

dosarul nr. 3ra-816/18

Prima instanță: Judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău (judecător: L.Holevițaia)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (judecători: A.Pahopol, V.Negru, A.Bostan)

DECIZIE

19 septembrie 2018

mun. Chișinău

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

având în componența sa:

Președintele ședinței, judecător:
judecători:

Iulia Sîrcu
Galina Stratulat
Dumitru Mardari
Maria Ghervas
Dumitru Visternicean

examinând recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „OIM”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „OIM” împotriva Consiliului comunal Grătiești și Primăriei comunei Grătiești, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Namaian Deg” cu privire la contestarea actelor administrative,

împotriva deciziei din 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Namaian Deg”, casată hotărârea din 15 iulie 2016 a Judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău și pronunțată o hotărâre nouă, de respingere a acțiunii ca neîntemeiată și deciziei suplimentare din 13 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis cererea SRL „Namaian Deg” cu privire la anularea măsurilor de asigurare a acțiunii, fiind emisă o decizie suplimentară, prin care s-au anulat măsurile de asigurare aplicate prin încheierea din 08 iunie 2015 a Judecătoria Rîșcani mun. Chișinău, potrivit căreia s-a dispus suspendarea executării deciziei nr. 2/16 din 24 aprilie 2015 emisă de Consiliul comunal Grătiești,

c o n s t a t ă :

La 22 mai 2015, Societatea cu Răspundere Limitată „OIM” (în continuare SRL „OIM”) a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului comunal Grătiești și Primăriei comunei Grătiești, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Namaian Deg” (în continuare SRL „Namaian Deg”) cu privire la contestarea actelor administrative.

În motivarea acestei acțiuni, reclamanta a invocat că la 01 septembrie 2006, în calitate de cumpărător a încheiat contractul de vânzare-cumpărare în

baza căruia a cumpărat de la un grup de deținători ai cotei valorice - terenul asfaltat (fațarea), amplasat pe un teren aferent cu suprafața de xxxx, situat în satul xxxx, str. xxxx. Vânzătorii terenului asfaltat (fațarea) dețineau dreptul de proprietate asupra bunului în baza Certificatelor de proprietate privată eliberate în baza deciziei Comisiei de privatizare a bunurilor întreprinderii agricole kolhozul Grătiești.

Conform condițiilor reflectate în contractul de vânzare-cumpărare, prețul bunului procurat a fost stabilit în suma totală de 18659 lei - achitați în totalitate vânzătorilor în raport de cota de avere deținută (cota valorică) din terenul asfaltat – fațare, fapt ce se confirmă prin Anexa nr. 1 anexată la contract.

În continuare, SRL „OIM” a susținut că din ziua procurării bunului respectiv și până în prezent posedă neîntrerupt pentru sine bunul procurat (fațarea) pe care îl utilizează în interes personal.

SRL „OIM” a subliniat că prin decizia Consiliului comunal Grătiești nr.7/10 din 14 septembrie 2006 s-a aprobat suprafața terenului aferent obiectului privatizat și s-a decis încheierea cu reclamanta începând cu 01 octombrie 2006 a contractului de arendă a terenului aferent obiectului privatizat cu suprafața de xxxx situat în satul xxxx, str. xxxx.

Drept rezultat, la 01 octombrie 2006 între Primăria comunei Grătiești în calitate de proprietar și SRL „OIM” în calitate de arendaș a fost încheiat contractul de arendă funciară a terenului aferent nr. 62AF pentru perioada 01 octombrie 2006 – 30 septembrie 2009, fiind întocmit și Actul de primire-predare a terenului, iar conform prevederilor pct. 1.2. din contractual enunțat, destinația terenului de pământ a fost stabilită ca fiind teren aferent obiectului privatizat.

Potrivit reclamantei, la expirarea termenului contractului de arendă vizat raporturile contractuale au continuat în mod tacit, iar potrivit art. 904 alin. (1) Cod civil, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

Reclamanta a reiterat că prin decizia Consiliului comunal Grătiești nr. 1016 din 19 decembrie 2006 a fost admisă cererea sa privind privatizarea terenului cu suprafața de xxxx situat în satul xxxx fiind dispusă privatizarea de către SRL „OIM” a terenului respectiv. Totodată, prin decizia sus-menționată s-a aprobat proiectarea și construirea de către SRL „OIM” pe acest teren a obiectului „Depozit pentru materiale de construcție”.

De asemenea, SRL „OIM” a precizat că la 10 ianuarie 2007 a încheiat cu SRL „Minunata Xenia” acordul de colaborare privind construcția unui zid de rezistență pe o distanță de 50 metri cu înălțimea de 4-5 metri, iar conform pct.3.1 din Acord, zidul de rezistență este proprietatea comună a părților în proporție de 55% pentru SRL „OIM” și 45% pentru SRL „Minunata Xenia”. Aceste lucrări de construcție (zidul de rezistență) a fost construit de către părțile contractante, care sunt vecini.

Reclamanta a mai menționat că a suportat și alte cheltuieli legate de acest imobil, inclusiv cheltuielile privind formarea bunului imobil cu nr. cadastral xxxx cu suprafața de xxxx, identificarea hotarelor, elaborarea planului geometric etc.

În același context, reclamanta a menționat că prin Hotărârea Parlamentului nr. 54 din 03 aprilie 2015 privind stabilirea datei alegerilor locale generale (publicată în MO 89-92 din 10 aprilie 2015) s-au stabilit alegerile locale generale pentru data de 14 iunie 2015.

Ca urmare a stabilirii alegerilor locale generale, la 24 aprilie 2015 membrii Consiliului comunal Grătiești, în mod pripit, fără avizul comisiei funciare, urmărind scopuri personale, au pus în discuție la ședința respectivă și au aprobat expunerea la licitație pentru obținerea dreptului de arendă, locațiune, proprietate, bunurile imobile ce aparțin cu drept de proprietate Primăriei comunei Grătiești, iar potrivit Anexei nr. 1 a deciziei Consiliului comunal Grătiești nr. 2/16 din 24 aprilie 2015 la poziția nr. 17 s-a expus la licitație terenul cu nr. cadastral xxxx cu suprafața de xxxx cu destinația pentru construcții la prețul normativ de 58052,01 lei, pentru obținerea dreptului de proprietate.

Drept consecință, la 08 mai 2015, în Monitorul Oficial nr. 110-114 s-a publicat comunicatul informativ privind desfășurarea licitației cu strigare a unor bunuri pentru data de 25 mai 2015, ora 14:00, inclusiv și a terenului sus-indicat, motiv pentru care la 18 mai 2015, SRL „OIM” a înaintat Consiliului comunal Grătiești cerere prealabilă, prin care a solicitat excluderea din lista bunurilor expuse la licitație bunul imobil cu nr. cadastral xxxx cu suprafața de xxxx, situat în satul xxxx, însă cererea prealabilă a rămas fără răspuns.

A mai indicat reclamanta că la 25 mai 2015 au fost anunțate rezultatele licitării, prin care bunul imobil menționat a fost vândut la prețul final de 330 000 lei, iar ulterior la 05 iunie 2015, Consiliul comunal Grătiești prin Decizia nr. 4/18 (pct.2 lit. h) „Cu privire la rezultatele licitației publice cu strigare petrecute la data de 25 mai 2015” a confirmat rezultatele licitației prin care bunul imobil vizat a fost vândut la prețul final de 330 000 lei.

În opinia acesteia, atât actul administrativ inițial – decizia Consiliului comunal Grătiești nr. 2/16 din 24 aprilie 2015 „Cu privire la expunerea la licitație a bunurilor imobile” cât și actele administrative subsecvente deciziei inițiale și anume: lit. h) pct.2 din decizia Consiliului comunal Grătiești nr. 4/18 din 05 iunie 2015 „Cu privire la rezultatele licitației publice cu strigare petrecute la data de 25 mai 2015”, precum și procesul-verbal nr. 13 din 25 mai 2015 privind rezultatele licitării, prin prisma art. 220 Cod civil urmează a fi declarate nule, deoarece contravin legii, ordinii publice și bunelor moravuri.

Or, Consiliul comunal Grătiești pe lângă faptul că era obligat potrivit art. 794 Cod civil să informeze neîntârziat SRL „OIM” despre intenția de vânzare la licitație a acestui bun, a acționat în mod abuziv și cu rea-credință și fără a primi avizul comisiei de profil a expus la licitație acest bun contrar legii și contrar

deciziei proprii din 19 decembrie 2006, prin care s-a permis SRL „OIM” privatizarea acestui teren aferent obiectului privatizat.

Din considerentul că după cum invocă reclamanta actele administrative care se contestă în prezenta speță au fost adoptate de către Consiliul comunal Grătiești contrar prevederilor legislației, SRL „OIM” a depus prezenta cerere de chemare în judecată, solicitând în urma concretizării acțiunii anularea deciziei Consiliului comunal Grătiești nr. 2/16 din 24 aprilie 2015 „Cu privire la expunerea la licitație a bunurilor imobile” în partea ce privește expunerea la licitație pentru obținerea dreptului de arendă, locațiune, proprietate a bunului imobil - terenul amplasat în com. xxxx str. xxxx, cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de xxxx, destinația pentru construcții, la prețul normativ total 58 052,01 lei, ca ilegală; anularea deciziei Consiliului comunal Grătiești nr. 4/18 din 05 iunie 2015 „Cu privire la rezultatele licitației publice cu strigare petrecute la data de 25 mai 2015”, (lit. (h) alin. 2 din decizia vizată) care confirmă rezultatele licitației prin care a fost vândut bunul imobil teren cu destinație pentru construcții cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de xxxx la prețul final de 330 000 lei; anularea procesului-verbal nr. 13 din 25 mai 2015 privind rezultatele licitației publice, prin care a fost vândut bunul imobil, teren cu destinație pentru construcții cu nr. cadastral xxxx cu suprafața de xxxx la prețul final de 330 000 lei.

Prin încheierea din 08 iunie 2015 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău, s-a admis cererea reclamantei SRL „OIM” cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii, fiind dispusă suspendarea executării deciziei nr. 2/16 din 24 aprilie 2015, emise de Consiliul comunal Grătiești până la soluționarea definitive a cauzei.

Prin încheierea din 12 octombrie 2015 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău, s-a atras în procesul sus-enunțat în calitate de intervenient accesoriu SRL „Namaian Deg”.

Prin hotărârea din 15 iulie 2016 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău, cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „OIM” a fost admisă, fiind dispusă anularea deciziei Consiliului comunal Grătiești nr. 2/16 din 24 aprilie 2015 „Cu privire la expunerea la licitație a bunurilor imobile, în partea expunerii la licitație a bunului imobil, amplasat în com. xxxx, str. xxxx nr. cadastral xxxx cu suprafața de xxxx”. S-a anulat decizia Consiliului comunal Grătiești nr. 4/18 din 05 iunie 2015 „Cu privire la rezultatele licitației publice cu strigare petrecute la data de 25 mai 2015 a bunurilor imobile, în partea expunerii la licitație a bunului imobil, amplasat în com. xxxx, str. xxxx, nr. cadastral xxxx cu suprafața de xxxx – pct.2 lit. h)”. S-a anulat procesul-verbal nr.13 din 25 mai 2015 privind rezultatele licitării din 25 mai 2015.

Prin decizia din 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de administratorul SRL „Namaian Deg”, Cucu Valentina, casată hotărârea din 15 iulie 2016 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău și pronunțată o hotărâre nouă, potrivit căreia: cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „OIM” a fost respinsă ca neîntemeiată.

Ulterior, la 03 ianuarie 2018, reprezentantul SRL „Namaian Deg”, administratorul Cucu Valentina a depus în instanța de apel o cerere, solicitând emiterea unei decizii suplimentare privind anularea măsurilor de asigurare aplicate prin încheierea din 08 iunie 2015 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău, prin care s-a admis cererea reclamantei SRL „OIM” cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii.

Prin decizia suplimentară din 13 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis cererea SRL „Namaian Deg” cu privire la anularea măsurilor de asigurare a acțiunii, fiind emisă o decizie suplimentară, prin care s-au anulat măsurile de asigurare aplicate prin încheierea din 08 iunie 2015 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău, potrivit căreia s-a dispus suspendarea executării deciziei nr. 2/16 din 24 aprilie 2015 emisă de Consiliul comunal Grățiești.

Invocând ilegalitatea și netemeinicia deciziilor sus-indicate, la 21 martie 2018 SRL „OIM” le-a contestat cu recurs, solicitând, admiterea recursului, casarea integrală a deciziei din 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău și a deciziei suplimentare din 13 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău cu menținerea hotărârii din 15 iulie 2016 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău.

În susținerea recursului s-a indicat că, la examinarea cauzei instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material, nefiind constatate și elucidate pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei.

La fel s-a mai indicat că, la caz, decizia instanței de apel este ilegală și neîntemeiată și care urmează a fi casată, pe motiv că nu a fost aplicată legea care trebuia să fie aplicată și s-a interpretat în mod eronat legea.

În rezultat, instanța de apel s-a eschivat de la exercitarea obligației impusă prin lege, de înfăptuire a actului de justiție, a examinat superficial circumstanțele cauzei, nu a intrat în esența litigiului și nu a apreciat toate circumstanțele și probele existente ale cauzei, pronunțând o hotărâre neîntemeiată de respingere ca neîntemeiată a acțiunii, astfel fiindu-i încălcat în mod direct dreptul la judecarea în mod echitabil a cauzei, pe când prima instanță a stabilit corect situația de fapt și de drept în prezenta speță, a dat o apreciere obiectivă probelor administrate și a emis o hotărâre întemeiată și legală care corespunde legislației în vigoare (vol.II,f.d.100-108).

La 28 mai 2018, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimațiilor Consiliului comunal Grățiești și Primăriei comunei Grățiești și a intervenientului accesoriu SRL „Namaian Deg” copia cererii de recurs depusă de către SRL „OIM”, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referințelor (vol.II,f.d.111), iar la 14 iunie 2018 și, respectiv la 22 iunie 2018 Consiliul comunal Grățiești, Primăria comunei Grățiești și SRL „Namaian Deg” și-au exercitat dreptul procedural și au depus referințe în termenul stabilit de lege, prin care și-au expus opinia asupra motivelor invocate în recursul declarat de SRL „OIM”, solicitând respingerea recursului ca inadmisibil (vol.II,f.d.113-123, 124-126).

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

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul înaintat la 21 martie 2018 (vol.II,f.d.100) împotriva deciziei recurate din 19 decembrie 2017 și a decizii suplimentare din 13 februarie 2018 (vol.II,f.d.36,88) este declarat în termen, având în vedere faptul că la dosar nu există date confirmative privind recepționarea de către recurent a copieii motivate a deciziei instanței de apel.

Prin încheierea din 27 iunie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către SRL „OIM” a fost considerat admisibil și fără a prejudicia fondul a fost dispusă judecarea acestuia de către completul din 5 judecători (vol.II,f.d.41).

În conformitate cu art. 441 Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod 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 hotărîrii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în cererea de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat, care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, instanța după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Din materialele cauzei rezultă rezultă cu certitudine că la 01 septembrie 2006, între SRL „OIM”, pe de o parte - în calitate de cumpărător și Agrici Ion, Boian-Șaran Nadejda, Braghiș Ștefan, Burlacu Nionela, Burianov Elena, Burianov Serghei, Buzgan Ion, Buzdgan Nina, Busuioc Vasile, Cheltuială Maria, Cocieru Anastasia, Cocieru Anastasia, Grigoraș Vasile, Grigoraș Maria, Măciuca Nina, Morari Tamara, Pascal Elena, Pascal Elizaveta, Pascal Vladimir, Pascal Vladimir, Popa Olga, Părvan Nicolae, Rotari Parasacovia, Sârbu Andrei, Sârbu Veronica, Begenari Mădălina, Morari Maria, Braghiș Nicolae, Caraman Silvia, Pascal Ion, Popa Ana, Musteață Maria, Gașper Ivan, pe de altă parte - în calitate de vânzători, a fost încheiat în formă simplă scrisă, contractul de

vânzare-cumpărare potrivit căruia, vânzătorii au vândut, iar cumpărătorul a cumpărat 18 659 de cote-avere în obiectul asfaltat – fațare, situat pe str. xxxx com. xxxx, ce constituie 44% din suprafața totală, amplasat pe un teren de xxxx (vol.I,f.d.11-15).

Tot actele cauzei atestă că, prin decizia nr. 2/16 din 24 aprilie 2015 a Consiliului comunal Grătiești „Cu privire la expunerea la licitație a bunurilor imobile” s-au expus la licitație pentru obținerea dreptului de arendă, locațiune, proprietate, bunurile imobile ce aparțin cu drept de proprietate Primăriei comunei Grătiești, conform anexelor nr. 1, 2, 3, la decizie, iar la poziția 16 a Anexei nr. 1 la decizia respectivă, se regăsește bunul imobil amplasat în comuna xxxx, str. xxxx cu destinația pentru construcții, nr. cadastral xxxx, cu suprafața de xxxx (vol.I,f.d.139-140).

Potrivit procesului-verbal nr. 13 din 25 mai 2015, se constată că, bunul imobil – terenul cu nr. cadastral xxxx, a fost adjudecat ofertantului SRL „Namaian Deg” (vol.I,f.d.136).

Prin decizia nr. 4/18 din 05 iunie 2015 a Consiliului comunal Grătiești „Cu privire la rezultatele licitației cu strigare petrecute la data de 25 mai 2015”, a fost luat act de informația privind petrecerea licitației publice cu strigare din data de 25 mai 2015 și s-au confirmat rezultatele licitației, după cum urmează: lit. h) – conform procesului-verbal nr. 13 din 25 mai 2015, privind rezultatele licitării, a fost vândut bunul imobil, teren cu destinație pentru construcții, nr. cadastral 0155215198, cu suprafața de 0,1498, la prețul final de 330 000 lei (f.d.143-144).

De asemenea din actele cauzei mai rezultă că la 01 februarie 2016, SRL „OIM” a depus la Primăria comunei Grătiești și Consiliul comunei Grătiești cererea prealabilă, solicitând anularea parțială a deciziilor Consiliului comunal Grătiești nr. 2/16 din 24 aprilie 2015 „Cu privire la desfășurarea licitației funciare publice de vânzare-cumpărare” și nr. 4/18 din 05 iunie 2015 „Cu privire la rezultatele licitării publice cu strigare petrecute la data de 25 mai 2015” și a procesului – verbal nr. 13 din 25 mai 2015 „privind rezultatele licitării”, în partea excluderii din lista bunurilor imobile, terenuri expuse la licitație pentru dobândirea dreptului de proprietate a bunului imobil cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de xxxx, amplasat în com. xxxx, str. xxxx (f.d.152).

Prin răspunsul nr. 141/16 din 10 martie 2016 a Primăriei comunei Grătiești, reclamantului SRL „OIM” i-a fost comunicat că, în urma dezbaterilor pe marginea chestiunilor abordate în cererea prealabilă a SRL „OIM” comisia sesizată în fond a amânat aprobarea avizului corespunzător, în legătură cu necesitatea documentării suplimentare, iar despre rezultatele examinării ulterioare a cererii prelabile, va fi informat suplimentar (f.d.153).

Din considerentul că după cum invocă reclamanta alt răspuns la cererea prealabilă decât cel sus-indicat nu a primit, iar în opinia acesteia actele administrative care se contestă în prezenta speță au fost adoptate de către Consiliul comunal Grătiești contrar prevederilor legislației, SRL „OIM” a depus prezenta cerere de chemare în judecată, solicitând în urma concretizării acțiunii

anularea deciziei Consiliului comunal Grătiești nr. 2/16 din 24 aprilie 2015 „Cu privire la expunerea la licitație a bunurilor imobile” în partea ce privește expunerea la licitație pentru obținerea dreptului de arendă, locațiune, proprietate a bunului imobil - terenul amplasat în com. xxxx, cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de xxxx, destinația pentru construcții, la prețul normativ total 58 052,01 lei, ca ilegală; anularea deciziei Consiliului comunal Grătiești nr. 4/18 din 05 iunie 2015 „Cu privire la rezultatele licitației publice cu strigare petrecute la data de 25 mai 2015”, (lit. (h) alin. 2 din decizia vizată) care confirmă rezultatele licitației prin care a fost vândut bunul imobil teren cu destinație pentru construcții cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de xxxx la prețul final de 330 000 lei; anularea procesului-verbal nr. 13 din 25 mai 2015 privind rezultatele licitației, prin care a fost vândut bunul imobil, teren cu destinație pentru construcții cu nr. cadastral xxxx cu suprafața de xxxx la prețul final de 330 000 lei (vol.I,f.d.2-4, 69-75, 157-163).

Fiind investită cu examinarea cauzei în fond, având ca obiect contestarea actelor administrative, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei cerințelor SRL „OIM” și admiterii acestora integral (vol.I,f.d.193-197).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 19 decembrie 2017 a admis apelul declarat de administratorul SRL „Namaian Deg”, Cucu Valentina, a casat hotărârea din 15 iulie 2016 a Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău și a pronunțat o hotărâre nouă, potrivit căreia: cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „OIM” a fost respinsă ca neîntemeiată.

În motivarea soluției, instanța de apel a constatat că actele administrative legalitatea cărora constituie obiect de examinare în prezentul litigiu au fost emise de autoritatea investită de lege cu competență de a dispune de bunul aflat în proprietate, și prin urmare, s-a constatat că actele administrative contestate au fost emise cu respectarea atât a competenței, cât și a procedurii – fiind întrunite aspectele analizate în acest sens, iar careva temeuri stabilite de art. 220 Cod civil și art. 26 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 nu au fost stabilite, motiv pentru care acțiunea depusă de SRL „OIM” urmează a fi respinsă ca fiind neîntemeiată (vol.II,f.d.37-51).

Prin decizia suplimentară din 13 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis cererea SRL „Namaian Deg” cu privire la anularea măsurilor de asigurare a acțiunii, fiind emisă o decizie suplimentară, prin care s-au anulat măsurile de asigurare aplicate prin încheierea din 08 iunie 2015 a Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău, potrivit căreia s-a dispus suspendarea executării deciziei nr. 2/16 din 24 aprilie 2015 emisă de Consiliul comunal Grătiești (vol.II,f.d.89-98).

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră concluzia instanței de apel despre necesitatea admiterii apelului, casării hotărârii instanței de fond și emiterii unei noi hotărâri, de respingere a acțiunii justă, ea având la bază cumulul dovezilor administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată aprecierea juridică cuvenită, conform cerințelor art. 130 CPC. Instanța de apel a stabilit corect situația de fapt

și de drept în prezenta speță, a dat o apreciere obiectivă probelor administrate și a emis o decizie întemeiată și legală care corespunde legislației în vigoare.

În conformitate cu art. 14 alin. (2) lit. c) și d) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: decide darea în administrare, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii. Decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii;

În corespundere cu art. 77 alin. (2), (3) și (5) din Legea enunțată, bunurile domeniului public al unității administrativ-teritoriale pot fi date în administrare întreprinderilor municipale și instituțiilor publice, concesionate, date în arendă ori în locațiune, după caz, în temeiul deciziei consiliului local sau raional, în condițiile legii. Bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii. Înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Conform prevederilor art. 2 alin. (7) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007 (la momentul depunerii acțiunii și examinării cauzei în apel), concesionarea, arendarea și locațiunea terenurilor se fac prin licitație publică. Pot fi încheiate contracte directe doar cu proprietarii construcțiilor amplasate legal pe teren până la intrarea în vigoare a prezentei legi. Contractul de locațiune va cuprinde în mod obligatoriu clauze care să asigure exploatarea terenului în locațiune potrivit specificului acestuia.

Articolul 4 alin. (9) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pământului. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vînd prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

Raportând normele legale enunțate la circumstanțele speței deduse judecății, instanța de recurs constată că instanța de apel corect a stabilit că actele administrative legalitatea cărora constituie obiect de examinare în prezentul

litigiu, au fost emise de autoritatea investită de lege cu competență de a dispune de bunul aflat în proprietate, și prin urmare, se constată că actele administrative contestate au fost emise cu respectarea atât a competenței, cât și a procedurii – fiind întrunite aspectele analizate în acest sens.

Or, terenul amplasat în com. xxxx, str. xxxx cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de xxxx, destinația pentru construcții expus la licitație pentru obținerea dreptului de arendă, locațiune, proprietate aparține cu drept de proprietate Primăriei com. Grătiești, cu atât mai mult că la momentul petrecerii licitației careva interdicții asupra terenului enunțat nu au fost, iar reclamanta a cunoscut despre petrecerea licitației publice cu strigare petrecute la 25 mai 2015, prin urmare, trebuia să întreprindă toate măsurile necesare, de a-și asigura drepturile sale, fapt însă, ignorat cu desăvârșire de către ultima.

În acest context, nu pot fi reținute argumentele recurente SRL „OIM” referitor la deținerea dreptului de preemțiune de a procura terenul în cauză, or, potrivit art. 352 alin. (1) Cod civil, în cazul vânzării unei cote-părți din bunurile proprietate comună pe cote-părți, **cu excepția vânzării la licitație**, ceilalți coproprietari au dreptul preferențial de a cumpăra cota la prețul cu care se vinde și în aceleași condiții.

Plus la aceasta, pentru a fi vândut la preț normativ un teren proprietate publică, urmează a fi întrunite mai multe condiții, și anume: terenul să fie aferent obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, iar dreptul de proprietate al pretendentului asupra obiectivelor privatizate să fie înregistrat în modul stabilit de lege.

În conformitate cu prevederile art. 212 Cod Civil, forma autentică a actului juridic este obligatorie: dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege; în cazurile prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică; în alte cazuri stabilite de lege.

Potrivit art. 321 alin. (2) Cod Civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

În interpretarea corectă a normei enunțate, Colegiul reiterează că, pentru ca un contract de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile să fie considerat valabil și opozabil terților pentru a produce efectele juridice pentru care a fost încheiat, este necesar ca la încheierea acestuia, părțile să respecte condițiile de valabilitate cerute de lege, și anume, să încheie contractul în formă scrisă și autentică, iar pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, persoana urmează să-l înregistreze în Registrul bunurilor imobile.

Sub acest aspect, Colegiul constată corectă concluzia instanței de apel, precum că instanța de fond în mod greșit a conchis că, terenul aferent urma a fi vândut cu drept de preemțiune reclamantei SRL „OIM”, or reclamanta nu a prezentat nici un înscris probatoriu prin care să-și justifice pretențiile formulate.

În acest sens, instanța de recurs reține că, reclamanta SRL „OIM” invocă că deține cu drept de proprietate bunul imobil – construcție sub noțiunea de

”fățare” - amplasată pe xxxx, comuna xxxx, drept pretins a fi dobândit în baza contractului de vânzare-cumpărare din 01 septembrie 2006, însă Colegiul judiciar apreciază aceste argumente ale reclamantei ca fiind total declarative, în condițiile în care, la dosar nu a fost anexată nici o probă pertinentă din punct de vedere juridic, care să confirme acest fapt.

Or, după cum s-a menționat supra contractul de vânzare-cumpărare din 01 septembrie 2006, cu derogare de la prevederile imperative ale Codului Civil, a fost încheiat în formă simplă scrisă, fără a fi autentificat notarial și fără a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile, circumstanță ce denotă că, acest înscris nu poate fi reținut ca probă valabilă ce ar confirma dreptul de proprietate al reclamantei asupra bunului imobil - construcție amplasată pe xxxx, comuna xxxx.

Prin urmare, instanța de apel corect a constatat că în speță nu sunt întrunite în cumul condițiile stabilite la art. 4 alin. (9) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, respectiv terenul supus vânzării la licitația publică nu poate fi privit ca teren aferent unui bun deținut în proprietate de reclamantă, respectiv lipsind și condițiile pentru ca la vânzarea bunului imobil – teren cu nr. cadastral xxxx să fie valabil și necesar a fi respectat dreptul de preemțiune al reclamantei.

Aceasta deoarece reclamanta nu a făcut dovada deținerii legale a dreptului de proprietate asupra construcțiilor amplasate pe terenul respectiv, cu atât mai mult că construcția respectivă nu este reflectată și identificată în Registrul bunurilor imobile ca bun imobil individual format – or nici o o probă în acest sens nu a fost prezentată pe parcursul judecării cauzei.

Referitor la argumentele recurente invocate în cererea de recurs ce ține de deținerea în arendă a lotului de teren în cauză în temeiul contractului de arendă funciară din 01 octombrie 2006, acestea sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse, or, potrivit Contractului de arendă funciară a terenului aferent nr.62AF din 01 octombrie 2006, Primăria com. Grătiești i-a transmis în arendă SRL ”OIM” lotul de teren cu suprafața de xxxx pentru perioada 01 octombrie 2006 – 30 septembrie 2009.

În pofida faptului că recurenta invocă că la expirarea termenului contractului de arendă enunțat raporturile contractuale au continuat în mod tacit, iar prin prisma art.904 alin. (1) Cod civil, contractul de arendă este prelungit pe un termen nedeterminat, actele cauzei denotă contrariul și anume: prin adresarea Directorului SRL ”OIM” către Primăria com. Grătiești, ultimul a solicitat după expirarea termenului contractului de arendă, prelungirea acestuia, însă solicitarea vizată a fost tratată cu refuz, motivându-se că au fost comise erori la stabilirea hotarelor, inclusiv și la vecini. Respectiv SRL ”OIM” a solicitat reexaminarea situației formate, solicitând stabilirea noilor hotare și întocmirea unui nou contract de arendă funciară pentru un termen de 3 ani (f.d.132).

Respectiv, partea reclamantă – nu a prezentat careva probe care să ateste că autoritatea publică a reacționat la adresarea sa, prin prelungirea termenului contractului de arendă menționat. Drept rezultat, relațiile contractuale de arendă,

rezultate din contractul de arendă funciară a terenului aferent nr.62AF din 01 octombrie 2006 nu au fost prelungite în modul stabilit cu SRL „OIM”- respectiv bunul imobil litigios – terenul cu suprafața de xxxx la momentul expunerii la licitație în temeiul actului administrativ contestat nu era grevat cu careva obligații de arendă.

Cu referire la constatarea instanței de apel precum că o dată cu emiterea deciziei nr. 2/16, decizia Consiliului Comunal Grățiești nr. 10/6 din 19 decembrie 2006, „Cu privire la privatizarea terenului aferent și aprobarea proiectării și construirii obiectului „depozit pentru materiale de construcție”, prin care s-a permis privatizarea terenului aferent obiectivului privatizat cu suprafața de xxxx, s. xxxx, str. xxxx de către SRL „OIM” a trecut în desuitudine și nu mai este opozabilă terților, ca efect al neîntreprinderii cărorva acțiuni din partea SRL „OIM” pentru a definitiva procedura de privatizare a terenului litigios, aceasta este greșită, or, decizia vizată este un act premergător care urma a fi realizat ulterior de către reclamantă în conformitate cu legislația în vigoare, condiție însă ce nu se atestă la caz.

Cât privește recursul declarat de către SRL „OIM” împotriva deciziei suplimentare din 13 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, acesta este neîntemeiat și urmează a fi respins, or, conform prevederilor art. 180 alin. (2¹) CPC, anularea măsurilor de asigurare a acțiunii se dispune de instanța de judecată odată cu pronunțarea asupra fondului printr-o hotărâre de respingere a acțiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluționează fondul sînt aplicabile integral și asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare.

La caz, prin decizia 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ”OIM” către Consiliul comunal Grățiești, Primăria comunei Grățiești, intervenient accesoriu - SRL ”Namaian Deg” privind contestarea actelor administrative a fost respinsă ca neîntemeiată, fiind confirmată legalitatea deciziei nr. 2/16 din 24 aprilie 2015, emisă de Consiliul comunal Grățiești – condiții în care în coroborare cu prevederile art. 180 alin. (2¹) CPC, instanța de apel corect a admis cererea SRL ”Namaian Deg” cu privire la anularea măsurilor de asigurare a acțiunii, fiind emisă o decizie suplimentară, prin care au fost anulate măsurile de asigurare aplicate prin încheierea din 08 iunie 2015 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău nr. 3-1326/2015, potrivit căreia s-a dispus suspendarea executării deciziei nr. 2/16 din 24 aprilie 2015 emisă de Consiliul comunal Grățiești.

Alte argumentele invocate de recurentă în susținerea poziției sale, nu pot fi reținute de către instanța de recurs, deoarece se combat cu cele invocate mai sus și se referă la circumstanțele, care au fost constatate și elucidate pe deplin de instanța de apel, având la bază cumulul de probe, care au fost administrate și apreciate cu respectarea normelor de drept procedural și susținute de normele de drept material.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel.

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

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „OIM”.

Se menține decizia din 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „OIM” împotriva Consiliului comunal Grătiești și Primăriei comunei Grătiești, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Namaian Deg” cu privire la contestarea actelor administrative.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Maria Ghervas

Dumitru Visternicean