Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Telenești (judecător: Gheorghe Ciobanu.)
dosarul nr.2a-1405/2024

C U R T E A D E A P E L N O R D
Colegiul civil şi de contencios administrativ

D E C I Z I E

27 mai 2025 mun. Bălți
Instanța compusă din:
Președintele completului Grosu Stanislav
Judecători Țihonschi Alina și Holban Radu
Grefier Inna Oineagra

examinând în ședință publică, cererea de apel declarată de Primăria comunei Negureni, raionul Telenești, împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 22 martie 2023,

adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria comunei Negureni, raionul Telenești împotriva lui Zmuncilă Vasile, intervenient principal - Consiliul comunei Negureni, raionul Telenești, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice – Centrul Multifuncțional Telenești, Serviciul Cadastral, privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr.2806 din 17.04.2014,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

La data de 03 august 2022, Primăria comunei Negureni s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Zmuncilă Vasile, intervenient principal - Consiliul comunei Negureni, raionul Telenești, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice – Centrul Multifuncțional Telenești, Serviciul Cadastral privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr.2806 din 17.04.2014.

În motivarea acţiunii, reclamantul a invocat că potrivit deciziei Consiliului comunei Negureni, raionul Telenești nr. 01/10 din 10.02.2014 cu privire la formarea bunurilor imobile, s-a decis să se formeze bunul imobil, proprietate publică din domeniul privat a unității administrativ – teritoriale Negureni, terenul cu destinație agricolă, situate în extravilanul localității cu numerele cadastrale și suprafețele (conform anexei 1 la decizie); să se formeze bunul imobil, proprietate publică din domeniul privat al unității administrativ –teritoriale Negureni, terenurile cu destinație pentru construcția caselor de locuit, situate în intravilanul localității cu numerele cadastrale și suprafețele (conform anexei 2 la decizie); să se formeze bunul imobil, proprietate publică din domeniul privat al unității administrativ teritoriale com. Negureni, terenurile cu destinație pentru construcție (aferente construcțiilor – proprietate privată), situate în intravilanul localității cu numerele cadastrale și suprafețele (conform anexei 3 la decizie); să se pună în sarcina

primarului dlui Munteanu Grigore înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului la Oficiul Cadastral Teritorial Negureni, din grup 20.09.214, art.113.45 în sumă de 3500 lei.

Prin dispoziţia nr.02/1-7/11 din 03.03.2014, emisă de către Primarul comunei Negureni, raionul Teleneşti, având drept temei legal prevederile art.14 alin.(2) lit.d) şi art.77 alin.(5) din Legea privind administraţia publică locală nr.436 din 28.12.2006, a fost constituită comisia de licitaţie.

Potrivit procesului - verbal privind rezultatele licitării nr.26 din 17.03.2014, la licitaţie a fost vândut bunul - teren cu destinaţie agricolă, nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 9,7617 ha, amplasat în satul Negureni, raionul Teleneşti, preţul de expunere fiind de 120 038,00 lei, iar preţul de vînzare fiind 138 044,00, în calitate de ofertant a fost înregistrat pârâtul Zmuncilă Vasile, care fiind desemnat câştigător al licitaţiei, a fost obligat de a achita preţul licitat în sumă de 69 022,00 lei după semnarea procesului - verbal; de a semna contractul de vânzare - cumpărare a bunului, perfectat de Vânzător, conform legislaţiei, condiţiilor licitaţiei şi prezentului proces - verbal; de a achita taxa de stat pentru autentificarea notarială a contractului de vânzare - cumpărare; de a înregistra dreptul de proprietate apărut în baza contractului de vânzare - cumpărare la oficiul cadastral; să asigure întreprinderea bunului, privatizat la licitaţie, conform legislaţiei în vigoare.

La data de 17.04.2014, între UAT - Primăria comunei Negureni, raionul Teleneşti, în persoana primarului Munteanu Grigore, care acţiona în baza Legii privind administraţia publică locală nr.436 din 28.12.2006, numit în continuare „Vânzător” şi pârâtul Zmuncilă Vasile, numit în continuare „Cumpărător”, a fost încheiat contractul de vânzare - cumpărare a obiectului la licitaţia cu strigare înregistrat cu nr.2806 şi autentificat de notarul public Viorica Şcolnic.

Reclamantul a susținut că încheierea contractului de vânzare - cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr. 2806 din 17.04.2014 a avut la bază procesul - verbal nr.26 cu privire la rezultatele licitării, semnat de Vânzător şi Cumpătător la 17.03.2014, potrivit căruia Vânzătorul a vândut, iar Cumpărătorul a cumpărat bunul imobil - terenul cu destinaţie agricolă cu suprafaţa totală de 9,7617 ha, cu bonitatea de 66 grade, înregistrat cu numărul cadastral *****, situat în extravilanul comunei *****, Republica Moldova.

Reieșind din cele menționate, reclamantul afirmă că, contractul de vânzare - cumpărare a obiectului la licitaţia cu strigare nr. 2806 din 17.04.2014, este lovit de nulitate absolută.

Relevă că contractului de vânzare - cumpărare a obiectului la licitaţia cu strigare nr. 2806 din 17.04.2014 îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacţia legii în vigoare până la 1 martie 2019, în contextul în care prin acţiunea înaintată se solicită anularea unui act juridic încheiat la 17 aprilie 2014.

La caz se constată la data de 17.04.2014, între UAT - Primăria comunei Negureni, raionul Teleneşti, în persoana primarului Munteanu Grigore, care acţiona în baza Legii privind administraţia publică locală nr.436 din 28.12.2006, numit în continuare „Vînzător” şi pârâtul Zmuncilă Vasile, numit în continuare „CUMPĂRĂTOR”, a fost încheiat contractul de vînzare - cumpărare a obiectului la licitația cu strigare înregistrat cu nr.2806 şi autentificat de notarul public Viorica Şcolnic. Încheierea contractului de

vânzare - cumpărare a obiectului la licitaţia cu strigare nr.2806 din 17.04.2014 a avut la bază procesul - verbal nr.26 cu privire la rezultatele licitării.

Or, comisia de licitaţie a fost constituită prin dispoziţia nr.02/1-7/11 din 03.03.2014, emisă de către Primarul comunei Negureni, raionul Teleneşti, având drept temei legal prevederile art.14 alin.(2) lit.d) şi art.77 alin.(5) din Legea privind administraţia publică locală nr.436 din 28.12.2006.

Reieșind din prevederile art.14 alin.(2) lit.d) a Legii privind administraţia publică locală nr.436 din 28.12.2006, reclamantul constată că norma vizează în exclusivitate competenţa consiilor locale, şi la caz competenţa de a decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii.

Iar potrivit prevederilor art.77 alin.(5) din Legea privind administraţia publică locală nr.436 din 28.12.2006, înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale se fac prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege.

Reclamantul a mai susținut că bunul imobil înstrăinat la licitaţia din 17.03.2014, şi care ulterior a făcut obiectul contractului de vânzare - cumpărare nr. 2806 din 17.04.2014, a fost format prin decizia Consiliului comunei Negureni, raionul Telenesti nr.01/10 din 10.02.2014, şi constituia proprietate publică din domeniul privat al unităţii administrativ - teritoriale Negureni.

Iar, înstrăinarea acestui bun imobil, putea fi efectuată doar cu respectarea prevederilor legale, şi doar în prezenţa unei decizii a Consiliului comunei Negureni, raionul Teleneşti privind constituirea comisiei de licitaţie, însă nicidecum prin dispoziţia Primarului comunei Negureni, raionul Teleneşti, care a substituit competenţele consiliului local şi şi-a depăşit competenţele acordate prin art.29 al Legii privind administraţia publică locală nr.436 din 28.12.2006.

La data de 01.04.2021, în REI - 2 a Direcţiei Generale „Nord” a Centrului Naţional Anticorupţie, a fost înregistrată sesizarea Primarului comunei Negureni, raionul Teleneşti - Popa Ion, referitor la acţiunile ilegale ale ex-primarului localităţii nominalizate, manifestate prin emiterea dispoziţiei nr.02/1-7/11 din 03.03.2014 cu privire la constituirea comisiei de licitaţie.

Pin încheierea din 09 iulie 2021, emisă de ofiţerul superior de investigaţii Gherasimciuc Denis, a dispus de a înceta examinarea materialului, cu informarea persoanelor cointeresate despre rezultatele examinării.

A atras atenţia asupra faptului că ofiţerul superior de investigaţii Gherasimciuc Denis a statuat că din materialele obţinute rezultă că acţiunile ex-primarului comunei Negureni, raionul Teleneşti - Grigore Munteanu, care a emis dispoziţia nr.02/1-7/11 din 03.03.2014 cu privire la constituirea comisiei de licitaţie, sunt lipsite de indicii componenţei de infracţiune prevăzute la art.327 - 329 din Codul penal, ultimul fiind pasibil de răspundere contravenţională, însă, dat fiind faptul că acţiunile descrise au fost săvârşite în anul 2014, răspunderea contravenţională în acest sens se întrerupe din cauza intervenirii termenului de prescripţie, care la data emiterii deciziei nr.02/1-7/11, a fost de 3 luni, de la data comiterii ultimei acţiuni.

Consideră ca fiind relevant și răspunsul Oficiului teritorial Orhei al Cancelariei de Stat nr.1303/OT8-336 din 06 iulie 2021, în care se indică direct, că la caz ex-primarul comunei Negureni, raionul Telenești – Grigore Munteanu și-a depășit atribuțiile de bază, dat fiind faptul că în corespundere cu pct.7 al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2019, în cazurile de expunere la vânzare a bunurilor proprietate a unităților administrativ – teritoriale supuse privatizării comisiile de licitație se instituie prin decizii emise de către consiliul local, și pe cale de consecință, emiterea dispoziției nr.02/1-7/11 din 03.03.2014 nu intră în competențele primarului acordate prin art.29 al Legii privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006.

Susține că incidente speței sunt prevederile art.220 alin.(1) din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), potrivit cărora actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

Constată lipsa consimțământului din partea Consiliului local Negureni, raionul Telenești, îndreptat la înstrăinarea bunului imobil – terenul cu destinație agricolă cu suprafața totală de 9,7617 ha, cu bonitatea de 66 grade, înregistrat cu numărul cadastral *****, situat în extravilanul comunei *****, Republica Moldova. Or, ultimul nu și-a manifestat consimțământul, prin emiterea unei decizii cu privire la constituirea comisiei de licitație și ulterioara înstrăinare a bunului imobil, în corespundere cu prevederile pct.7 al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2019, astfel neacționând în sensul naşterii drepturilor şi obligaţiilor derivate din tranzacția de vânzare-cumpărare, iar în consecință, se implică declararea nulității absolute a contractului menționat.

Reclamantul a solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr.2806 din 17.04.2014, autentificat de către notarul public Viorica Școlnic și radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Zmuncilă Vasile a.n. *****, IDNP ***** asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****.

Iar, în drept, și-a întemeiat acțiunea pe prevederile art. 5, 7, 27, 38, 83, 85 alin.(1) lit.i), 166, 167 din Codul de procedură civilă, art. 8, 9, 195, 216, 217, 219, 220 din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), art.7 din Codul civil, art. 14, 77 din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006, pct.7 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2019, art. din Legea taxei de stat nr. 1216 din 03.12.1992.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei, (sediul Telenești) din 26 octombrie 2022, cererea privind asigurarea acțiunii depusă de reclamantul Primăria comunei Nigureni, raionul Telenești, a fost admisă. S-a aplicat sechestru pe bunul imobil – terenul cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 22 martie 2023, s-a respins cererea depusă de avocatul stagiar Caciuc Gheorghe, reprezentantul pârâtului Zmuncilă Vasile, privind excepția de tardivitate a acțiunii:

✓ S-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Negureni, raionul Telenești împotriva lui Zmuncilă Vasile, intervenient principal - Consiliul comunei Negureni, raionul Telenești, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice – Centrul Multifuncțional Telenești, Serviciul Cadastral, privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr.2806 din 17.04.2014;

✓ S-a anulat măsura de asigurare a acțiunii, aplicată prin Încheierea din 26 octombrie 2022, prin care s-a dispus aplicarea sechestrului pe bunul imobil – terenul cu destinaţie agricolă cu numărul cadastral *****.

Solicitarea apelantului:

La data de 21 aprilie 2023, Primarul Primăriei comunei Negureni, raionul Telenești, Popa Ion a depus cerere de apel (nemotivat), solicitând casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 22 martie 2023 și emiterea unei hotărâri noi prin care acțiunea civilă să fie admisă integral.

Potrivit art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Cererea de apel a fost depusă la 21.04.2023, iar dispozitivul hotărârii Judecătoriei Orhei sediul Telenești a fost pronunțat la 22 martie 2023, astfel Colegiul atestă și constată, că apelul a fost declarat în interiorul termenului acordat de lege.

Argumentele părților:

În motivarea apelului, apelantul a menționat că hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Teleneşti din 22 martie 2023 ca fiind neîntemeiată şi ilegală, abuzivă, arbitrară, caracter ce derivă din examinarea superficială a cauzei civile şi aprecierea similară a circumstanțelor cauzei.

Relevă că temei pentru declararea cererii de apel, servesc prevederile art.386 alin.(1) lit.a) lit.c) din Codul de procedură civilă, şi anume circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin, precum şi concluziile primei instanțe, expuse în hotărâre, sunt în contradicții cu circumstanțele cauzei.

Susține că incidente speței sunt prevederile art.220 alin.(1) din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), potrivit cărora, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

Este de înțeles că sancțiunea nerespectării prevederilor legii este nulitatea absolută. Norma acestui alineat prevede că sunt lovite de nulitate absolută actele juridice care contravin normelor imperative, adică acelor norme care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligație de la care subiectul nu se poate sustrage sau n-o poate ocoli (norme onerative), sau care, prin dispoziția lor, interzic săvârșirea unor acțiuni (norme prohibitive).

Consideră cert că nulitatea absolută poate fi invocată de orice persoană interesată. Prin „orice persoană interesată” nu se înțelege însă oricine are un interes oricare în declararea nulității. Interesul trebuie să îndeplinească anumite condiții: să fie recunoscut de lege; nu poate fi invocat un interes ce contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri; să fie în strânsă legătură cu cauza nulității; să fie născut şi actual. Deoarece nulitatea absolută este sancțiunea pentru nerespectarea normei ce ocroteşte un interes general, este firesc să

se acorde unui cerc cât mai larg de persoane şi organe de stat posibilitatea aplicării acestei sancţiuni. Întrucât, de regulă, actele juridice produc efecte juridice numai intre părţi, anume acestea au, în primul rând, interes să invoce nulitatea absolută.

În context, apelantul constată lipsa consimțământului din partea Consiliului local Negureni, raionul Telenești, îndreptat la înstrăinarea bunului imobil — terenul cu destinație agricolă cu suprafața totală de 9,7617 ha, cu bonitatea de 66 grade, înregistrat cu numărul cadastral *****, situat în extravilanul comunei *****, Republica Moldova. Or, ultimul nu şi-a manifestat consimțământul, prin emiterea unei decizii cu privire la constituirea comisiei de licitație si ulterioara înstrăinare a bunului imobil, în corespundere cu prevederile pct.7 al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2019, astfel neacționând în sensul naşterii drepturilor şi obligațiilor derivate din tranzacția de vânzare-cumpărare, iar ca consecință, constatările implică nulitatea absolută a acestui contract.

Aspecte, care în viziunea apelantului au fost ignorate de către instanța de fond, şi cu excepția descrierii fragmentare, aceste argumentare nu şi-au găsit reflectare şi apreciere în hotărâre.

Relevă că acțiunea în constatarea nulității absolute era imprescriptibilă conform Codul civil în redacția de până la 01.03.2019, or apelantul s-a referit la termenul de prescripție de înaintate a prezentei acțiuni civile.

În rest, apelantul a invocat repetitiv argumentele formulate în cadrul depunerii cererii de chemare în judecată cu descrierea succintă a evenimentelor care au fost înserate în cererea depusă față de Zmuncilă Vasile.

În drept, cererea de apel și-a întemeiat-o pe dispozițiile art. 5, 7, 27, 38, 83, 85 alin.(1) lit.i), 357, 358, 360, 362, 364, 365, 386 alin.(1) lit.a), c) din Codul de procedura civilă, art. 8, 9, 195, 216, 217, 219, 220 din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), art.7 din Codul civil, art. 14, 77 din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006, pct.7 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2019.

La data de 01.12.2023, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Chișinău, intervenientul accesoriu Agenția Servicii Publice – Centrul Multifuncțional Telenești, Serviciul Cadastral a depus referință prin care a menționat că Agenția Servicii Publice, reieșind din cele invocate de apelant, a fost citată ca parte în proces datorită calității sale de deținător al registrului de stat - Registrul bunurilor imobile şi anume datorită consecințelor încheierii actului juridic ce se solicită a fi declarat nul - înscrierile/ rectificările din registru.

La acest capitol reține incidența prevederilor art. 11 alin. (4) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, atât Agenția, cât şi structurile sale teritoriale, sunt independente de proprietarii de imobile, oricare nu ar fi aceștia, în activitatea sa (ce tine de înscrierile în registrul bunurilor imobile şi gestionarea informației din acesta) conducându-se doar de prevederile legale, din care cauză consideră că atragerea Agenției Servicii Publice în procesul dat neîntemeiată.

Consideră că datorită faptului că Agenția Servicii Publice nu este parte al raportului juridic în litigiu, solicită instanței de apel examinarea cererii de apel în lipsa

reprezentantului Agenției Servicii Publice.

La data de 15.05.2025, Zmuncilă Vasile, în cadrul ședinței de judecată a depus explicații scrise asupra apelului declarat de Primăria comunei Negureni, raionul Telenești, susținând totodată că cererea de apel depusă este neîntemeiată și pasibilă respingerii.

Și-a justificat poziția prin faptul că apelul declarat de Primăria com. Negureni este unul declarativ din motiv că în nici un fel nu a fost justificat temeiul de drept al nulității actului juridic.

Mai mult de atât, consideră că este relevant de menționat că actul administrativ individual favorabil, Dispoziția nr. 02/1-7-11 din 03.03.2014 emisă de către Primarul com. Negureni, raionul Telenești, prin care a fost dispusa constituirea comisei de licitație precum și actul administrativ individual favorabil procesul- verbal privind rezultatele licitării nr. 26 din 17.03.2014 care a stat la baza încheierii contractului de vânzare - cumpărare a obiectului licitației cu strigare au trecut controlul legalității de către Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat al RM, prin necontestarea acestora, astfel actele respective sunt definitive, valabile și produc efecte juridice.

Odată ce actele juridice menționate, au rămas definitive, necontestate, valabile și în vigoare până în prezent, este absolut neîntemeiat și abuziv argumentul apelantului cu privire la existența unor presupuse temeiuri de nulitate absolută a contractului de vânzare-cumpărare.

Vasile Zmuncilă în calitate de participant, ofertant, câștigător al licitației și cumpărător al bunului imobil menționat, a acționat în exclusivitate cu buna credință în raporturile juridice apărute între autoritatea publică Primăria com. Negureni, raionul Telenești motiv pentru care, pretențiile primăriei com. Negureni privind nulitatea contractului în legătură cu constituirea ilegală a comisiei de licitației sunt inopozabile.

În cadrul examinării cauzei în instanța de apel, reprezentantul apelantului Primăria comunei Negureni, raionul Telenești, avocatul Popa Alexandru a susținut cererea de apel depusă, solicitând casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 22 martie 2023 și emiterea unei hotărâri noi prin care acțiunea să fie admisă.

Mai mult, a explicat Colegiului că în prezentul litigiu există pretenții atât la contractul încheiat cât și la procedura de inițiere a licitației, or instituirea Comisiei cu privire la licitație prin dispoziția Primarului și nu prin decizia Consiliului a fost viciată întreaga procedură de petrecere a licitației și respectiv ulterior încheierea contractului a cărei anulare se cere. Sunt pe poziția că contractul de vânzare-cumpărare nu putea fi încheiat în condițiile legii.

Susține că rezultatele licitației, deciziile de scoaterea bunului la licitație nu au fost supuse controlului legalității de către Cancelaria de Stat imediat, ci abia în anul 2021 a fost solicitată verificarea și Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat prin răspunsul din 06 a informat Primăria despre faptul că încălcărilor admise.

Dispoziția Primarului prin care a fost instituită Comisia de licitație nu a fost contestată, deoarece nu putea servi drept temei pentru organizarea și desfășurarea licitației fiind emisă contrar prevederilor art.14 alin.lit.d) din legea administrației publice locale.

Avocatul Vlah Victor în interesele intimatului Zmuncilă Vasile a pledat pentru

respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 22 martie 2023.

Intervenientul accesoriu Consiliul comunei Negureni, raionul Telenești prin intermediul reprezentantului său, Cazacu Valentin a pledat pentru respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 22 martie 2023.

În susținerea poziției citate, intervenientul accesoriu a redat că la momentul petrecerii licitației, Consiliul nu a înaintat nici o pretenție față de Primar, nici nu a contestat rezultatele licitației.

Intervenientul accesoriu Agenția Servicii Publice – Centrul Multifuncțional Telenești, Serviciul Cadastral în instanța de apel la examinarea fondului cauzei nu s-au prezentat, fiind citat legal nu a anunțat instanța despre imposibilitatea prezenței sale.

În conformitate cu dispozițiile art.379 alin.2 Cod procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului. În consecință, coroborând normele enunțate, Colegiul civil a considerat posibilă examinarea apelului în lipsa intervenientului accesoriuu.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând argumentele apelului în raport cu materialele cauzei, audiind depozițiile participanților la proces, colegiul civil consideră că apelul urmează a fi respins cu menținerea hotărârii instanței de fond din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 385 lit.a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după de judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanţe.

Prima instanţă a examinat pricina sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material şi procedural, apreciind la justa valoare probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, RM şi a pronunțat o hotărâre legală şi întemeiată.

În cadrul examinării cauzei, instanţa de apel a constatat că potrivit deciziei Consiliului comunei Negureni, raionul Telenești nr. 01/10 din 10.02.2014 cu privire la formarea bunurilor imobile, s-a decis:

1. Se formează bunul imobil, proprietate publică din domeniul privat a unității administrativ – teritoriale Negureni, terenul cu destinație agricolă, situate în extravilanul localității cu numerele cadastrale și suprafețele (conform anexei 1 la decizie);
2. Se formează bunul imobil, proprietate publică din domeniul privat al unității administrativ –teritoriale Negureni, terenurile cu destinație pentru construcția caselor de locuit, situate în intravilanul localității cu numerele cadastrale și suprafețele (conform anexei 2 la decizie);
3. Se formează bunul imobil, proprietate publică din domeniul privat al unității administrativ teritoriale com. Negureni, terenurile cu destinație pentru construcție (aferente construcțiilor – proprietate privată), situate în intravilanul localității cu numerele cadastrale și suprafețele (conform anexei 3 la decizie);

3. Se pune în sarcina primarului dlui Munteanu Grigore înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului la Oficiul Cadastral Teritorial Negureni, din grup 20.09.214, art.113.45 în sumă de 3 500,00 lei (Vol. I, f.d. 16).

Conform dispoziţiei nr.02/1-7/11 din 03.03.2014, emisă de către primarul comunei Negureni, raionul Teleneşti, Munteanu Grigore, a fost constituită comisie de licitație, făcând referință în acest sens la prevederile art.14 alin.(2) lit.d) şi art.77 alin.(5) din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006 (Vol. I, f.d. 19).

Potrivit procesului - verbal nr.26 din 17 martie 2014 privind rezultatele licitării din 17.03.2014, în care este indicat, conform procesului-verbal de desfășurare a licitației nr. 17, la licitaţie a fost vândut bunul - teren cu destinaţie agricolă, nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 9,7617 ha, din s. Negureni, r-l Teleneşti (Vol. I, f.d. 15).

Totodată, potrivit aceluiași proces-verbal, a fost indicat preţul de expunere a bunului licitat în mărime de 120 038,00 lei, preţul de vânzare – 138 044,00 lei.

Cumpărătorul Zmuncila Vasile a fost fost obligat:

1. După semnarea procesului-verbal să achite preţul licitat în sumă de 69 022,00 lei;

2. Să semneze contractual de vânzare-cumpărare a bunului perfectata de Vânzător, conform legislației, condițiilor licitației și prezentului proces verbal;

3. Să achite taxa de stat pentru autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare;

4 Să înregistreze dreptul de proprietate în baza contractului de vânzare-cumpărare la oficiul cadastral (în cazul cumpărării bunurilor imobile);

5. Să asigure întreprinderea bunului, privatizat la licitație, conform legislației în vigoare.

La data de 17.04.2014, Primăria comunei Negureni, raionul Teleneşti, în persoana primarului Munteanu Grigore, care acţiona în baza Legii privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006, numit în continuare „Vânzător” şi Zmuncilă Vasile, numit în continuare „Cumpărător”, a fost încheiat contractul de vânzare - cumpărare a obiectului la licitaţia cu strigare înregistrat cu nr.2806 şi autentificat de notarul public Viorica Şcolnic (Vol. I, f.d. 11-14).

Având în vedere că Primăria comunei Negureni a solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr.2806 din 17.04.2014, incidente prezentei spețe vor fi prevederile normelor Codului Civil în redacția de până la 01.03.2019, or potrivit art.7 alin. (1), (4) Cod Civil, în vigoare din 01.03.2019, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

La data de 03 august 2022, Primăria comunei Negureni s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Zmuncilă Vasile, intervenient principal - Consiliul

comunei Negureni, raionul Telenești, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice – Centrul Multifuncțional Telenești, Serviciul Cadastral privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr.2806 din 17.04.2014.

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 22 martie 2023, s-a respins cererea depusă de avocatul stagiar Caciuc Gheorghe, reprezentantul pârâtului Zmuncilă Vasile, privind excepția de tardivitate a acțiunii. S-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Negureni, raionul Telenești împotriva lui Zmuncilă Vasile, intervenient principal - Consiliul comunei Negureni, raionul Telenești, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice – Centrul Multifuncțional Telenești, Serviciul Cadastral, privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr.2806 din 17.04.2014. S-a anulat măsura de asigurare a acțiunii, aplicată prin Încheierea din 26 octombrie 2022, prin care s-a dispus aplicarea sechestrului pe bunul imobil – terenul cu destinaţie agricolă cu numărul cadastral *****.

La data de 21 aprilie 2023, Primarul Primăriei comunei Negureni, raionul Telenești, Popa Ion a depus cerere de apel (nemotivat), solicitând casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 22 martie 2023 și emiterea unei hotărâri noi prin care acțiunea civilă să fie admisă integral.

Potrivit prevederilor art. 373 alin. (1), (2) și (5) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Conform prevederilor art. 9 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanței judecătorești î-i revine un rol diriguitor în organizarea și desfășurarea procesului, ale cărui limite și al cărui conținut sunt stabilite de prezentul cod și de alte legi.

Articolul 5 alin. (1) Cod de procedură civilă declară, că orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

Conform prevederilor art. 7 din Codul civil, în redacția din 01 martie 2019, în coroborare cu Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil RM nr. 1125-XV din 13.06.2002, litigiul urmează a fi soluționat prin prisma normelor Codului civil, în vigoare la data încheierii contractului (în redacția de până la 01 martie 2019).

Litigiului dedus judecății îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția în vigoare până la 01 martie 2019, în condițiile în care raportul juridic între părțile litigioase a luat naștere până la data intrării în vigoare a noii legi.

Potrivit art. 8 alin. (1), (2) lit. a) din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), (1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. (2) Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

Conform art. 9 alin. (1) Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Conform prevederilor art. 195 Cod civil (în redacția până la 01.03.2019), actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinței îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligațiilor civile.

Potrivit art. 196 Cod Civil al RM (în redacția din 11.06.2002) (1) Actul juridic unilateral este manifestarea de voinţă a unei singure părţi. Actul juridic unilateral poate da naştere la obligaţii pentru terţi numai în cazurile prevăzute de lege. (2) Actului juridic unilateral se aplică în modul corespunzător dispoziţiile privind obligaţiile şi contractele dacă aceasta nu contravine legii sau caracterului unilateral al actului juridic. **(3) Actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi.** (4) Actul juridic multilateral este manifestarea de voinţă a trei sau a mai multe părţi.

Conform art. 197 Cod Civil al RM (în vigoare până la 01.03.2019) (1) Act juridic cu titlu gratuit este actul prin care se procură unei părţi un folos patrimonial fără a se urmări obţinerea în schimb a unui alt folos patrimonial. (2) **Act juridic cu titlu oneros este actul prin care se procură unei părţi un folos patrimonial pentru obţinerea în schimb a unui alt folos patrimonial**.

Conform art.199 Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice şi nu este viciat.

Potrivit art. 753 alin. (1) Cod Civil, (în redacția până la 01.03.2019) (1) „Prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit”.

În atare ordine de idei, Colegiul Civil ține să menționeze că obiectul prezentei spețe îl constituie faptul că încheierea contractului de vânzare -cumpărare a obiectului la licitaţia cu strigare nr.2806 din 17.04.2014 a avut la bază procesul - verbal nr.26 cu privire la rezultatele licitării, iar înstrăinarea acestui bun imobil, putea fi efectuată doar cu respectarea prevederilor legale, şi doar în prezenţa unei decizii a Consiliului comunei Negureni, raionul Telenești privind constituirea comisiei de licitaţie, însă nicidecum prin dispoziţia Primarului comunei Negureni, raionul Telenești, care a substituit competenţele consiliului local şi şi-a depăşit competenţele acordate prin art.29 al Legii privind administraţia publică locală nr.436 din 28.12.2006.

În context, potrivit dispozițiilor legale prevăzute în conținutul legii nr. 436 din 28.12.2006 privind administraţia publică locală (în vigoare la data constituirii raportului

juridic), **primarul** reprezintă autoritatea reprezentativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale şi executivă a consiliului local, aleasă prin vot universal, egal, direct, secret şi liber exprimat, **consiliu local** este autoritatea reprezentativă şi deliberativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea, aleasă în vederea soluţionării problemelor de interes local.

Potrivit art. 14 alin. (1) legii nr. 436 din 28.12.2006 privind administraţia publică locală (în vigoare la data constituirii raportului juridic), „Consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice".

Conform art. 14 alin. (2) lit. d) legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administraţia publică locală (în vigoare la data constituirii raportului juridic), „Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: d) *decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii*".

Conform prevederilor art.77 alin.(5) Legea privind administraţia publică locală nr.436 din 28.12.2006 (în vigoare la data constituirii raportului juridic), „înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale se fac prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege".

Conform prevederilor pct.7 din Regulamentul privind licitaţiile cu strigare şi cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2019, în cazurile de expunere la vânzare a bunurilor proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale supuse privatizării, autoritatea administraţiei publice locale, prin decizie, instituie Comisia de licitaţie din reprezentanţi ai consiliului şi primăriei unităţii administrativ-teritoriale, precum şi ai subdiviziunilor abilitate ale acestora, reprezentanţi ai consiliului raional/municipal, specialişti în domeniul privatizării din cadrul aparatului preşedintelui raionului, ai inspectoratelor fiscale teritoriale, iar pe teritoriul UTA Găgăuzia - din reprezentanţi ai organului abilitat de Comitetul Executiv. În cazurile de expunere la licitaţie a bunurilor de importanţă deosebită pentru unitatea administrativ-teritorială, pot fi antrenaţi, cu vot consultativ, reprezentanţi ai Ministerului Administraţiei Publice Locale, oficiilor cadastrale teritoriale, precum şi experţi independenţi.

Indubitabil, se constată că bunul imobil înstrăinat la licitaţia din 17.03.2014, şi care ulterior a făcut obiectul contractului de vânzare - cumpărare nr. 2806 din 17.04.2014, a fost format prin decizia Consiliului comunei Negureni, raionul Teleneşti nr.01/10 din 10.02.2014, constituia proprietate publică din domeniul privat al unităţii administrativ - teritoriale Negureni.

Potrivit art. 207 alin. (1) și (3) Cod Civil al RM (în vigoare până la 01.03.2019), (1) „Actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect", (3) „Este ilicită cauza care contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri".

Conform art. 216 alin. (1) Cod Civil al RM (în vigoare până la 01.03.2019), „Actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută)”.

Suplimentar, potrivit art. 219 alin. (1) Cod Civil RM (în vigoare până la 01.03.2019), „Actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conţinutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor”.

Potrivit art. 220 alin. (1), (2) Cod Civil al RM (în vigoare până la 01.03.2019), (1) „Actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel”, (2) „Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule”.

Față de cele ce preced, Colegiul reține apelantul nu a demonstrat care norme legale au fost încălcate la întocmirea contractului de vânzare - cumpărare a obiectului la licitaţia cu strigare înregistrat cu nr.2806 din 17.04.2014, or consecințele declarării nulității actului menționat nu-i pot fi imputabile cumpărătorului de bună-credință Zmuncilă Vasile.

De altfel, conform contractului de vânzare - cumpărare din 17.04.2014, Primăria comunei Negureni, în persoana primarului Munteanu Grigore, în calitate de „Vânzător” şi pârâtul Zmuncilă Vasile, în ciliate de „Cumpărător”, au încheiat acest contract, urmare a obiectului la licitaţia cu strigare înregistrat cu nr.2806, fiind autentificat de către notarul public Viorica Şcolnic.

Conform pct.2 al contractului de vânzare-cumpărare nr.2806 din 17.04.2014, cumpărătorul a participat la licitația cu strigare ce a vut loc în satul ***** la 17.03.2014 și I s-a adjudecat lotul, ce constă din terenul cu destinaţie agricolă cu suprafaţa totală de 9,7617 (nouă întreg şi şapte mii şase sute) ha, cu bonitatea de 66 grade, înregistrat cu numărul cadastral *****, situat în extravilanul comunei *****.

Conform pct.3 al contractului de vânzare-cumpărare nr.2806, este specificat, conform procesului - verbal nr.26 cu privire la rezultatele licitării, semnat de Vânzător şi Cumpătător la 17.03.2014, Vânzătorul a vândut, iar Cumpărătorul a cumpărat bunul imobil - terenul cu destinaţie agricolă cu suprafaţa totală de 9,7617 (nouă întreg şi şapte mii şase sute) ha, cu bonitatea de 66 grade, înregistrat cu numărul cadastral *****, situat în extravilanul comunei *****.

Potrivit pct.12 al Contractului menționat, Cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate asupra bunului imobil de la data înregistrării la Oficiul Cadastral Teritorial a prezentului contract de vânzare-cumpărare, iar posesia asupra bunului imobil este transferată Cumpărătorului la data autentificării notariale a prezentului contract de fără a mai fi necesară nici o altă formalitate.

Potrivit art. 61 alin. (1)-(4), Legea nr.436 din 28 decembrie 2006 privind administraţia publică locală (în vigoare la data constituirii raportului juridic), (1) Activitatea autorităţilor administraţiei publice locale de nivelurile întâi şi al doilea, precum şi a celor din cadrul unităţii teritoriale autonome cu statut juridic special este supusă controlului administrativ în temeiul Constituţiei, al prezentei legi şi al altor acte legislative. (2) Controlul administrativ al activităţii autorităţilor administraţiei publice locale vizează respectarea Constituţiei, a tratatelor internaţionale la care Republica Moldova este parte, a prezentei legi şi a altor acte normative atât de către autorităţile administraţiei publice

locale de nivelurile întâi şi al doilea, cât şi de către funcţionarii acestora. (3) Controlul administrativ include controlul legalităţii şi controlul oportunităţii activităţii autorităţilor administraţiei publice locale. (4) Controlul administrativ se efectuează din oficiu sau la cerere”.

Potrivit art.63 alin.(1) al Legii privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006, de organizarea controlului administrativ al activității autorităților administrației publice locale este responsabilă Cancelaria de Stat, acesta fiind exercitat nemijlocit de Cancelaria de Stat sau de oficiile sale teritoriale, conduse de reprezentanții Guvernului în teritoriu.

Conform art. 64 alin. (1) lit. c) Legea privind administraţia publică locală, „actele privind organizarea licitaţiilor şi ***actele privind atribuirea de terenuri sunt supuse controlului obligatoriu***”.

Conform art. 66 alin. (1), (2) și (3) din Legea privind administraţia publică locală, (1) Consiliul local de nivelul întâi sau al doilea poate solicita oficiul teritorial al Cancelariei de Stat să verifice legalitatea oricărui act adoptat de autoritatea executivă respectivă în cazul în care consideră că acesta este ilegal. (2) În cazul în care consideră că decizia consiliului local este ilegală, primarul, preşedintele raionului sau secretarul poate solicita direcţiei teritoriale control administrativ efectuarea unui control al legalităţii. (3) Cererea de efectuare a controlului legalităţii este depusă în termen de 30 de zile de la data emiterii actului, cu indicarea prevederilor legislaţiei ce se consideră a fi încălcate.

În cumulul ideilor prestabilite, Colegiul relevă că era în obligația Consiliul comunei Negureni, raionul Telenești contestarea contractului de vânzare - cumpărare din 17.04.2014, prin sesizarea Cancelariei de Stat în termenul prevăzut de lege, or actul menționat se referă la atribuirea de terenului proprietate publică care urma a fi supus controlului obligatoriu.

Or, la moment, contractul de vânzare - cumpărare din 17.04.2014 se bucură de prezumția legalității, fiind la momentul întocmirii prezente caracterele unui act juridic legal.

De altfel, prezumția legalității actului juridic constă în faptul că un act juridic este considerat legal până la proba contrarie. În general, actele juridice sunt presupuse a fi valabile și conforme cu legea până când cineva demonstrează, prin dovezi, că nu sunt. Această prezumție facilitează funcționarea sistemului juridic, permițând aplicarea actelor juridice fără a necesita o verificare constantă a legalității lor.

În sensul ideilor menționate mai sus, Colegiul consideră că Primăria comunei Negureni, raionul Telenești nu a fost în stare să argumenteze prin probe relevante și pertinente premisele ce pot sta la declararea nulității contractului de vânzare - cumpărare din 17.04.2014, or acesta nu contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri după cum invocă reclamantul/apelant.

Prin urmare, instanța de fond corect a reținut că verificarea legalității documentelor depuse la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2806 din 17.04.2014, autentificat de către notarul Viorica Școlnic, nu poate fi raportată la verificarea legalității fondului actelor juridice în temeiul cărora a fost încheiat de către Primăria comunei Negureni în calitate de Vânzător și Zmuncilă Vasile în calitate de Cumpărător, or acest

fapt ar contravine art. 114 din Constituție, în acord cu care, justiția se înfăptuiește în numele legii numai de instanțele judecătorești.

Astfel, reținând faptul că la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare nr. 2806 din 17.04.2014, autentificat de către notarul Viorica Școlnic actele privind organizarea licitației, inclusiv procesul-verbal nr. 26 din 17.03.2014 cu privire la rezultatele licitării, nu erau anulate, respectiv, se constată ca neîntemeiată pretenția de a declara nul contractul de vînzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr.2806 din 17.04.2014.

Având în vedere netemeinicia acțiunii depusă de Primăria comunei Negureni, raionul Telenești privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr.2806 din 17.04.2014, Colegiul consideră ca fiind veridică respingerea cererii subsecvente acesteia de radiere din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a cet. Zmuncilă Vasile a.n. *****, IDNP ***** asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, fiind o pretenție subsidiară celei principale.

Prin ordonanța de refuz în pornirea urmăririi penale cu clasarea procesului penal din 28 noiembrie 2022, emisă de procurorul Oficiului Nord al Procuraturii Anticorupție, Dorin Burlacu, s-a dispus refuzul în începerea urmăririi penale pe materialul acumulat în baza plângerii primarului comunei Negureni, r-nul Telenești, Ion Popa în privința ex-primarului comunei Negureni, r-nul Telenești, Munteanu Grigore, pe motivul lipsei elementelor constitutive ale componenței infracțiunii. Totodată s-a dispus de a nu începe proces-contravențional conform speței cercetate în privința ex-primarului comunei Negureni, r-nul Telenești, Munteanu Grigore pentru comiterea contravenției prevăzute de art. 313 Cod Contravențional, deoarece termenul prescripției tragerii acestuia la răspundere contravențională a expirat (Vol. I, f.d. 124-150).

Având în vedere că în privința ex-primarului comunei Negureni, r-nul Telenești, Munteanu Grigore nu a fost emisă nicio decizie de sancționare potrivit art. 313 Cod Contravențional, totodată refuzul în pornirea urmăririi penale pe faptele incriminate, legătura cauzală cu declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr.2806 din 17.04.2014 nu a fost demonstrată, actele menționate neavând incidență speței de declararea nulității. Sub acest aspect, argumentele apelantului urmând a fi respinsă ca fiind irelevante.

Mai mult decât atât, potrivit răspunsului nr. 1303/OT8-336 din 06.07.2021 al Oficiului Teritorial al Cancelariei de Stat se atestă că actul administrativ emis de primar cu nr. 02/1-7/11 din 03.03.2014 „Cu privire la constituirea comisiei de licitație” cade sub forma de control al legalității actelor administrației publice locale – controlul facultativ, de altfel până la emiterea răspunsului nimeni nu a depus vreo careva sesizare (Vol. I, f.d. 25-26).

Totodată potrivit răspunsului nr. 1303/OT8-290 din 26.05.2021, Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat s-a confirmat că în arhiva Oficiului pentru anul 2014, nu se regăsește dispoziția nr. 02/1-7/11 din 03.03.2014 „Cu privire la constituirea comisiei de licitație”, fiind totodată indicat că această dispoziție se supune controlului facultativ, iar în registrul de evidență a corespondenței de ieșire pentru anul 2014 nu s-a determinat faptul înaintării notificării asupra ilegalității actului administrativ indicat (Vol. I, f.d. 24).

Prin urmare, acest acte la care face trimitere apelantul nu pot fi reținute, or acestea nu reprezintă decizii ale organului competent de constatarea neregularităților, de altfel în cazul ambelor răspunsuri se atestă cu certitudine faptul că dispoziția nr. 02/1-7/11 din 03.03.2014 „Cu privire la constituirea comisiei de licitație", în termen legal, nu a fost contestată, or Colegiul relevă repetat că obiectul prezentului litigiu reprezintă declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr.2806 din 17.04.2014 și nu nulitatea dispoziției nr. 02/1-7/11 din 03.03.2014 „Cu privire la constituirea comisiei de licitație", care urma să fie contestată în termen și în modul prevăzut de legi stația în vigoare la momentul emiterii actului.

În circumstanțele din speță, Colegiul reține că apelantul Primăria comunei Negureni, raionul Telenești nu a putut demonstra existența premiselor de declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr.2806 din 17.04.2014 în temeiul art. 220 alin. (1) Cod Civil (în redacția de până la 01.03.2019), or contractul menționat nu contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri, temeiurile invocate în declararea nulității acestuia nefiind întemeiate pe prevederile înserate în art. 220 alin. (1) Cod Civil, ci pe procedura de valorificarea terenului proprietate publică.

Mai mult, contrar argumentelor invocate în cererea de apel de către apelant, Colegiul Civil al Curții de Apel Nord constată că la emiterea hotărârii Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 22 martie 2023, instanța s-a condus de normele legale ce guvernează cu raportul litigios dedus judecății, a dat apreciere tuturor circumstanțelor relevante și în consecință a emis o hotărâre legală și motivată.

Așadar, în ipoteza în care argumentele invocate în cererea de apel nu au fost în stare să combată soluția instanței de fond care, în viziunea Colegiului este întemeiată și legală, toate argumentele invocate în cererea de apel vor fi respinse, instanța de apel considerându-le neîntemeiate astfel prezumându-se legalitatea hotărârii Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 22 martie 2023.

Din considerentele menționate şi având în vedere faptul că, hotărârea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar motivele invocate de apelant sunt neîntemeiate, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 385 lit. a) CPC, Colegiul civil,-

Decide:

Cererea de apel depusă de Primăria comunei Negureni, raionul Telenești, se respinge.

Se menține hotărârea Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 22 martie 2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria comunei Negureni, raionul Telenești împotriva lui Zmuncilă Vasile, intervenient principal - Consiliul comunei Negureni, raionul Telenești, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice – Centrul Multifuncțional Telenești, Serviciul Cadastral, privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr.2806 din 17.04.2014.

Decizia este definitivă dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicare prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele completului,
judecător Grosu Stanislav

Judecătorii: Țihonschi Alina Holban Radu