de nulitate absolută nu este valabil nici un moment și nu produce nici un efect, însă cel lovit de nulitate relativă, pînă nu este anulat își produce toate efectele sale. Astfel, instanța de apel urma să constate și să verifice cît timp a produs efecte hotărîrea Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău din 20 iunie 2013, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2013, pentru a se expune asupra legalității hotărîrii Comisiei de privatizare nr. 29 din 25 octombrie 2013 și actului de transmitere-predare nr.34/04 din 21 noiembrie 2013, deoarece ulterior, prin decizia Curții Supreme de Justiție din 21 mai 2014 au fost anulate actele judecătorești de dispoziție în baza cărora a fost emisă hotărîrii Comisiei de privatizare contestată.

În altă ordine de idei, Colegiul menționează că, prin nulitate absolută se înțelege acea nulitate care sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic civil, a unei norme, care ocrotește un interes general, obștesc, or potrivit art. 219 alin.(1) din Codul 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. Totodată, răsfîngerea efectelor nulității actului juridic față de terți, atrage și anularea actului juridic următor, datorită legăturii lor reciproce. Astfel, efectul nulității actului juridic este anularea actului juridic subsecvent ca urmare a anulării actului juridic inițial.

În acest context, instanța de recurs nu poate reține concluzia instanței de apel precum că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile aflate în litigiu, încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” și Burlacu Daria, Burlacu Vasile la 03 iunie 2014, în Registrul bunurilor imobile nu existau înscrieri cu privire la contestarea autenticității datelor bunurilor imobile, în situația în care declară nul contractul de vânzare-cumpărare a acelorași bunuri imobile, încheiat între Agenția Proprietății Publice și ÎI „Chitic Alexandru” la 04 noiembrie 2013.

La fel, instanța de apel nu a verificat dacă dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile litigioase a fost înregistrat după ÎI „Chitic Alexandru” în Registrul bunurilor imobile în conformitate cu art. 28 alin.(1) lit.b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, care prevede că înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor, deoarece din materialele cauzei nu se poate desprinde acest fapt, or aceasta circumstanță urmează a fi elucidată

pentru a evita ambiguitățile cu privire la dreptul de înstrăinare a imobilelor respective de către ÎI „Chitic Alexandru” și calitatea acestuia la efectuarea tranzacției (posesor, proprietar etc.), întrucât art. 321 alin.(2) din Codul civil prevede că, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Mai mult ca atât, potrivit pct. 10 din Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.468 din 25 martie 2008, actul de predare-primire a încăperilor, întocmit în modul stabilit, și contractul de vânzare-cumpărare constituie temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului la oficiul cadastral teritorial respectiv.

Totodată, deși Biroul Național de Statistică pretinde lezarea dreptului legitim prin transmiterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile litigioase lui Burlacu Daria și Burlacu Vasile de la ÎI „Chitic Alexandru” în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 03 iunie 2014, care la materialele cauzei lipsește, nu indică care sunt interesele sale cu privire la nulitatea contractului de vânzare-cumpărare respectiv, deoarece din materialele cauzei nu se poate constata cu certitudine interesul său, or potrivit art. 217 alin. (1) din Codul civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. Deci, la rejudecare instanța de apel urmează să abordeze minuțios circumstanțele respective.

În concluzie, instanța de recurs notează că, în conținutul deciziei instanței de apel, pronunțată în prezenta cauză nu este oferit răspuns la toate chestiunile de drept invocate de recurenți, erori ce nu pot fi remediate în ordine de recurs și urmează să fie elucidate la rejudecare.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că instanța de apel nu a respectat normele de drept procedural și a apreciat eronat circumstanțele cauzei, iar decizia emisă este contradictorie și totodată luând în considerare faptul că erorile date nu pot fi corectate în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia că recursurile declarate de ÎI „Chitic Alexandru”, Agenția Proprietății Publice și reprezentantul Biroului Național de Statistică, Demian Ștefan urmează să fie admise cu casarea deciziei Curții de Apel Bălți din 23 decembrie 2016 și restituirea cauzei la rejudecare în Curtea de Apel Bălți în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând cauza să emită o hotărâre legală și întemeiată cu respectarea drepturilor procedurale ale părților.

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

d e c i d e

Se admit recursurile declarate de întreprinderea individuală „Chitic Alexandru”, Agenția Proprietății Publice și reprezentantul Biroului Național de Statistică, Demian Ștefan.

Se casează decizia Curții de Apel Bălți din 23 decembrie 2016, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Biroul Național de Statistică împotriva Agenției Proprietăți Publice, întreprinderea individuală „Chitic Alexandru”, Burlacu Daria și Burlacu Vasile cu privire la contestarea actelor administrative, anularea

contractelor de vânzare-cumpărare și radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile, cu restituirea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, de un alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
Judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Ala Cobăneanu

Mariana Pitic

Nicolae Craiu