

Dosarul nr. 3r-67/24 (2-14191910-01-3r-12032024)

Prima instanță: Judecătoria Ciocana mun. Chișinău (jud. I. Tutunaru)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Anton, V. Cotorobai, I. Secrieru)

## DECIZIE

17 aprilie 2024

mun. Chișinău

Curtea Supremă de Justiție

Completul de judecată, în componența:

Președinte, judecător

Judecători

Stela Procopciuc

Diana Stănilă

Ion Malanciuc

examinând recursul depus de Primarul satului Colonița și Consiliul sătesc Colonița,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată înaintată de Lilian Darii și Mariana Barbuș împotriva Consiliului sătesc Colonița și Primăriei satului Colonița cu privire la contestarea actului administrativ, obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor, repararea prejudiciului material și moral și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva încheierii din 26 octombrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admisă cererea executorului judecătoresc Svetlana Guțu privind explicarea deciziei din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău,

### c o n s t a t ă:

La 11 iunie 2013, Lilian Darii și Mariana Barbuș au depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului sătesc Colonița și Primăriei satului Colonița cu privire la contestarea actului administrativ, obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor, repararea prejudiciului material și moral și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanții Lilian Darii și Mariana Barbuș au indicat că, prin decizia nr. 2/2 din 15 februarie 2013 a fost abrogată decizia Consiliului sătesc Colonița nr. 1/13 din 19 februarie 2010 cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent imobilului construcție „complex inginero-laboratoric” cu numărul cadastral XXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 2,0446 ha, ce constituie - 40% din suprafața totală de 5,1116 ha, Mariane Barbuș. Totodată, prin decizia nr. 2/1 din 15 februarie 2013 a fost abrogată decizia Consiliului sătesc Colonița nr. 1/12 din 19 februarie 2010 cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent imobilului construcție „complex inginero-laboratoric” cu numărul cadastral XXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXX nr. 35, ce constituie suprafața 3,0670 ha - 60% din suprafața totală de 5,1116 ha, lui Lilian Darii.

La 13 noiembrie 2013, reclamantul Lilian Darii a depus o cerere suplimentară, în motivarea căreia a indicat că anularea deciziilor nr. 1/12 și nr. 1/13 din 19 februarie 2010 de către Consiliul sătesc Colonița este nejustificată și ilegală, deoarece vinovăția pentru neexecutarea lor nu aparține coproprietarilor Lilian Darii și Mariana Barbuș, deciziile fiind contestate în instanța de judecată de către consilierul Vasile Morari.

Reclamanții au indicat că, motiv pentru neexecutarea deciziilor privind transmiterea în proprietatea lor a terenurilor, Primăria s. Colonița a folosit pretextul existenței litigiului cu Vasile Morari, astfel ignorând să-și execute obligațiile prevăzute prin deciziile nr. 1/12 și nr. 1/13 din 19 februarie 2010 ale Consiliului sătesc Colonița.

De asemenea, reclamanții au susținut că lui Lilian Darii i-a fost adus un prejudiciu material în sumă de 141750 de euro, deoarece pe terenul în litigiu acesta intenționa să construiască un cartier locativ în parteneriat cu mai mulți agenți economici, fiind încheiat și un contract de investiții în proiecte imobiliare la 22 februarie 2010, conform căruia, în vederea procurării terenului, Lilian Darii a primit suma de 350000 de euro pentru achitarea prețului terenului aferent construcției cu numărul cadastral XXXXXXXX și pregătirea șantierului pentru construcții, însă ulterior, din vina Primăriei satului Colonița, a fost nevoit să rezilieze contractul și să restituie suma de 350000 de euro și să achite dobânzi.

Suplimentar, reclamanții au indicat că potrivit pct. 2.3 al contractului de investiții în proiecte imobiliare din 22 februarie 2010, în urma realizării proiectului menționat în contract, beneficiarul ar fi obținut un profit de 12000 de euro pentru fiecare casă construită, iar pentru 30 de case venitul ar fi de 360000 de euro, ce constituie, în opinia reclamantului, venitul ratat.

Astfel reclamanții au solicitat anularea deciziei Consiliului sătesc Colonița nr. 2/2 din 15 februarie 2013, prin care s-a abrogat decizia Consiliului sătesc Colonița nr. 1/13 din 19 februarie 2010 cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent imobilului construcție „complex inginer-laboratoric”, cu numărul cadastral XXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 2,0446 ha - 40% din suprafața totală - 5,1116 ha, Marianeii Barbuș și a menține decizia Consiliului sătesc Colonița nr. 1/13 din 19 februarie 2010 cu privire la transmiterea în proprietate a terenului aferent imobilului construcție „complex inginer-laboratoric” cu numărul cadastral XXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 2,0446 ha - 40% din suprafața totală - 5,1116 ha, Marianeii Barbuș; obligarea Primăriei satului Colonița de a transmite contra plată, în proprietate Marianeii Barbuș terenul aferent imobilului construcție „complex inginer-laboratoric”, cu numărul cadastral XXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 2,0446 ha - 40% din suprafața totală - 5,1116 ha, la prețul normativ al terenului existent la momentul emiterii deciziei Consiliului sătesc Colonița nr. 1/13 din 19 februarie 2010, conform formulei de calcul – suma de 1320570,84 lei; obligarea Primăriei satului Colonița de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire la prețul normativ al terenului, prin care se va transmite în proprietate Marianeii Barbuș terenul aferent imobilului construcție „complex inginer-laboratoric” cu numărul cadastral XXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 2,0446 ha - 40% din suprafața totală - 5,1116 ha; anularea deciziei Consiliului sătesc Colonița nr. 2/1 din 15 februarie

2013, prin care s-a abrogat decizia Consiliului sãtesc Colonița nr. 1/12 din 19 februarie 2010 cu privire la vânzarea-cumpãrarea terenului aferent imobilului construcție „complex inginerolaboratoric” cu numãrul cadastral XXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 3,0670 ha - 60% din suprafața totalã - 5.1116 ha lui Lilian Darii; a menține decizia Consiliului sãtesc Colonița nr. 1/12 din 19 februarie 2010 cu privire la transmiterea în proprietate lui Lilian Darii a terenului aferent imobilului construcție „complex inginerolaboratoric” cu numãrul cadastral XXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 3,0670 ha - 60% din suprafața totalã de -5.1116 ha; obligarea Primãriei s. Colonița sã transmitã contra platã, în proprietate lui Lilian Darii terenul aferent imobilului construcție „complex inginerolaboratoric” cu numãrul cadastral XXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 3,0670 ha - 60% din suprafața totalã - 5.1116 ha, la prețul normativ al terenului la momentul emiterii deciziei Consiliului sãtesc Colonița nr. 1/12 din 19 februarie 2010, conform formulei de calcul - suma de 1981695,91 lei; obligarea Primãriei satului Colonița de a încheia contractul de vânzare-cumpãrare, transmitere-primire la preț normativ al terenului, prin care se va transmite în proprietate lui Lilian Darii terenul aferent imobilului construcție „complex inginerolaboratoric” cu numãrul cadastral XXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 3,0670 ha - 60% din suprafața totalã - 5,1116 ha; repararea prejudiciului material și moral; încasarea cheltuielilor de judecatã.

Prin hotãrãrea din 26 martie 2014 a Judecãtoriei Ciocana, mun. Chișinãu, s-a respins ca neîntemeiatã acțiunea înaintatã de Lilian Darii și Mariana Barbuoș împotriva Consiliul sãtesc Colonița și Primãriei satului s. Colonița cu privire la contestarea actului administrativ și obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpãrare a terenurilor, repararea prejudiciului material și moral și încasarea cheltuielilor de judecatã.

La 24 aprilie 2014, Lilian Darii și Mariana Barbuoș au contestat cu apel hotãrãrea din 26 martie 2014 a Judecãtoriei Ciocana, mun. Chișinãu, solicitãnd casarea acesteia cu pronunțarea unei noi hotãrãri de admitere a acțiunii.

Prin decizia din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinãu, a fost admis apelul declarat de Lilian Darii și Mariana Barbuoș, a fost casatã hotãrãrea din 26 martie 2014 Judecãtoriei Ciocana, mun. Chișinãu, cu emiterea unei noi hotãrãri, prin care acțiunea lui Lilian Darii și Mariana Barbuoș cãtre Consiliul sãtesc Colonița și Primãria satului Colonița privind contestarea actului administrativ și obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpãrare a terenurilor s-a admis parțial.

S-a anulat decizia Consiliului local Colonița nr. 2/1 din 15 februarie 2013 cu privire la abrogarea deciziei Consiliului sãtesc Colonița nr. 1/12 din 19 februarie 2010 cu privire la vânzarea-cumpãrarea terenului aferent imobilului construcție „complexul inginerolaboratoric”, cod cadastral XXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 2,5558 ha - 50% din suprafața totalã - 5,1116 ha, lui Lilian Darii.

S-a anulat decizia Consiliului local Colonița nr. 2/2 din 15 februarie 2013 cu privire la abrogarea deciziei Consiliului sãtesc Colonița nr. 1/13 din 19 februarie 2010 cu privire la vânzarea-cumpãrarea terenului aferent imobilului construcție „complexul inginerolaboratoric”, cod cadastral XXXXXXXX din s. Colonița, str.

XXXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 2,0446 ha - 40% din suprafața totală - 5,1116 ha, Marianeii Barbuoș.

S-a obligat Primarul satului Colonița să încheie cu Lilian Darii contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent imobilului construcție „complexul inginerolaboratoric”, cod cadastral XXXXXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXXXXX nr. 35 cu suprafața de 2,5558 ha - 50% din suprafața totală 4 de 5,1116 ha, la prețul normativ.

S-a obligat Primarul s. Colonița să încheie cu Mariana Barbuoș contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent imobilului construcție „complexul inginerolaboratoric”, cod cadastral XXXXXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXXXXX nr. 35 cu suprafața de 2,0446 ha - 40% din suprafața totală de 5,1128 ha, la preț normativ.

S-a încasat din contul Consiliului sătesc Colonița în beneficiul Marianeii Barbuoș 10000 de lei cu titlu de prejudiciu moral.

S-a încasat din contul Consiliului sătesc Colonița în beneficiul lui Lilian Darii 10000 de lei cu titlu de prejudiciu moral.

În rest, pretențiile formulate de Lilian Darii și Mariana Barbuoș au fost respinse.

Prin decizia din 26 august 2015 a Curții Supreme de Justiție, au fost respinse recursurile declarate de către Lilian Darii și de Consiliul sătesc Colonița și Primăria satului Colonița împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 octombrie 2014, ca fiind depuse în afara termenului legal.

La 27 septembrie 2021, executorul judecătoresc Svetlana Guțu a depus o cerere, prin care a solicitat, în temeiul art. 251 din Codul de procedură civilă și art. 71 din Codul de executare, emiterea unei încheieri judecătorești privind explicarea dispozitivului deciziei din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău, în partea dispozițiilor privind obligarea Primarului satului Colonița să încheie cu Lilian Darii contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent imobilului construcție „complexul inginerolaboratoric”, cod cadastral XXXXXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 2,5558 ha – 50% din suprafața totală de 5,1116 ha, la preț normativ și în partea obligării să încheie cu Mariana Barbuoș contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent imobilului construcție „complexul inginerolaboratoric”, cod cadastral XXXXXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 2,0446 ha – 40% din suprafața totală de 5,1116 ha, la preț normativ, și anume dacă debitorul Primarul satului Colonița urmează să execute decizia nr. 3a-1006/14 din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău, în baza borderourilor de calcul a prețului de vânzare a terenurilor aferente, întocmite de debitorul Primarul satului Colonița la 10 ianuarie 2010, existente la data emiterii deciziilor Consiliului sătesc Colonița nr. 1/12 și nr. 1/13 din 19 februarie 2010, potrivit cărora prețul normativ de vânzare a terenului aferent imobilului construcție „complexul inginerolaboratoric”, cod cadastral XXXXXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 2,5558 ha – 50% din suprafața totală de 5,1116 ha, pentru Lilian Darii, a fost stabilit în mărime de 1914869,04 lei, și a terenului aferent imobilului construcție „complexul inginerolaboratoric”, cod cadastral XXXXXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 2,0446 ha – 40% din suprafața totală de 5,1116 ha, pentru Mariana Barbuoș, s-a stabilit în mărime de 1 531 865,27 de lei, sau debitorul Primarul satului Colonița este în drept să modifice, la executarea deciziei nr. 3a-1006/14 din 22 octombrie 2014 a Curții de

Apel Chişinău, preţul de vânzare-cumpărare a terenurilor vizate, indicat în baza unor borderouri de calcul noi privind preţul de vânzare.

În motivarea cererii înaintate executorul judecătoresc Svetlana Guţu a indicat că, în procedura sa nr. 074- 2726/2016 se află la executare silită decizia din 22 octombrie 2014 Curţii de Apel Chişinău, prin care Primarul satului Coloniţa a fost obligat să încheie cu Lilian Darii contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent imobilului construcţie „complexul inginerolaboratoric”, cod cadastral XXXXXXXX, din s. Coloniţa, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafaţa de 2,5558 ha – 50% din suprafaţa totală de 5,1116 ha la preţ normativ, şi să încheie cu Mariana Barbuoş contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent imobilului construcţie „complexul inginerolaboratoric”, cod cadastral XXXXXXXX, din s. Coloniţa, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafaţa de 2,0446 ha – 40% din suprafaţa totală de 5,1116 ha, la preţ normativ.

Executorul judecătoresc a susţinut că până în prezent decizia din 22 octombrie 2014 a Curţii de Apel Chişinău nu a fost executată de către debitor, deşi executorul judecătoresc a stabilit datele de 14 septembrie 2021 şi 27 septembrie 2021 pentru prezentarea părţilor la notar, pentru încheierea contractelor de vânzare-cumpărare a imobilelor specificate în decizie.

Executorul judecătoresc a menţionat că, debitorul Primarul satului Coloniţa i-a prezentat borderoul de calcul a preţului de vânzare-cumpărare a terenului aferent (plata integrală a contractului de vânzare-cumpărare) din 10 septembrie 2021, potrivit căruia preţul imobilului ce urmează a fi vândut lui Lilian Darii, în baza hotărârii judecătoreşti, a fost stabilit în sumă de 3631648,19 lei, cu care creditorii nu sunt de acord, deoarece la materialele procedurii de executare creditorul a anexat borderourile de calcul al preţului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, întocmit de debitorul Primarul satului Coloniţa la 10 ianuarie 2010, potrivit cărora preţul normativ de vânzare a terenului aferent imobilului construcţie „complexul inginerolaboratoric”, cod cadastral XXXXXXXX din s. Coloniţa, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafaţa de 2,5558 ha – 50% din suprafaţa totală de 5,1116 ha, pentru Lilian Darii, a fost stabilit în mărime de 1914869,04 lei şi a terenului aferent imobilului construcţie „complexul inginerolaboratoric”, cod cadastral XXXXXXXX din s. Coloniţa, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafaţa de 2,0446 ha – 40% din suprafaţa totală de 5,1116 ha, pentru Mariana Barbuoş, s-a stabilit în mărime de 1531865,27 de lei.

Prin încheierea din 02 decembrie 2021 a Curţii de Apel Chişinău, a fost admisă cererea executorului judecătoresc Svetlana Guţu privind explicarea deciziei din 22 octombrie 2014 a Curţii de Apel Chişinău.

A fost explicată decizia din 22 octombrie 2014 a Curţii de Apel Chişinău în felul următor: - debitorul Primarul satului Coloniţa urmează să execute decizia nr. 3a-1006/14 din 22 octombrie 2014 a Curţii de Apel Chişinău, în baza borderourilor de calcul a preţului de vânzare a terenurilor aferente, întocmite de debitorul Primarul satului Coloniţa la 10 ianuarie 2010, existente la data emiterii deciziilor Consiliului sătesc Coloniţa nr. 1/12 şi nr. 1/13 din 19 februarie 2010, potrivit cărora preţul normativ de vânzare a terenului aferent imobilului construcţie „complexul inginerolaboratoric”, cod cadastral XXXXXXXX din s. Coloniţa, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafaţa de 2,5558 ha - 50% din suprafaţa totală de 5.1116 ha - pentru Lilian Darii, a fost stabilit în mărime de 1914869,04 lei, şi a terenului aferent imobilului

construcție „complexul inginero-laboratoric”, cod cadastral XXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 2,0446 ha - 40% din suprafața totală de 5,1116 ha - pentru Mariana Barbuș, s-a stabilit în mărime de 1531865,27 lei, fără ca debitorul Primarul satului Colonița să modifice prețul de vânzare-cumpărare a imobilelor indicat în baza unor borderouri de calcul noi a prețului de vânzare a terenurilor vizate.

Prin decizia din 11 mai 2022 a Curții Supreme de Justiție, s-a admis recursul depus de Primarul satului Colonița; s-a anulat încheierea din 02 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, și s-a restituit cauza Curții de Apel Chișinău, în același complet de judecată, pentru examinarea cererii executorului judecătoresc Svetlana Guțu privind explicarea deciziei din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău.

Prin încheierea din 26 octombrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, a fost admisă cererea executorului judecătoresc Svetlana Guțu privind explicarea deciziei din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău.

S-a explicat decizia din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău în felul următor: - debitorul Primarul s. Colonița urmează să execute decizia nr. 3a-1006/14 din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău, în baza borderourilor de calcul al prețului de vânzare a terenurilor aferente, întocmite de debitorul Primarul s. Colonița la 10 ianuarie 2010, existente la data emiterii deciziilor Consiliului sătesc Colonița nr. 1/12 și nr. 1/13 din 19 februarie 2010, potrivit cărora prețurile normative de vânzare a terenului aferent imobilului construcție „complexul inginero-laboratoric”, cod cadastral XXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 2,5558 ha - 50% din suprafața totală de 5,1116 ha (pentru Darii Lilian), a fost stabilit în mărime de 1 914 869,04 lei, și a terenului aferent imobilului construcție „complexul inginero-laboratoric”, cod cadastral XXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 2,0446 ha - 40% din suprafața totală de 5,1116 ha (pentru Barbuș Mariana), s-a stabilit în mărime de 1 531 865,27 lei, fără ca debitorul Primarul s. Colonița să modifice prețul de vânzare-cumpărare a imobilelor indicate în baza unor borderouri de calcul noi a prețului de vânzare a terenurilor vizate.

La 30 ianuarie 2024, Primarul satului Colonița și Consiliul sătesc Colonița au depus recurs împotriva încheierii din 26 octombrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, anularea încheierii instanței de apel, cu pronunțarea unei decizii prin care să fie respins demersul executorului judecătoresc.

În motivarea recursului s-a indicat că soluția instanței de apel este una eronată, dat fiind faptul că dispozitivul deciziei din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău este suficient de clar și explicit, indicându-se cu precizie că Primarul satului Colonița este obligat să încheie cu Lilian Darii și Barbuș Mariana contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent imobilului la prețul normativ.

Recurenții au făcut trimitere la prevederile pct. 25 al Regulamentului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 (în redacția anului 2010), potrivit căruia cumpărătorul este obligat: 1) să achite prețul de vânzare a terenului aferent prin virament sau în numerar, în modul și în mărimea stabilite de legislație, inclusiv de prezentul Regulament și contractul de vânzare-cumpărare a terenului. Totodată, conform pct. 26 al Regulamentului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 (în redacția anului 2010), achitarea prețului de vânzare se va efectua prin virament sau în numerar, ca plată unică sau în rate. În cazul achitării prețului de vânzare în

rate, prima rată va constitui cel puțin 50 la sută din prețul de vânzare a terenului. Introducerea în documentația cadastrală a modificărilor stipulate prin contractul de vânzare-cumpărare se va face imediat după achitarea primei rate, pe care cumpărătorul o va plăti, până la semnarea contractului, pe conturile indicate de vânzător. Următoarele rate vor fi plătite trimestrial, în sume egale, cu indexarea lor, în funcție de nivelul inflației, calculat de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare până la data efectuării plății. În cazul neefectuării plății în termenele stabilite în contract, cumpărătorul plătește pentru fiecare zi de întârziere o penalitate de 0,1 la sută din suma neachitată. Documentul care certifică achitarea prețului de vânzare a terenului sau a primei rate va fi prezentat la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

Astfel, în opinia recurenților, normele citate reglementează și prevăd toate aspectele privind procedura de vânzare-cumpărare a terenului, inclusiv drepturile și obligațiunile cumpărătorului și, în speță, achitarea prețului terenului în termen de o lună de la momentul acceptării vânzării-cumpărării sau apariției dreptului de a cumpăra terenul.

Suplimentar s-a indicat faptul că, cumpărătorii Darii Lilian și Barbușoș Mariana, în perioada anilor 2010-2021, nu au întreprins nicio acțiune de a achita terenul, și doar la 17 septembrie 2021, Darii Lilian a solicitat prezentarea contului și rechizitelor bancare pentru achitarea terenului. Al doilea cumpărător, Barbușoș Mariana, nici până la moment nu a solicitat contul cu rechizitele bancare pentru achitarea terenului.

Mai mult ca atât, cumpărătorii în această perioadă au încercat mai multe metode de a se eschiva de la plata terenului, una din ele fiind transmiterea terenului în proprietate cu achitarea ulterioară a lui, cerință declarată inadmisibilă prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 2018.

Totodată, procedura de executare a deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 octombrie 2014 a fost inițiată de executorul judecătoresc Guțu Svetlana, prin încheierea din 05 septembrie 2016.

Potrivit recurenților, în dispozitivul deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 octombrie 2014 lipsește sintagma „conform borderoului de calcul”. În asemenea circumstanțe nu este clar din care motive executorul a solicitat instanței explicarea deciziei și ajunge la concluzia explicării/aplicării borderoului de calcul din anul 2010. Or, prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 octombrie 2014 nu s-a dispus că se obligă primarul să încheie contractul de vânzare-cumpărare a terenului în temeiul deciziilor consiliului sătesc Colonita din anul 2010.

De asemenea, prin încheierea din 26 octombrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, instanța a interpretat eronat mai multe norme legale, și anume normele Codului civil privind contractual de vânzare-cumpărare (art. 666, 667, 669 din Codul civil) care nu au nicio relevanță la speța dată, ori vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente este reglementată de Legea nr. 1308/1997 și Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008. Instanța nu a dat nicio apreciere faptului că în conformitate cu Legea nr. 220/2021 a fost modificat tariful bal/ha a terenurilor și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente.

Totodată, Curtea de Apel Chișinău nu a examinat și nu a dat nicio apreciere deciziilor Curții de Apel Chișinău din 15 noiembrie 2017 și 02 februarie 2018 în cauzele contravenționale pornite la inițiativa executorului judecătoresc Guțu

Svetlana, prin care s-a constatat cu certitudine lipsa vinovăției primarului Zaporojan Angela, în executarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 octombrie 2014 și s-a constatat corectitudinea/legalitatea acțiunilor ultimei în refuzul de a semna contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent complexului inginerolaboratoric SEM în lipsa achitării prețului contractului.

La 15 aprilie 2024, reprezentantul Consiliului sătesc Colonița, Braghîș Vasile, a expediat prin poșta electronică argumente suplimentare la cererea de recurs, însă acest document nu corespunde rigorilor legii, dat fiind faptul că nu conține o semnătură electronică avansată, și nici semnătura olografă a autorului.

La 12 aprilie 2024, intimații Darii Lilian și Barbuoș Mariana, au depus referința asupra cererii de recurs, solicitând respingerea acesteia și menținerea în vigoare a încheierii contestate, sau declararea recursului inadmisibil din motivul tardivității acestuia.

Potrivit referinței, intimații consideră că recursul Primarul satului Colonița și Consiliului sătesc Colonița a fost declarat cu omiterea termenului. Totodată, au invocat că recurenții induc în eroare instanța în privința modalității de vânzare-cumpărare a pământului, or achitarea prețului acestuia a fost imposibilă în lipsa indicării conturilor de către vânzător, care a refuzat eliberarea acestora în mod ilicit. Astfel, intimații sunt puși în imposibilitatea de a achita prețul imobilelor din cauza impedimentelor puse de către debitori.

Totuși, în rezultatul insistenței executorului judecătoresc, autoritatea publică locală a întocmit borderouri de calcul a prețului de vânzare-cumpărare a imobilelor în baza deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 octombrie 2014, doar pe numele intimatului Darii Lilian, contrar exigențelor legii, cu omiterea unui coeficient aplicabil speței, fapt care a determinat majorarea nejustificată a sumei calculate.

În opinia intimaților, în cazul în care autoritatea publică locală nu ar fi refuzat ilicit în anul 2010 eliberarea conturilor de plată a prețului imobilelor și nu ar fi anulat deciziile Consiliului Colonița nr. 1/12 și nr. 1/13 din 19 februarie 2010, aceștia ar fi cumpărat terenurile respective la un preț mult mai mic.

La 15 aprilie 2024, executorul judecătoresc Guțu Svetlana a depus referință asupra cererii de recurs, solicitând respingerea acesteia și menținerea încheierii recurate și invocând argumente similare celor din cererea de explicare a deciziei.

La 15 aprilie 2024, executorul judecătoresc Guțu Svetlana și intimații Darii Lilian și Barbuoș Mariana, au înaintat cereri prin care au solicitat examinarea cererii de recurs cu participarea părților.

Conform art. 241 alin. (1) din Codul administrativ, încheierile primei instanțe și ale instanței de apel pot fi contestate cu recurs, separat de hotărâre, în cazurile prevăzute de prezentul cod și de alte legi.

Potrivit art. 242 din Codul administrativ, recursul împotriva încheierii judecătorești se depune motivat la instanța de judecată care a emis încheierea contestată în termen de 15 zile de la notificarea încheierii judecătorești, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de judecată, care a emis încheierea contestată, transmite neîntârziat recursul împotriva încheierii judecătorești împreună cu dosarul judiciar instanței competente să soluționeze recursul.

Din materialele cauzei rezultă că, Curtea de Apel Chișinău a pronunțat încheierea contestată la 26 octombrie 2023, copia încheierii fiind notificată recurenților la 12 ianuarie 2024 prin poșta electronică (f.d. 180, vol. V). Cererea de

recurs a fost expediată prin poștă la 26 ianuarie 2024 (f.d. 208, vol. V), fiind înregistrată la Curtea Supremă de Justiție la 30 ianuarie 2024 (f.d. 185-188, vol. V). Astfel, instanța de recurs consideră că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au respectat termenul instituit de legiuitor la art. 242 din Codul administrativ, pentru demararea căii de atac în ordine de recurs.

Prin prisma art. 191 alin. (5) din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție soluționează cererile de recurs împotriva hotărârilor, deciziilor și încheierilor curților de apel.

Conform art. 243 alin. (2) din Codul administrativ, instanța competentă soluționează recursul împotriva încheierilor judecătorești fără ședință de judecată. Dacă consideră necesar, instanța competentă poate cita participanții la proces.

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră inoportună invitarea părților la proces pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recurs, întrucât argumentele expuse în cererea de recurs și în referințe au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței examinarea acesteia.

Examinând recursul declarat de Primarul satului Colonița și Consiliul sătesc Colonița, prin prisma argumentelor invocate și a actelor din dosar, coroborate cu normele de drept pertinente speței, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a-l admite, a anula încheierea din 26 octombrie 2023 a Curții de Apel Chișinău și a pronunța o nouă decizie de respingere a cererii executorului judecătoresc Svetlana Guțu privind explicarea deciziei din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău, din motivele ce succed.

Conform art. 243 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, examinând recursul împotriva încheierii judecătorești, instanța adoptă decizie prin care anulează încheierea și adoptă o nouă încheiere.

Articolul 21 alin. (1) din Codul administrativ, stipulează că autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative.

Conform art. 22 alin. (1) din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

În conformitate cu prevederile art. 194 alin. (1) din Codul administrativ, în procedura în prima instanță, în procedura de apel și în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt și de drept.

În corespundere cu art. 195 din Codul administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art.169-171.

Potrivit art. 251 din Codul de procedură civilă, dacă sunt necesare explicații referitor la sensul, extinderea sau aplicarea dispozitivului hotărârii sau dacă hotărârea cuprinde dispoziții contradictorii, instanța emitentă, la cererea participanților la proces sau a executorului judecătoresc, dă explicații asupra dispozitivului ori omite dispozițiile contradictorii fără a modifica cuprinsul hotărârii. Explicarea hotărârii este admisibilă dacă nu a fost executată și nu a expirat termenul de executare silită. Explicarea hotărârii se face în ședință de judecată. Participanților

la proces li se comunică locul, data și ora ședinței. Neprezentarea lor însă nu împiedică explicarea hotărârii. Încheierea judecătorească privind explicarea hotărârii se supune recursului.

Potrivit dispozițiilor art. 22 alin. (1) lit. y) din Codul de executare, executorul judecătoresc este în drept să solicite, după caz, organelor care au emis documentele executorii explicarea motivată a expunerilor dispozitive ale acestora, precum și explicarea modului și a ordinii de executare.

Dispozițiile art. 71 din Codul de executare stipulează că dacă sensul, extinderea sau modul de aplicare a actului de dispoziție al instanței de judecată ce urmează a fi executat nu sunt clare sau au incidență asupra procedurii de executare ori dacă actul de dispoziție al instanței cuprinde dispoziții contradictorii, executorul judecătoresc poate solicita, din oficiu sau la cererea participanților la procedura de executare, instanței de judecată sau organului emitent explicarea actului în modul stabilit de lege pentru explicarea hotărârii judecătorești.

Astfel, după cum atestă actele cauzei, la 27 septembrie 2021, executorul judecătoresc Svetlana Guțu a depus cerere prin care a solicitat, în temeiul art. 251 din Codul de procedură civilă și art. 71 din Codul de executare, emiterea unei încheieri judecătorești de explicare a dispozitivului deciziei din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 1-4 vol. IV).

Potrivit materialelor cauzei, prin încheierea din 26 octombrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, a fost admisă cererea executorului judecătoresc Svetlana Guțu privind explicarea deciziei din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău.

S-a explicat decizia din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău în felul următor: - debitorul Primarul s. Colonița urmează să execute decizia nr. 3a-1006/14 din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău, în baza borderourilor de calcul al prețului de vânzare a terenurilor aferente, întocmite de debitorul Primarul s. Colonița la 10 ianuarie 2010, existente la data emiterii deciziilor Consiliului sătesc Colonița nr. 1/12 și nr. 1/13 din 19 februarie 2010, potrivit cărora prețurile normative de vânzare a terenului aferent imobilului construcție „complexul inginero-laboratoric”, cod cadastral XXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 2,5558 ha - 50% din suprafața totală de 5,1116 ha (pentru Darii Lilian), a fost stabilit în mărime de 1 914 869,04 lei, și a terenului aferent imobilului construcție „complexul inginero-laboratoric”, cod cadastral XXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXX nr. 35, cu suprafața de 2,0446 ha - 40% din suprafața totală de 5,1116 ha (pentru Barburoș Mariana), s-a stabilit în mărime de 1 531 865,27 lei, fără ca debitorul Primarul s. Colonița să modifice prețul de vânzare-cumpărare a imobilelor indicate în baza unor borderouri de calcul noi a prețului de vânzare a terenurilor vizate.

Instanța de apel a subliniat că dispozițiile expuse în decizia sa din 22 octombrie 2014 au fost determinate de faptul constatării ilegalității deciziilor Consiliului local Colonița nr. 2/1 și nr. 2/2 din 15 februarie 2013 prin prisma exigențelor Legii contenciosului administrativ, iar dispoziția de obligare de încheiere a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor vizate a fost determinată de constatarea privind obligativitatea, potrivit normelor puse la baza deciziei irevocabile a instanței de apel, a Primarului s. Colonița de a încheia în baza deciziilor Consiliului sătesc Colonița nr. 1/12 și nr. 1/13 din 19 februarie 2010 a contractelor de vânzare-cumpărare a

terenurilor specificate, soluție ce constituie o consecință a constatărilor privind ilegalitatea deciziilor din 15 februarie 2013.

Instanța de recurs atrage atenția asupra faptului că în motivarea deciziei sale din 22 octombrie 2014, Curtea de Apel Chișinău a relevat că *„aceasta nu dispune de competență de a stabili valoarea terenurilor ce urmează a fi vândute apelanților, deoarece din normele citate reiese că aceasta constituie competența exclusivă a primarului, iar instanța este îndreptățită de a verifica doar legalitatea dispoziției acestuia din urmă, motiv pentru care instanța nu dispune de posibilitatea de a se expune asupra valorii la care urmează a fi înstrăinat terenul în beneficiul reclamanților”*(f.d. 87, vol. II).

Respectiv, concluzia instanței de apel, citată mai sus, vine în contradicție cu soluția adoptată prin încheierea din 26 octombrie 2023, în situația în care, examinând cererea executorului judecătoresc Svetlana Guțu privind explicarea deciziei din 22 octombrie 2014, Curtea de Apel Chișinău se expune asupra metodei de stabilire a prețului imobilelor.

Reieșind din prevederile art. 251 din Codul de procedură civilă, Completul de judecată consideră că cererea înaintată la 27 septembrie 2021, de executorul judecătoresc Svetlana Guțu cu privire la explicarea deciziei din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău, este neîntemeiată, deoarece lipsesc condițiile prevăzute de art. 251 din Codul de procedură civilă, care să impună careva explicații referitor la sensul, extinderea sau aplicarea dispozitivului, cât și faptul că decizia respectivă nu cuprinde dispoziții contradictorii, iar motivele care au determinat concluziile instanței și legea aplicabilă, au rezultat strict din procedura și împuternicirile Curții de Apel Chișinău la examinarea cererii de apel.

Din sensul logico-juridic al normei legale precizate rezultă că, instituția explicării hotărârii judecătorești poate fi folosită de părți doar în ipoteza în care aceasta nu este suficient de clară, iar acest fapt creează sau poate crea unele dificultăți în procedura de executare a hotărârii.

Totodată, instituția explicării hotărârii judecătorești nu este o cale menită să ducă la anularea ori modificarea titlului executoriu, întrucât o astfel de finalitate poate fi atinsă doar prin intermediul căilor legale de atac.

Cererea de explicare poate fi admisibilă doar dacă sunt necesare lămuriri privind înțelesul, întinderea sau aplicarea documentului executoriu. Astfel, la examinarea cererii de explicare a hotărârii nu se vor discuta împrejurări, care ar repune în discuție o hotărâre judecătorească irevocabilă, deoarece acest fapt contravine autorității lucrului judecat.

Obiectul explicațiilor poate forma doar înțelesul hotărârii, limitele și modalitatea executării prestațiilor, precum și cercul persoanelor vizate prin hotărâre.

Completul de judecată atestă că argumentele invocate în cererea privind explicarea deciziei din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău sunt distincte procedurii de explicare a hotărârii judecătorești.

Respectiv, conținutul dispozitivului deciziei din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău nu necesită explicații referitor la sensul, extinderea sau aplicarea dispozitivului acesteia, deoarece nu cuprinde dispoziții contradictorii, iar din conținutul acesteia rezultă fără echivoc că s-a obligat Primarul satului Colonița să încheie cu Lilian Darii contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent imobilului construcție „complexul inginerico-laboratoric”, cod cadastral

XXXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXXXXX nr. 35 cu suprafața de 2,5558 ha - 50% din suprafața totală 4 de 5,1116 ha, *la prețul normativ*; s-a obligat Primarul s. Colonița să încheie cu Mariana Barbuoș contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent imobilului construcție „complexul inginer-laboratoric”, cod cadastral XXXXXXXXXXX din s. Colonița, str. XXXXXXXXXXX nr. 35 cu suprafața de 2,0446 ha - 40% din suprafața totală de 5,1128 ha, *la prețul normativ*.

Astfel, este suficient de clar dispozitivul deciziei, fiind indicată explicit soluția instanței, iar normele și motivele care au determinat instanța să adopte actul judecătoresc sunt descrise în motivarea acestuia.

Reieșind din considerentele menționate, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul depus de Primarul satului Colonița și Consiliul sătesc Colonița, de a anula încheierea din 26 octombrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, și de a pronunța o nouă soluție de respingere a cererii înaintate la 27 septembrie 2021 de executorul judecătoresc Svetlana Guțu cu privire la explicarea deciziei din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău.

Conform prevederilor art. 243 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Primarul satului Colonița și Consiliul sătesc Colonița.

Se anulează încheierea din 26 octombrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admisă cererea executorului judecătoresc Svetlana Guțu privind explicarea deciziei din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău, în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată înaintată de Lilian Darii și Mariana Barbuoș împotriva Consiliului sătesc Colonița și Primăriei satului Colonița cu privire la contestarea actului administrativ, obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor, repararea prejudiciului material și moral și încasarea cheltuielilor de judecată, și se pronunță o nouă încheiere prin care:

Se respinge ca neîntemeiată cererea executorului judecătoresc Svetlana Guțu privind explicarea deciziei din 22 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președinte, judecător

Stela Procopciuc

Judecători

Diana Stănilă

Ion Malanciuc