

Prima instanță: Judecătoria Ungheni, (jud. V. Stratulat)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. L. Bulgac, V. Sîrbu, V. Buhnaci)

ÎNCHEIERE

25 noiembrie 2020

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de SRL ”Setraco”, reprezentată de avocatul Baltă Marin,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată SRL „Setraco” împotriva Primăriei mun. Ungheni, Consiliului mun. Ungheni, intervenienți accesorii Ermurache Denis, Straticiu Eugenia, Rusnac Mariana, Goncariuc Dumitru, Pendus Valeriu, Raileanu Feodor, IP ”Agenția Servicii Publice”, Departamentul Cadastru cu privire la confirmarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a cotei restante din Piața Centrală ”Setraco”, recunoașterea dreptului de proprietate SRL ”Setraco”, constatarea executării/achitării pe contul bancar al Primăriei Ungheni a costului bunului imobil conform prețului normativ,

împotriva deciziei din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de către SRL ”Setraco” și menținută hotărârea din 08 mai 2019 a Judecătoriei Ungheni,

c o n s t a t ă :

La 14 octombrie 2011, SRL „Setraco” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului orășănesc Ungheni cu privire la emiterea actului administrativ.

În motivarea acțiunii a indicat că este proprietar al construcțiilor comerciale (construcție comercială cu suprafața de 167,2 m², construcție accesorie, construcție accesorie cu suprafața de 44,8 m²) amplasate în or. Ungheni str. Națională 32, precum și proprietar al terenului pentru construcții cu suprafața de 0,004 ha amplasat în or. Ungheni, str. Națională 32. Prin cererea nr.27 din 08 februarie 2010 a solicitat Consiliului orășănesc Ungheni delimitarea, expertizarea și formarea bunului imobil a terenului proprietate publică aflat în folosință ca teren aferent

construcțiilor comerciale, de a accepta cumpărarea de către reclamanta a terenului aferent construcțiilor comerciale din or. Ungheni str. Națională 32, însă cererea a fost lăsată fără răspuns.

La 18 martie 2010 a fost înaintată o cerere repetată, la care a primit răspunsul nr.359-02/1-21 dat de Primarul orașului Ungheni prin care a fost solicitat de a înainta cererea de cumpărare a terenului aferent pe un blank tip prevăzut de Regulament precum și de a anexa planul geometric al terenului și Extrasul din registrul bunurilor imobile. A înaintat o astfel de cerere și a primit un răspuns similar celui din 13 aprilie 2010, fiind în viziunea reclamantei nefondat, fără examinarea detaliată a actelor prezentate, fapt care demonstrează tergiversarea examinării cererii de cumpărare a terenului aferent construcției.

S-a adresat în mod repetat către Consiliul orașului Ungheni cu cerere privind cumpărarea terenului aferent construcțiilor și la 17 septembrie 2011 a primit răspunsul negativ datat cu 15 septembrie 2011, și care a fost dat de Primarul orașului Ungheni și nu de Consiliu, cu toate că astfel de cereri sunt examinate de Consiliu.

Reclamanta a menționat că Consiliul orașenesc Ungheni, în calitate de autoritate publică cu atribuții în domeniul ce ține de privatizarea terenurilor aferente, a fost obligat conform legii în decurs de 30 zile să decidă asupra solicitării de privatizare a terenului și nesoluționarea în termenul stabilit de lege a cererii privind cumpărarea terenului aferent a generat încălcarea drepturilor întreprinderii. Inițial reclamanta a solicitat obligarea Consiliului orașenesc Ungheni să permită SRL ”Setraco” cumpărarea terenului aferent imobilului privat din or. Ungheni str. Națională 32 cu suprafața de 0,5291 ha la prețul normativ.

La 09 iulie 2013, SRL ”Setraco” a înaintat o cerere de modificare a obiectului acțiunii. În motivarea acesteia a indicat că primăria or. Ungheni a condiționat vânzarea terenului aferent prin asumarea obligației SRL ”Setraco” de a construi un ansamblu nou de pavilioane comerciale conform unui proiect impus de Primăria or. Ungheni fiindu-i eliberată, totodată, autorizație de construire prin care reclamanta este obligată să execute lucrările respective în termen de 12 luni.

Astfel, a fost angajată o firmă de construcții care a început construcția respectivă, la fel a contractat toate materialele pentru construcții. Din motive că la moment nu dispunea de mijloace financiare suficiente pentru finisarea în termenul stabilit al construcției respective, a solicitat un credit bancar însă a primit refuz, deoarece nu poate gaja băncii bunurile imobile ce-i aparțin în proprietate privată.

Societatea reclamanta s-a adresat repetat primăriei or. Ungheni cu o cerere prin care i-a solicitat să-și îndeplinească obligațiunile anterior asumate și anume să semneze contractul de vânzare cumpărare a terenul aferent, fiindu-i prezentate, totodată, probe că construcția se află deja la circa 35% grad de finalizare. A primit un răspuns negativ, fapt care a dus la stoparea lucrărilor.

Reclamanta a solicitat declararea valabilității contractului de vânzare-

cumpărare încheiat între SRL "Setraco" și Primăria or. Ungheni și recunoașterea dreptului de proprietate a SRL "Setraco" asupra terenului aferent construcțiilor comerciale proprietate privată a SRL "Setraco" cu suprafața de 0,5291 ha situat în or. Ungheni str. Națională f/n cu obligarea reclamantei de a achita pe contul bancar al Primăriei or. Ungheni costul bunului imobil respectiv conform prețului normativ.

Prin hotărârea din 07 august 2013 a Judecătoriei Ungheni cererea înaintată de SRL "Setraco" a fost admisă integral.

A fost declarată valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare încheiat între SRL "Setraco" și Primăria or. Ungheni cu recunoașterea dreptului de proprietate a SRL "Setraco" asupra terenului construcțiilor comerciale proprietate privată a SRL "Setraco" cu suprafața de 0,5291 ha situat în or. Ungheni str. Națională f/n.

A fost obligată reclamanta să achitea pe contul bancar al Primăriei or. Ungheni costul bunului imobil respectiv conform prețului normative.

La 11 aprilie 2014, Pendus Valeriu și Goncariuc Dumitru au înaintat cerere de revizuire împotriva hotărârii Judecătoriei Ungheni din 07 august 2013, care prin încheierea Judecătoriei Ungheni din 14 iulie 2014 a fost respinsă ca fiind inadmisibilă.

Prin decizia din 17 octombrie 2014 a Curții de Apel Bălți au fost admise cererile de recurs declarate de către Consiliul or. Ungheni, Pendus Valeriu, Goncariuc Dumitru și Primăria or. Ungheni și a fost casată încheierea Judecătoriei Ungheni din 14 iulie 2014 fiind remisă spre rejudecare cererea de revizuire a hotărârii Judecătoriei Ungheni din 07 august 2013.

Prin încheierea din 20 ianuarie 2015 a Judecătoriei Ungheni fost admisă cererea de revizuire depusă de Pendus Valeriu și Goncariuc Dumitru împotriva hotărârii Judecătoriei Ungheni din 07 august 2013, casată hotărârea Judecătoriei Ungheni din 07 august 2013 și dispusă rejudecarea cauzei.

La 11 iulie 2015, SRL „Setraco” a înaintat cerere de concretizare a cerințelor și a solicitat confirmarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a cotei restante din piața comercială "Setraco" din or. Ungheni, str. Națională 32 în mărime de 93,75 % ce reprezintă 0,5291 ha din terenul cu suprafața totală de 0,5648 ha aferent construcțiilor private cu nr. cadastrale 9201108.128.02, 9201108.128.03, 9201108.128.04; recunoașterea dreptului de proprietate a reclamantei asupra cotei restante de teren din piața comercială "Setraco" din or. Ungheni, str. Națională 32 în mărime de 93,75 % ce reprezintă 0,5291 ha din terenul cu suprafața totală de 0,5648 ha aferent construcțiilor private cu nr. cadastrale 9201108.128.02, 9201108.128.03, 9201108.128.04; constatarea executării/achitării pe contul bancar al Primăriei Ungheni a costului bunului imobil conform prețului normativ în mărime de 184 538 de lei.

Prin încheierea Judecătoriei Ungheni din 12 noiembrie 2015 au fost atrași în calitate de intervenienți accesorii de partea părților Răileanu Fiodor, Straticiu

Eugenia, Goncariuc Dumitru, Pendus Valeriu, Ermurache Denis, Rusnac Mariana.

Prin hotărârea din 18 iulie 2017 a Judecătorei Ungheni, cererea de chemare în judecată depusă de către SRL "Setraco" a fost respinsă.

Prin decizia din 05 aprilie 2018 a Curții de Apel Bălți, hotărârea a fost casată, iar cauza civilă menționată supra a fost remisă la rejudicare pe motivul neatragerii în proces a IP "Agenția Servicii Publice", Departamentul cadastru.

Prin încheierea din 14 iunie 2018, a fost atras în proces IP "Agenția Servicii Publice", Departamentul cadastru, în calitate de intervenient accesoriu.

Prin hotărârea din 08 mai 2019 a Judecătorei Ungheni, cererea de chemare în judecată înaintată de către SRL „Setraco” împotriva Primăriei mun. Ungheni, Consiliului mun. Ungheni, Intervenienți Accesorii Ermurache Denis, Straticiu Eugenia, Rusnac Mariana, Goncariuc Dumitru, Pendus Valeriu, Raileanu Feodor, IP "Agenția Servicii Publice", Departamentul Cadastru cu privire la confirmarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a cotei restante din Piața Centrală "Setraco", recunoașterea dreptului de proprietate SRL "Setraco", constatarea executării/achitării pe contul bancar al Primăriei Ungheni a costului bunului imobil conform prețului normativ, a fost respinsă.

Prin decizia din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de către SRL "Setraco" și menținută hotărârea din 08 mai 2019 a Judecătorei Ungheni.

Pentru a respinge acțiunea instanțele ierarhic inferioare au reținut în hotărârile sale că, în orașul Ungheni, str. Naționala 32, la momentul adresării în instanța de judecată, se afla un teren nr. cadastral 9201108.128 cu suprafața de 0,5649 ha, utilizat ca piața comercială. În care APL Ungheni deținea în acest bun 95,15 % din drepturi asupra terenului. Răileanu Feodor, Straticiu Eugenia, Ermurachi Denis, Goncariuc Dumitru și Pendus Valeriu dețin în acest teren câte 0,97 % din drept de proprietate, iar Rusnac Mariana 0,7 % din teren.

Pe terenul respectiv sunt amplasate următoarele construcții: nr. cadastral 9201108.128.01 cu suprafața de 155 m², proprietar APL Ungheni, nr. cadastral 9201108.128.02 cu suprafața de 167.2 m², proprietar SRL "Setraco"; nr. cadastral 9201108.128.03 cu suprafața de 167.2 m², proprietar SRL "Setraco", nr. cadastral 9201108.128.04 cu suprafața de 44.8 m², proprietar SRL "Setraco".

În linii generale instanțele au evidențiat că, pentru a fi valabil, actul juridic trebuie să îndeplinească o serie de cerințe stabilite de lege, și anume capacitatea de a contracta, consimțământul, obiectul, cauza și forma. Iar, pentru ca acordul de voință să fie valabil și să producă efecte juridice, el trebuie să fi exprimat liber, părțile fiind libere să contacteze sau să nu contacteze. Nimeni nu poate fi obligat să încheie un contract decât în cazurile prevăzute de lege sau dacă o asemenea obligație a fost asumată benevol. În acest context pe lângă faptul că trebuie să existe acord comun la încheierea unui contract, mai este necesară și îndeplinirea unor formalități impuse de lege pentru însăși validitatea contractului, cum ar fi și

cazul înstrăinării terenurilor proprietate a APL care urmează să îmbrace o anumită formă pentru a fi valabil. Etapele care trebuie să fie respectate la înstrăinarea terenurilor de acest gen sunt: depunerea cererii cu anexarea tuturor documentelor necesare justificative, examinarea cererii de către primărie și remiterea mai departe către consiliul local pentru adoptarea deciziei, adoptarea deciziei de către consiliul local, în caz că este una pozitivă urmează ca contractul să fie autentificat notarial.

Doar în cazul în care au fost respectate etapele enumerate supra, iar vânzătorul nu se prezintă la notar pentru a încheia contractul, cumpărătorul care și-a executat obligațiile ar obține dreptul de a solicita în baza art.213 alin. (2) al Codului civil recunoașterea valabilității contractului în instanța de judecată.

La caz, însă, nu s-a ajuns la un careva acord comun între SRL ”Setraco” și Primăria Ungheni, Consiliul municipal Ungheni în ce privește o eventuală încheiere a contractului de vânzare-cumpărare. Or, SRL ”Setraco” nu a prezentat vreo decizie a Consiliului local prin care s-ar fi ajuns la un acord de înstrăinare către SRL ”Setraco” a bunului imobil invocat sau un extras al ședinței consiliului municipal Ungheni în care ar fi figurat pe ordinea de zi problema înstrăinării acestui teren.

Dimpotrivă, Primăria a răspuns că solicitarea reclamantei la momentul adresării nu poate fi acceptată fiindcă nu sunt respectate toate cerințele propunând să fie înlăturate toate deficiențele, inclusiv să fie prezentată schița terenului în vederea argumentării necesității utilizării întregului sector în procesul tehnologic, iar printr-un alt răspuns a menționat că, terenul aferent pieței constituie proprietate comună în devălmășie a APL locale Ungheni și a altor persoane fizice și pentru efectuarea tranzacției de vânzare-cumpărare a terenului aferent este necesar acordul tuturor actualilor coproprietari a terenului sau ca alternativă se examinează posibilitatea separării cu acordul coproprietarilor a terenului în diviziune și doar după soluționarea acestor deficiențe subiectul va fi inclus pe ordinea de zi a Consiliului local.

În pofida acestor fapte, SRL ”Setraco” a depus o cerere similară celor depuse anterior și, respectiv, a primit răspunsuri similare, iar ca urmare instanțele au concluzionat că, reclamanta nici nu au trecut de faza preliminară a examinării, nefiind pusă pe ordinea de zi a Consiliului municipal Ungheni subiectul pentru a obține acordul la înstrăinare.

Instanțele au respins argumentul reclamantei cu privire la exteriorizarea acordului APL prin acțiunile premergătoare contractului efectuate de către aceștia, și anume primirea sumei de bani de către Primărie și prin faptul că reprezentantul primăriei și consiliului municipal Ungheni în afara ședințelor de judecată și-a exprimat acordul și a recunoscut valabilitatea actului juridic, or prin scrisoare din nr.1125 din 24 septembrie 2013 Primăria mun. Ungheni a solicitat administratorului SRL „Setraco” să nu transfere banii pe contul său, fapt ce demonstrează că suma virată este fără suport legal, iar eventualele plăți făcute în

contul achitării prețului bunului au fost calificate ca niște plăți nedatorate și care nu pot fi luate în considerație ca o executare a unui acord bilateral.

La 28 septembrie 2020, SRL ”Setraco”, reprezentată de avocatul Baltă Marin, a declarat recurs împotriva deciziei din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia și a hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral.

În motivarea recursului a indicat că, instanța de apel la pronunțarea deciziei a aplicat legea care nu trebuia să fie aplicată, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a apreciat în mod arbitrar probele precum și a soluționat drepturile persoanelor neatrase în proces.

La 16 noiembrie 2020 (prin poștă electronică), Consiliul municipal Ungheni, reprezentat de avocatul Fomov Nicolae, a depus o referință la recursul declarat de către SRL ”Setraco”, solicitând considerarea acestuia ca fiind inadmisibil.

La 16 noiembrie 2020 (prin oficiul poștal), Primăria municipiului Ungheni, reprezentată de Vice-primar, a depus o referință la recursul declarat de către SRL ”Setraco”, solicitând considerarea acestuia ca fiind inadmisibil.

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.

Din materialele dosarului rezultă că decizia recurată a fost pronunțată la 15 iulie 2020, expediată părților la 22 iulie 2020, fără a fi anexate probe ce ar confirma cu certitudine data recepționării acesteia, iar recursul a fost declarat la 28 septembrie 2020. Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei instanței de apel în termenul stabilit de lege.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs, referințe, în raport cu materialele cauzei și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către SRL ”Setraco”, reprezentată de avocatul Baltă Marin, inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) al Codului de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) al Codului de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) al Codului de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu

conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al Codului de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin.(1) lit. f) al Codului de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea considerării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de SRL ”Setraco”, reprezentată de avocatul Baltă Marin, nu pot duce la admisibilitatea recursului, ori acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 al Codului de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

Acest fapt denotă caracterul declarativ a recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurenteii cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare al recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

Or, nu este suficientă simpla expunere a circumstanțelor faptice ale cauzei, fiind necesară motivarea recursului cu indicarea amănunțită a motivelor de nelegalitate pe care se întemeiază, precum și dezvoltarea lor. Motivarea recursului înseamnă nu doar exprimarea nemulțumirii față de actul de dispoziție pronunțat în apel, ci expunerea tuturor motivelor pentru care, din punctul de vedere al părții, instanța a pronunțat o hotărâre neîntemeiată. Aderent, recursul nu se poate limita la o simplă indicare a textelor de lege, condiția legală a dezvoltării motivelor de recurs implicând determinarea greșelilor anume imputate instanței de apel, o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează.

Abordarea recurenteii, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acesteia cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune considerarea acestuia ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs declarată de către SRL ”Setraco”, reprezentată de avocatul Baltă Marin.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea

considerării recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) ale Codului de procedură civilă, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de către SRL ”Setraco”, reprezentată de avocatul Baltă Marin.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru