

Dosarul nr. 2ra-1104/18

Instanța de fond: Judecătoria Briceni – A. Andronache,
Instanța de apel: CA Bălți – A. Albu, A. Toderaș. E. Bejenaru,

DECIZIE

25 iulie 2018

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Tatiana Vieru
Iuliana Oprea
Luiza Gafton
Victor Burduh
Maria Ghervas

examinând recursurile declarate de către Întreprinderea Individuală „Chitic Alexandru”, Biroul Național de Statistică și Agenția Proprietății Publice,
în cauza civilă la acțiunea Biroului Național de Statistică împotriva Agenției Proprietății Publice, Întreprinderii Individuale „Chitic Alexandru”, Dariei Burlacu și Vasile Burlacu cu privire la contestarea actelor administrative și juridice,
împotriva deciziei din data de 28 noiembrie 2017 a Curții de Apel Bălți, prin care s-a admis apelul declarat, s-a casat parțial hotărârea din data de 13 aprilie 2016 a Judecătoriei Briceni, cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri,

constată:

La 06 noiembrie 2014 Biroul Național de Statistică a depus cerere de chemare în judecată, cu completările ulterioare, împotriva Agenției Proprietății Publice, Întreprinderii Individuale „Chitic Alexandru”(în continuare ÎI „Chitic Alexandru”), Dariei Burlacu și Vasile Burlacu, prin care a solicitat declararea nulității hotărârii comisiei de privatizare nr. 29 din 25 octombrie 2013 cu privire la privatizarea de către ÎI „Chitic Alexandru” a încăperilor nelocuibile cu suprafața totală de 125,00 m.p., situate în or. Briceni, str. Prieteniei, 6, contractului de vânzare – cumpărare nr. 7609 din 04 noiembrie 2013, încheiat între Agenția Proprietății Publice și ÎI „Chitic Alexandru”, actul de predare - primire a întreprinderii, subdiviziunii nr. 34/04, aprobat de către Agenția Proprietății Publice la data de 21 noiembrie 2013, radierea dreptului de proprietate asupra încăperilor nr.1, 2, 3, cu o suprafață de 59,5 m.p. situate la etajul 1, cu nr. cadastral XXXXX și asupra încăperilor nr. 1, 2 la demisol, cu suprafața de 65,5 m.p., cu numărul cadastral XXXXX, înregistratele pe numele ÎI „Chitic Alexandru”, anularea contractului de vânzare – cumpărare nr. 4478 din 03 iunie 2014, încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” și Daria Burlacu, Vasile Burlacu. (f.d. 1-4, 123-142, vol. I)

În motivarea acțiunii Biroul Național de Statistică a indicat că în baza anexei nr. 2 a Hotărârii Guvernului nr. 351 din data de 23 martie 2005 cu privire la

aprobarea listei bunurilor imobile proprietate publică a statului și la transmiterea unor bunuri imobile, în administrarea Biroului a fost transmisă clădirea administrativă cu suprafața de 307,2 m.p., situată în or. Briceni, str. Prieteniei, 6.

În baza contractului de locațiune nr. 10 din data de 31 decembrie 2011, încheiat între Direcția pentru statistică a raionului Briceni și ÎI „Chitic Alexandru”, aprobat de Biroul Național de Statistică, încăperile de la etajul I, nr. 1 și 1A și la demisol au fost transmise în posesie și folosință temporară cu plată. Termenul de valabilitate a contractului fiind până la data de 31 decembrie 2012.

În data de 13 martie 2013 ÎI „Chitic Alexandru” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice cu privire la obligarea acesteia de a înstrăina încăperile nelocuibile date în locațiune, situate în or. Briceni, str. Prieteniei, 6. Cererea de chemare în judecată a fost admisă prin hotărârea Judecătoriai Buiucani, mun. Chișinău, din data de 20 iunie 2013, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din data de 02 octombrie 2013, casată prin decizia Curții Supreme de Justiție din data de 21 mai 2013, cu remiterea cauzei la rejudecare la instanța de fond și ulterior scoasă de pe rol la data de 06 octombrie 2014 ca urmare a neprezentării reclamantului în ședința de judecată.

La data de 25 octombrie 2013 Comisia de privatizare a Agenției Proprietății Publice a emis hotărârea nr.29 cu privire la privatizarea de către ÎI „Chitic Alexandru” a încăperilor nelocuibile, nr. 1, 2, 3 de la etajul 1, încăperilor nr.1, 2, din subsol cu suprafața totală de 125,00 m.p., situate în or. Briceni, str. Prieteniei, 6.

Prin contractul de vânzare – cumpărare, încheiat între Agenția Proprietății Publice și ÎI „Chitic Alexandru”, autentificat de către notarul public Mihail Vidrașcu cu nr. 7609 la 04 noiembrie 2013, încăperile sus – menționate au fost vândute. La 21 noiembrie 2013 a fost întocmit actul de predare - primire a încăperilor nr. 34/04, de către Agenția Proprietății Publice către noul proprietar ÎI „Chitic Alexandru”.

Biroul Național de Statistică a menționat că nu a fost informat despre eventuala vânzare a unei părți din bunul imobil gestionat și nici nu a fost antrenat în procesul de privatizare. Cu hotărârea comisiei de privatizare nr.29 din data de 25 octombrie 2013, emisă în baza hotărârii Judecătoriai Buiucani, mun. Chișinău din 20 iunie 2013 și deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2013, a făcut cunoștință la 26 iunie 2014 .

Nefiind de acord cu hotărârea comisiei de privatizare nr.29 din 25 octombrie 2013 Biroul Național de Statistică la 30 iunie 2014 a înaintat Agenției Proprietății Publice cerere prealabilă, solicitând revocarea hotărârii, 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.

A afirmat că în cadrul rejudecării cauzei civile la acțiunea ÎI „Chitic Alexandru” privind obligarea Agenției Proprietății Publice de a înstrăina încăperea nelocuibilă, situată în or. Briceni, str. Prieteniei, 6, a înaintat acțiune reconvențională. La 06 octombrie 2014 instanța de judecată a scos de pe rol cererea de chemare depusă de ÎI „Chitic Alexandru”, în temeiul art. 265 lit. g) al Codului de procedură civilă, iar asupra cererii reconvenționale înaintate de către Biroul Național de Statistică nu și-a expus opinia, restituind-o printr-o scrisoare.

Biroul Național de Statistică a indicat că este proprietarul de fapt și de drept al bunului imobil din or. Briceni, str. Prieteniei nr.6, înregistrat la ÎS „Cadastru”,

filiala OCT Briceni, cu numărul 1401106.233.01, la 23 ianuarie 2006, acest drept fiind atribuit prin Hotărârea Guvernului nr. 351 din data de 23 martie 2005.

A mai menționat, că hotărârea comisiei de privatizare nr.29 din 25 octombrie 2013, actul de predare - primire nr. 34/04, aprobat la 04 noiembrie 2013, contractele de vânzare - cumpărare nr. 7609 din 04 noiembrie 2013, încheiat între Agenția Proprietății Publice și ÎI „Chitic Alexandru” și nr. 4478 din 03 iunie 2014, încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” și Daria Burlacu, Vasile Burlacu, urmează a fi declarate nule, ori prin decizia Curții Supreme de Justiție din data de 21 mai 2014 s-au casat hotărârile judecătorești prin care Agenția Proprietății Publice a fost obligată să transmită în proprietate ÎI „Chitic Alexandru” încăperile aflate în litigiu, iar ulterior ÎI „Chitic Alexandru” nu mai pretins să cumpere aceste bunuri, cererea fiind scoasă de pe rol.

Prin hotărârea Judecătoriei 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 data de 25 octombrie 2013, actului de predare - primire 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. (f.d. 203, 214-233, vol. I)

Curtea de Apel Bălți prin decizia din 23 decembrie 2016 a admis apelul declarat de către Biroul Național de Statistică, 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 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 încăperilor nr.1 și nr.2 din subsol, cu o suprafață totală de 125 m.p., amplasate în or. Briceni, str. Prieteniei nr.6, 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 Mihail Vidrașco, cu numărul de înregistrare 7609, a anulat actul de predare - primire a bunului nr.34/04 din 21 noiembrie 2013, încheiat între Agenția Proprietății Publice și ÎI „Chitic Alexandru”. În rest, s-au menținut dispozițiile hotărârii Judecătoriei 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. (f.d. 120, 121-130, vol. II)

Prin decizia din data de 05 iulie 2017 a Curții Supreme de Justiției s-au admis recursurile declarate de către ÎI „Chitic Alexandru”, Agenția Proprietății Publice și Biroul Național de Statistică, s-a casat decizia instanței de apel cu remiterea cauzei

la rejudecare la Curtea de Apel Bălți în alt complet de judecată. (f.d. 216-227, vol.II)

După rejudecarea cauzei Curtea de Apel Bălți prin decizia din data de 28 noiembrie 2017 a admis apelul declarat de către Biroul Național de Statistică, a casat parțial hotărârea Judecătorei Briceni din 13 aprilie 2016, cu emiterea în această parte a unei hotărâri, prin care 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 încăperilor nr.1 și nr.2 din subsol, cu o suprafață totală de 125 m.p., amplasate în or. Briceni, str. Prieteniei nr.6, 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 Mihail Vidrașco, cu numărul de înregistrare 7609, a anulat actul de predare - primire a bunului nr. 34/04 din 21 noiembrie 2013, încheiat între Agenția Proprietății Publice și ÎI „Chitic Alexandru”. În rest, a menținut dispozițiile hotărârii Judecătorei Briceni din 13 aprilie 2016. (f.d. 74, 75-88, vol. III)

Prin decizia suplimentară din 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Bălți s-au anulat măsurile de asigurare sub formă de sechestru asupra bunului situat în or. Briceni, str. Prieteniei, nr.6, încăperile 1,2,3 situate la etajul întâi și încăperile nr.1 și 2, demisol cu o suprafață totală de 125 m.p., înregistrată la OCT fil. Briceni cu numărul cadastral XXXXX și XXXXX, aplicate prin încheierea judecătorei Buiucani, mun. Chișinău din 07 septembrie 2014. (vol.3,f.d.92)

Prin decizia suplimentară din 27 februarie 2018 s-a dispus anularea măsurilor de asigurare a acțiunii sub formă de sechestru și interzicerea Oficiului Teritorial Cadastral filiala Briceni de a întreprinde careva acțiuni în privința bunului imobil amplasat în or. Briceni, str. Prietenie, nr.6, etajul 1, încăperile nr.1 și 2 cu număr cadastral XXXX cu o suprafață totală de 59.5 m.p., precum și asupra încăperii demisol cu numărul cadastral XXXXX cu o suprafață totală de 65,5 m.p., aplicate prin încheierea judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 22 ianuarie 2015, nr.2-1021/14,cu executarea imediată a deciziei. (f.d.115-116, vol.III)

Împotriva deciziei instanței de apel, la data de 06 aprilie 2018 ÎI „Chitic Alexandru” a înaintat recurs, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii Judecătorei Briceni din data de 13 aprilie 2016. (f.d. 129-133,vol. III)

În motivarea recursului ÎI „Chitic Alexandru” a menționat dezacordul cu decizia emisă de instanța de apel, care a interpretat eronat normele de drept material și circumstanțele cauzei, ori Biroul Național de Statistică nu este proprietarul bunurilor imobile aflate în litigiu, prin urmare, acestuia nu i s-a adus atingerea dreptului de proprietate prin actul administrativ contestat.

Recurentul apreciază eronată concluzia instanței de apel precum că actele contestate cad sub incidența nulității ca consecință a anulării hotărârii și deciziei judecătorești. În opinia recurentului, în această situație survine nulitatea relativă, care poate fi invocată doar de persoana care are un interes născut și actual. Consideră că instanța nu este în drept să declare nule actele la cererea unui terț cum ar fi Biroul Național de Statistică, care nu este proprietarul bunului litigios.

Invocă recurentul și tardivitatea acțiunii depuse de Biroul Național de Statistică.

În dezacord cu decizia instanței de apel, Biroul Național de Statistică la data de 12 aprilie 2018 a declarat recurs, criticând soluția în partea respingerii

pretențiilor cu privire la declararea nulității 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. (f.d. 135-138, vol. III)

În motivarea recursului Biroul Național de Statistică a menționat că ÎI „Chitic Alexandru” a acționat cu rea – credință și la data de 03 iunie 2014, cunoscând despre decizia Curții Supreme de Justiție din data de 21 mai 2014, prin care s-au casat hotărârile judecătorești cu remiterea cauzei la rejudecare, în regim de urgență a înstrăinat bunul litigios, care real nu-i aparținea, către terțe persoane Daria Burlacu, Vasile Burlacu.

Decizia instanței de apel a fost contestată cu recurs la data de 25 mai 2018 și de către Agenția Proprietății Publice, care a criticat soluția instanței de apel în partea anulării hotărârii comisiei de privatizare nr.29 din 25 octombrie 2013, actului de primire-predare din 21 noiembrie 2013 și a contractului 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 Mihail Vidrașco, cu numărul de înregistrare 7609. (f.d. 145-148, vol.III)

În motivarea recursului a invocat că instanța de apel nu a dat apreciere tuturor argumentelor Agenției Proprietății Publice cu referire la tardivitatea acțiunii Biroului Național de Statistică. Consideră că instanța de fond corect a reținut ca fiind tardivă acțiunea privind anularea hotărârii comisiei de privatizare nr.29 din 25 octombrie 2013, contractului de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată din 04 noiembrie 2013 și a actului de predare - primire a bunului nr. 34/04 din 21 noiembrie 2013.

Biroul Național de Statistică în calitate de intimat a reacționat la cererile de recurs depuse de către ÎI „Chitic Alexandru” și Agenția Proprietății Publice, depunând la 31 mai 2018 și 08 iunie 2018 referințe, în care a dezvoltat pe larg răspunsuri pentru contracararea fiecărui motiv de recurs, solicitând declararea ca fiind inadmisibile cererile recurenților. (f.d. 152-158, vol.III)

În conformitate cu art. 434, alin. (1) al Codului de procedură civilă recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Bălți a pronunțat decizia contestată la data de 28 noiembrie 2017, care a fost expediată participanților la proces la data de 13 martie 2018.

Materialele dosarului demonstrează că dreptul la recurs de către recurenții Biroul Național de Statistică, ÎI „Chitic Alexandru”, Agenția Proprietății Publice a fost executat în termen.

În baza cu art. 440, alin.(2) al Codului de procedură civilă, completul din 3 judecători, prin încheierea din data de 18 iulie 2018 a considerat recursurile admisibile și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

Prin prisma art. 442, alin. (1), în colaborare cu art. 444 ale Codului de procedură civilă, judecând recursurile declarate împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recursuri și în baza referințelor depuse de către intimați, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi. Recursurile se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Analizând decizia recurată în limita criticilor formulate prin motivele de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a constatat că recursurile declarate de către ÎI „Chitic

Alexandru” și Agenția Proprietății Publice sunt nefondate, pe când recursul declarat de către Biroul Național de Statistică este întemeiat pentru argumentele ce vor fi redată în cele ce urmează.

Istoricului raportului litigios din cauza demonstrează următoarele:

Prin Hotărârea Guvernului nr. 351 din data de 23 martie 2005 cu privire la aprobarea listelor bunurilor imobile proprietate publică a statului și la transmiterea unor bunuri imobile, a anexei nr.2 la această hotărâre, clădirea administrativă cu suprafața de 307,2 m.p., situată în or. Briceni, str. Prieteniei, 6 are statut de bun imobil proprietate publică a statului, aflat în administrarea autorității administrației publice centrale Biroul Național de Statistică, fiind gestionată de către Direcția pentru statistică Briceni (f.d.34-35, vol.I)

Prin contractul de locațiune nr. 10 din data de 31 decembrie 2011, Direcția pentru statistică a raionului Briceni, reprezentantă de șeful Direcției pentru statistică Briceni, care activa în baza Regulamentului aprobat de Directorul general al Biroului Național de Statistică, în calitate de locator, a dat în locațiune către ÎI „Chitic Alexandru” în calitate de locatar, încăperile nr.1 și 1A de la etajul 1 și subsol, amplasate în clădirea administrativă situată pe adresa or. Briceni, str. Prieteniei, 6, cu suprafața totală de 125,0 m.p. din care 65,5 m.p. subsol pe termen până la data de 31 decembrie 2012.

La 28 decembrie 2012 ÎI „Chitic Alexandru” a adresat către Agenția Proprietății Publice o cerere, prin care a solicitat permisiunea de a cumpăra încăperea dată.

Prin răspunsul nr.04-55 din 21 ianuarie 2013 Agenția Proprietății Publice a respins cererea ÎI „Chitic Alexandru”.

La 12 martie 2013 ÎI „Chitic Alexandru”, cu scopul privatizării încăperilor aflate în locațiune, s-a adresat cu cerere de chemare în judecată, solicitând obligarea Agenției Proprietății Publice de a înstrăina încăperile nelocuibile date în locațiune.

Prin hotărârea Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău, din data de 20 iunie 2013 s-a admis acțiunea, s-a obligat Agenția Proprietății Publice de a înstrăina ÎI „Chitic Alexandru” încăperile nelocuibile cu suprafața de 125 m.p., hotărârea fiind menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din data de 02 octombrie 2013.

Necătând la faptul, că decizia instanței de apel a fost contestată cu recurs de către Biroul Național de Statistică, care în calitate de gestionar, nu a fost antrenat în acest proces, ÎI „Chitic Alexandru” a insistat asupra executării imediate a hotărârii judecătorești cu statut de hotărâre definitivă.

În scopul executării deciziei instanței de apel, la data de 25 octombrie 2013 Comisia de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune a Agenției Proprietății Publice a emis hotărârea nr.29 cu privire la privatizarea de către ÎI „Chitic Alexandru” a încăperilor nelocuibile nr. 1, 2, 3 etaj 1 cu suprafața totală 59,50 m.p. și încăperile nr.1, 2 demisol cu suprafața totală 65,50 m.p., situate în or. Briceni, str. Prieteniei, 6. (f.d.17, vol.I)

În baza hotărârii Comisiei de privatizare nr.29 din 25 octombrie 2013, Hotărârii judecătorei Buiucani din 20 iunie 2013, deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2013 a fost încheiat contractul de vânzare – cumpărare nr. 7609 din 04 noiembrie 2013, prin care încăperile sus – menționate au fost vândute de către Agenția Proprietății Publice către ÎI „Chitic Alexandru”.(f.d. 18-20, vol.I)

La data de 21 noiembrie 2013 ,tot în baza aceluiași acte: hotărârii Comisiei de privatizare nr.29 din 25 octombrie 2013, Hotărârii judecătorei Buiucani din 20.06.2013, deciziei Curții de Apel Chișinău din 02.10.2013, a fost întocmit actul de predare - primire a întreprinderii, subdiviziunii nr. 34/04. (f.d.21, vol.I)

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din data de 21 mai 2014 s-a casat decizia Curții de Apel Chișinău din data de 02 octombrie 2013 și hotărârea judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 20 iunie 2013 cu remiterea cauzei la rejudecare la prima instanță pentru a antrena în proces și Biroul Național de Statistică, care gestionează bunul imobil.(f.d.5-8, vol. I)

Necătând la faptul că hotărârile judecătorești au fost anulate, ÎI „Chitic Alexandru” la 3 iunie 2014, în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. 4478, a înstrăinat Dariei Burlacu și lui Vasile Burlacu încăperile nelocuibile, nr. 1, 2, 3, subsol încăperile nr.1, 2, cu suprafața totală de 125,00 m.p., situate în or. Briceni, str. Prieteniei, 6.

Urmărind consecutivitatea acțiunilor, instanța de recurs constată,că ulterior casării hotărârilor, care au permis privatizarea spațiului de către ÎI „Chitic Alexandru” ,cauza a fost remisă la rejudecare în judecătoria Buiucani, unde Biroul Național de Statistică a depus acțiune reconvențională, prin care a solicitat anularea hotărârii comisiei de privatizare nr.29 din 25 octombrie 2013, actului de primire-predare a bunului, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 7609 din 04 noiembrie 2013.

ÎI „Chitic Alexandru”, pierzând interesul față de cererea depusă , nu s-a mai prezentat la ședințele de judecată și judecătoria Buiucani mun. Chișinău prin încheierea din 6 octombrie 2014 a scos de pe rol cererea ÎI „Chitic Alexandru” privind obligarea Agenției Proprietății Publice de a înstrăina încăperile nelocuibile date în locațiune (f.d.38, vol. I), iar cererea reconvențională înaintată de Biroul Național de Statistică la 7 octombrie 2014, printr-o scrisoare, care nu a permis realizarea dreptului la contestare, a fost restituită pe motiv că cererea ÎI „Chitic Alexandru” a fost scoasă de pe rol (f.d.39, vol. I).

La 6 noiembrie 2014 Biroul Național de Statistică a depus repetat cererea de chemare în judecată, invocând și acțiunile instanței de judecată de restituire a cererii printr-o scrisoare ca fiind neconforme legii.

Prin urmare, obiect al prezentului litigiu este legalitatea hotărârii Comisiei de privatizare nr.29 din 25 octombrie 2013,contractului de vânzare-cumpărare nr.7609 din 04 noiembrie 2013, actului de transmitere-primire nr.34/04 din 21 noiembrie 2013 ,încheiate între Agenția Proprietății Publice și ÎI „Chitic Alexandru”, cât și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4478 din 03 iunie 2014, încheiat între ÎI „Chitic Alexandru”și Burlacu Daria, Burlacu Vasile.

Instanța de fond, judecătoria Briceni prin hotărârea din 13 aprilie 2016 a respins capătul de cerere cu privire la declararea nulității hotărârii comisiei de privatizare nr.29 din data de 25 octombrie 2013 și anularea actului de predare – primire a întreprinderii, subdiviziunii nr. 34/04, aprobat la 04 noiembrie 2013 ca fiind tardiv, iar capătul de cerere cu privire la anularea contractelor de vânzare-cumpărare nr. 7609 din 04 noiembrie 2013 și nr. 4478 din 03 iunie 2014 cu radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile a fost respins ca fiind neîntemeiat. (f.d. 203, 214-233,vol. I)

Instanța de apel,Curtea de Apel Bălți, prin decizia din 23 decembrie 2016, a casat parțial hotărârea primei instanțe în partea respingerii pretențiilor cu privire la

anularea actelor administrative și a contractului de vânzare - cumpărare nr. 4478 din 03 iunie 2014, cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri privind admiterea pretențiilor .(f.d.120-130, vol.II)

Instanța de recurs, Curtea Supremă de Justiție prin decizia din data de 05 iulie 2017 a casat decizia instanței de apel cu remiterea cauzei la rejudicare din motivul neexaminării fondului, în special a indicat asupra lipsei în dosar a actelor supuse controlului judiciar.

Rejudicând cauza, Curtea de Apel Bălți, prin decizia din 28 noiembrie 2017, 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, încăperilor nr.1 și nr.2 din subsol, cu o suprafață totală de 125 m.p., amplasate în or. Briceni, str. Prieteniei nr.6, 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 Mihail Vidrașco, cu numărul de înregistrare 7609, a anulat actul de predare - primire a bunului nr. 34/04 din 21 noiembrie 2013 încheiat între Agenția Proprietății Publice și ÎI „Chitic Alexandru”, dar a menținut hotărârea instanței de fond în partea respingerii cererii de anulare a contractului de vânzare cumpărare nr. 4478 din 03.06.2014, încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” și Burlacu Daria, Burlacu Vasile, confirmând statutul lor de cumpărători de bună credință.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată întemeiată soluția instanței de apel în partea anulării hotărârii comisiei de privatizare nr. 29 din 25 octombrie 2013, contractului de vânzare – cumpărare nr. 7609 din 04 noiembrie 2013, actului de predare - primire a întreprinderii, subdiviziunii nr. 34/04.

Răspunzând criticilor formulate în recurs de către Agenția Proprietății Publice și ÎI „Chitic Alexandru”, Curtea notează că deși Agenția Proprietății Publice, inițiind procedura de vânzare a spațiilor, care se aflau în gestiunea economică a Biroului Național de Statistică, nu a informat gestionarul, totuși Biroul Național de Statistică a demonstrat interes față de bunurile aflate în gestiune, s-a conformat prevederilor legale și a înaintat prezenta acțiune în termen, intervenind în cauza civilă la acțiunea ÎI „Chitic Alexandru” împotriva Agenției Proprietății Publice cu privire la obligarea vânzării bunului imobil proprietate a statului . Modul în care a derulat procesul în această cauză, care s-a finisat cu scoaterea cererii ÎI „Chitic Alexandru” de pe rol și restituirea prin scrisoare a acțiunii reconvenționale, depuse de Biroul Național de Statistică, nu-i este imputabil reclamantului.(f.d. 38-39, vol.I).

Agenția Proprietăți Publice în recurs insistă că vânzarea –cumpărarea încăperilor nelocuibile proprietate publică date în locațiune se efectuează de către Agenție, fără a specifica că acest drept nu este absolut, fiind restrâns de către lege, agenția urmând să respecte strict prevederile legii și să nu prejudicieze interesele statului. La caz, bunul a fost dat în locațiune nu de către Agenția Proprietății Publice, ci de către Direcția pentru statistică a raionului Briceni. Prin urmare, Agenția urma să implice în procesul de privatizare a bunului și gestionarul desemnat de către stat prin hotărâre de Guvern.

Este evident, că Agenția a vândut bunul, executând o hotărâre definitivă nu și irevocabilă, vânzarea-cumpărarea având un caracter provizoriu, până când hotărârea urma să devină irevocabilă. În speță, hotărârea nu a devenit irevocabilă,

fiind anulată, iar rejudecarea s-a finisat cu scoaterea cererii pretinsului cumpărător de pe rol.

În conformitate cu prevederile art.445, alin. (2) al Codului de procedură civilă hotărârea sau decizia casată nu are nici o putere legală. Actele de asigurare sau de executare făcute în temeiul unei astfel de hotărâri sau decizii își pierd puterea legală dacă instanța de recurs nu dispune altfel.

Prin urmare, actele emise în baza unei hotărâri anulate urmează soarta hotărârii, iar cumpărătorul nu a mai pretins să cumpere bunul, pierzând interesul, a abandonat procesul, cererea fiindu-i scoasă de pe rol.

Conform art. 216 în colaborare cu art. 220, alin. (1) și (2) ale Codului Civil actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod. Actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule.

Instanța de recurs menționează că nulitatea este sancțiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic nu se respectă condițiile de valabilitate.

Deși ÎI „Chitic Alexandru” critică decizia instanței de apel prin prisma împuternicirilor Agenției Proprietății Publice de a vinde proprietatea statului și lipsa interesului legal al Biroului Național de Statistică, nu a precizat din care motive nu a continuat procesul intentat împotriva Agenției cu privire la obligarea să i se vândă spațiul litigios în situația când hotărârea favorabilă ei a fost anulată.

Instanța de apel a verificat și argumentul Agenției Proprietăți Publice cât și a ÎI „Chitic Alexandru” cu referire la prescrierea acțiunii depuse de către Biroul Național de Statistică și întemeiat l-a respins, ori reclamantul și-a realizat dreptul la acțiunea de contestare a actelor administrative în moment când aceste acte i-au devenit cunoscute. Contrariul de către recurenți nu a fost demonstrat.

Astfel, atât recursul depus de Agenția Proprietăți Publice cât și de ÎI „Chitic Alexandru” sunt neîntemeiate și urmează să fie respinse.

Cu referire la recursul depus de către Biroul Național de Statistică instanța de recurs reține următoarele.

Prin motivele de recurs se susține nelegalitatea deciziei recurate sub aspectul aprecierii in juste a calității de dobânditor de bună credință a persoanelor fizice Burlacu Daria, Burlacu Vasile.

Instanța de recurs a analizat acele critici care vizează calitatea de cumpărători de bună credință a Dariai Burlacu și Vasile Burlacu.

Instanța de apel la acest segment a concluzionat că Daria Burlacu și Vasile Burlacu sunt dobânditori de bună credință și nu li se poate tulbura dreptul de proprietate obținut legal, ori la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” și Burlacu Daria, Burlacu Vasile la 03 iunie 2014, în Registrul bunurilor imobile nu existau careva înscrieri despre contestarea autenticității datelor cu privire la bunul imobil sus menționat, precum și lipsa notării faptului că prin decizia Curții Supreme de Justiție din 21 mai 2014 a fost casată hotărârea judecătorească Buiucani mun. Chișinău din 20 iulie 2013, care a și servit temei de înstrăinare către ÎI „Chitic Alexandru” a bunului imobil litigios.

Aici urmează de remarcat că pentru a ajunge la această concluzie instanța de apel cel puțin trebuia să cerceteze înscrierile din Registrul Bunurilor imobile în consecutivitatea în care au fost efectuate de la data primei intabulări. Instanța de recurs remarcă că extrasul din Registrul Bunurilor imobile cu toate înscrierile

privind dreptul de proprietate asupra bunului aflat în litigiu, la dosar lipsește. La dosar au fost anexate numai fragmente din înscrisuri, care nu fac claritate asupra modului de înscriere a dreptului de proprietate a ÎI „Chitic Alexandru” și stingerea acestui drept (f.d.115-116, vol.I, f.d. 47-50, vol.II).

Lipsa extrasului din Registrul bunurilor imobile a fost atenționată în decizia Curții Supreme de Justiție din 5 iulie 2017, motiv pentru care cauza a fost remisă la rejudecare la Curtea de Apel Bălți (f.d.225, vol.II). Rejudecând cauza, Curtea de apel nu a înlăturat acest neajuns, deși își argumentează soluția pe informația din Registrul , care la dosar lipsește. Informația privind înscrierea dreptului de proprietate a ÎI „Chitic Alexandru” asupra bunului imobil litigios este obligatorie pentru a stabili buna credință a cumpărătorilor , ori potrivit art.29 alin. 2¹) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 „ Hotărârea judecătorească privind înscrierea sau radierea dreptului tabular ori privind efectuarea rectificării în registrul bunurilor imobile se depune în copie, a cărei autenticitate este confirmată de instanța de judecată, cu mențiunea că este irevocabilă. În lipsa mențiunii respective, dacă hotărârea este executorie, se efectuează înscrierea provizorie în registrul bunurilor imobile” .

Din contractul de vânzare-cumpărare din 4 noiembrie 2013, actul de predare-primire a bunului imobil către ÎI „Chitic Alexandru” rezultă cert că bunul este predat în scopul executării hotărârii judecătorești Buiucani din 20 iunie 2013 și deciziei Curții de Apel Chișinău din 2 octombrie 2013, a căror termen de contestare nu expirase (f.d.20 -21, vol.I) .Înscrisurile respective au fost transmise inclusiv organului cadastral.

Buna credință este credința posesorului că, cel de la care a dobândit imobilul, avea toate însușirile cerute de lege spre a-i putea transmite proprietatea. Terțul trebuie să efectueze toate investigațiile utile, cu mijloacele pe care le posedă, în scopul de a cunoaște calitatea cocontractantului său.

Eroarea terțului nu este scuzabilă atunci când faptul că vânzătorul deține bunul în proprietate provizoriu putea fi cunoscut prin consultarea Registrului bunurilor imobile, care este public.

Buna credință a subdobânditorului mai trebuie să fie lipsită de orice culpă sau îndoială imputabilă acestuia.

Cu referire la existența îndoielii subdobânditorului instanța urma să cerceteze și contractul de vânzare –cumpărare din 03 iunie 2014, încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” și Burlacu Daria, Burlacu Vasile, care de asemenea la materialele dosarului lipsește, fapt care a fost semnalat în decizia Curții Supreme de Justiție din 5 iulie 2017, prin care cauza a fost remisă la rejudecare la Curtea de Apel Bălți și se pare că instanța de apel intenționat nu a înlăturat acest neajuns.

Instanța de apel nu a dat apreciere prevederilor art.375 alin.(1) Cod Civil prin prisma cărora proprietarul poate revendica bunurile aflate în posesiunea unui dobânditor de bună-credință, dobândite cu titlu oneros, de la o persoană care nu a avut dreptul să-l înstrăineze, în cazul în care bunul a fost pierdut de proprietar ori de persoana căreia bunul a fost transmis de proprietar în posesiune sau dacă i-a fost furat unuia ori altuia, sau a ieșit în alt mod din posesiunea acestora, fără voia lor.

Din speță este cert că bunul s-a vândut fără voia proprietarului, acesta fiind obligat să-l vândă printr-o hotărâre judecătorească , care nu devenise irevocabilă și care ulterior a fost anulată.

Astfel, toate actele întocmite ca urmare a executării unei hotărâri judecătorești definitive sunt provizorii până la devenirea hotărârii irevocabile.

În urma celor relatate rezultă că Curtea de Apel Bălți nu a îndeplinit decizia Curții Supreme de Justiție din data de 05 iulie 2017, nu a solicitat părților să prezinte înscrisurile respective, recunoscând valabil contractul de vânzare - cumpărare fără a-l cerceta nu și-a adus concursul în temeiul art. 119 al Codului de procedură civilă la reclamarea probelor, inclusiv să solicite extrasul din Registrul bunurilor imobile detaliat, în care să figureze istoricul efectuării tuturor înscrierilor, inclusiv și stingerea dreptului de proprietate, ori din materialele dosarului nu este cert dacă ÎI „Chitic Alexandru” a înregistrat și când a înregistrat dreptul de proprietate în baza contractului de vânzare – cumpărare nr.7609 din 04 noiembrie 2013, încheiat cu Agenția Proprietăți Publice, precum și când a fost stins acest drept.

Instanța de recurs menționează ca prematură concluzia instanței de apel asupra faptului recunoașterii Dariai Burlacu și Vasile Burlacu cumpărători de buna – credință, fără a-i audia asupra modului de achiziționare a bunului, interesul lor către acest bun, fără a verifica cine în realitate deține și folosește acest bun după înstrăinarea lui către Burlacu Daria, Burlacu Vasile, ori recurentul indică că bunul în continuare este folosit de către ÎI „Chitic Alexandru”.

Bună - credință a dobânditorului se va determina în dependență de faptul dacă știa ori nu știa, trebuia să știe sau nu trebuia să știe, că cel ce înstrăinează bunul nu este proprietarul acestuia. Totodată, instanța urma să stabilească și care este interesul cumpărătorului față de acest bun.

Astfel, Colegiul constată, că instanțele inferioare urmau să se expună pe fiecare pretenție din perspectiva și a argumentelor invocate de participanții la proces.

Conform jurisprudenței CEDO, instanțele de judecată, inclusiv instanțele de apel sunt obligate de a motiva hotărârile sale. În special, decizia instanței de apel trebuie să conțină circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei referitor la admiterea sau respingerea acțiunii, alte chestiuni ce au fost soluționate în cadrul judecării pricinii, legea materială și procedurală aplicată în cadrul judecării pricinii, argumentele instanței în caz de respingere a unor probe prezentate de participanți ș.a.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că s-a constatat o eroare judiciară, care nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul lărgit ajunge la concluzia de a casa parțial decizia Curții de Apel Bălți din 28 noiembrie 2017 și de a restitui prezenta pricină civilă la rejudecare la Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecători, în partea respingerii pretențiilor cu privire la anularea contractului de vânzare – cumpărare nr. 4478 din 03 iunie 2014, încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” și Daria Burlacu, Vasile Burlacu cu radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile.

Tot odată, instanța de recurs constată că prin decizia suplimentară din 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Bălți s-au anulat măsurile de asigurare sub formă de sechestrul asupra bunului situat în or. Briceni, str. Prieteniei, nr.6, încăperile 1,2,3 situate la etajul întâi și încăperile nr.1 și 2, demisol cu o suprafață totală de 125 m.p., înregistrată la OCT fil. Briceni cu numărul cadastral XXXXX și 140110623.01.002, aplicate prin încheierea judecătoreiei Buiucani, mun. Chișinău din 07 septembrie 2014, care a fost aplicată într-un alt dosar.(f.d.92, vol. III)

Prin decizia suplimentară din 27 februarie 2018 s-a dispus anularea măsurilor de asigurare a acțiunii sub formă de sechestru și interzicerea Oficiului Teritorial Cadastral filiala Briceni de a întreprinde careva acțiuni în privința bunului imobil amplasat în or. Briceni, str. Prietenie, nr.6, etajul 1, încăperile nr.1 și 2 cu număr cadastral XXXXX cu o suprafață totală de 59.5 m.p., precum și asupra încăperii demisol cu numărul cadastral XXXXX cu o suprafață totală de 65,5 m.p., aplicate prin încheierea judecătoreii Buiucani mun. Chișinău din 22 ianuarie 2015, nr.2-1021/14, cu executarea imediată a deciziei.(vol.2,f.d.115)

Fiindcă litigiul nu s-a epuizat, deciziile suplimentare privind anularea măsurilor de asigurare de asemenea urmează de a fi casate cu menținerea încheierilor judecătoreii Buiucani mun. Chișinău din 07 septembrie 2014 și din 22 ianuarie 2015, nr.2-1021/14.

La rejudecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele indicate, să se expună asupra argumentelor participanților la proces, să verifice și alte circumstanțe ce prezintă importanță pentru soluționarea corectă a litigiului, să aprecieze sub toate aspectele, complet și obiectiv, conform exigențelor art. 130 al Codului de procedură civilă, probele administrate pe dosar, și în dependență de situația stabilită, în raport cu normele de drept material care reglementează relațiile civile, să adopte o hotărâre legală și întemeiată. Instanța va ține cont de faptul că este responsabilă de determinarea definitivă a circumstanțelor, care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei și că în acest sens poate fi propus părților, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

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

decide:

Se resping recursurile declarate de către Agenția Proprietății Publice și Întreprinderea Individuală „Chitic Alexandru”.

Se admite recursul Biroului Național de Statistică.

Se casează decizia din data de 28 noiembrie 2017 a Curții de Apel Bălți, în cauza civilă la acțiunea Biroului Național de Statistică împotriva Agenției Proprietăți Publice, Întreprinderii Individuale „Chitic Alexandru”, Dariei Burlacu și Vasile Burlacu cu privire la contestarea actelor administrative și juridice, în partea respingerii pretențiilor cu privire la anularea contractului de vânzare – cumpărare nr. 4478 din 03 iunie 2014, încheiat între ÎI „Chitic Alexandru” și Daria Burlacu, Vasile Burlacu cu radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile și în această parte cauza se remite la rejudecare la Curtea de Apel Bălți în alt complet de judecători.

Se casează decizia suplimentară din 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Bălți prin care s-au anulat măsurile de asigurare sub formă de sechestru asupra bunului situat în or. Briceni, str. Prieteniei, nr.6, încăperile 1,2,3 situate la etajul întâi și încăperile nr.1 și 2, demisol cu o suprafață totală de 125 m.p., înregistrată la OCT fil. Briceni cu numărul cadastral XXXXX și XXXXX, aplicate prin încheierea judecătoreii Buiucani, mun. Chișinău din 07 septembrie 2014 cu menținerea încheierii.

Se casează decizia suplimentară din 27 februarie 2018 a Curții de Apel Bălți, prin care s-a dispus anularea măsurilor de asigurare a acțiunii sub formă de sechestru și interzicerea Oficiului Teritorial Cadastral filiala Briceni de a întreprinde careva acțiuni în privința bunului imobil amplasat în or. Briceni, str. Prietenie, nr.6 ,etajul 1 ,încăperile nr.1 și 2 cu număr cadastral XXXXX cu o suprafață totală de 59.5 m.p., precum și asupra încăperii demisol cu numărul cadastral XXXXX cu o suprafață totală de 65,5 m.p., aplicate prin încheierea judecătoreii Buiucani mun. Chișinău din 22 ianuarie 2015, nr.2-1021/14 cu menținerea încheierii judecătoreii Buiucani mun. Chișinău din 22 ianuarie 2015, nr.2-1021/14.

În rest decizia Curții de Apel Bălți din 28 noiembrie 2017 se menține fără modificări.

Decizia în partea casării deciziei instanței de apel cu remiterea cauzei la rejudecare nu se supune niciunei căi de atac.

Decizia în partea menținerii deciziei Curții de Apel Bălți din 28 noiembrie 2017 este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tatiana Vieru

judecătoreii

Iuliana Oprea

Luiza Gafton

Victor Burduh

Maria Ghervas