Dosarul nr. 3a-995/23; (2-22164891-02-3a-17082023)
Prima instanță: Judecătoria Ungheni (Judecător Racoviță Dumitru)

D E C I Z I E

06 februarie 2024 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

în componența:
Președintele completului, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Bostan Angela și Dașchevici Grigore
Grefier Trifan Valentina

examinând în ședință publică apelul depus de avocatul Onofrei Andrei, în interesele apelantei Goian Galina, împotriva hotărârii Judecătoriei Ungheni din 22 mai 2023,

în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de Goian Galina către Primarul satului Costuleni și Consiliul local Costuleni raionul Ungheni, privind:

- obligarea întocmirii planului geometric al bunului imobil nou format prin decizia Consiliului local Costuleni nr. 04/6.12 din 22 iunie 2006 și înstrăinat prin licitație publică reclamantei;
- obligarea Primarului satului Costuleni să semneze, în calitate de vânzător, contractul de vânzare-cumpărare a lotului de teren nr. 4 cu destinație construcție locativă, cu suprafața de 0,1161 ha, situat în intravilanul satului Costuleni, adjudecat reclamantei la licitație publică conform procesului-verbal nr. 6 din 28.11.2006, la prețul de 6050 lei;
- încasarea cheltuielilor de judecată

c o n s t a t ă:

Pretențiile reclamantului:

La 10 noiembrie 2022 avocatul Andrei Onofrei, în interesele Galinei Goian, a înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva Primarului și Consiliului satului Costuleni raionul Ungheni, prin care a solicitat: constatarea existenței contractului de vânzare-cumpărare încheiat în anul 2006 între Primăria satului Costuleni, raionul Ungheni, în calitate de vânzător, și Galina Goian, în calitate de cumpărător, prin care s-a înstrăinat la licitație lotul de teren nr. 4 cu destinație construcții locative, adjudecat la prețul de 6.050 lei, cu suprafața de 0,1161 ha, situat în intravilanul satului Costuleni, raionul Ungheni; a indica în hotărârea judecătorească că ea servește drept temei pentru înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare și a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cumpărat în baza acestui contract pe numele reclamantei Galina Goian în Registrul bunurilor imobile, ținut de Serviciul cadastral teritorial Ungheni al Agenției Servicii Publice; a obliga copârâții să întocmească planul geometric al bunului imobil nou format prin decizia Consiliului satului Costuleni, raionul Ungheni, nr. 04/6.12 din 22 iunie 2006 și înstrăinat prin licitație publică reclamantei Galina Goian; a încasa din contul Primăriei satului Costuleni, raionul Ungheni, în beneficiul reclamantei Galina Goian cheltuielile de judecată și de asistență juridică.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, în fapt, Primăria satului Costuleni, raionul Ungheni, a publicat în septembrie 2006 în ziarul „UNGHIUL” anunț privind vânzarea la licitație publică a patru loturi de teren cu destinație construcții locative, cu suprafața a câte 0,12 ha, la prețul inițial de 6.000 lei.

La 28 noiembrie 2006 reclamanta a depus comisiei de licitație, instituită de Primăria satului Costuleni, cerere privind acordul de a participa la licitație în care urmau să fie vândute loturile de teren menționate. Urmare a licitației petrecute, reclamanta a adjudecat lotul de teren nr. 4 cu suprafața de 0,1161 ha, la prețul de 6.050 lei, iar la 15 decembrie 2006 a achitat integral Primăriei satului Costuleni prețul terenului vândut la licitație.

Deși reclamanta și-a onorat integral obligațiunile asumate, Primarul satului Costuleni a tergiversat perfectarea, semnarea și autentificarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului adjudecat.

Prin cererea nr. 41 din 17 septembrie 2012 reclamanta a solicitat Primarului satului Costuleni semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Prin răspunsul nr. 284 din 18 septembrie 2012, reclamanta a fost informată că actele necesare au fost remise specialistului pentru perfectarea contractului, acțiuni care de fapt, nu au fost realizate.

Prin cererea repetată din 06 mai 2020, reclamanta a solicitat iarăși Primarului satului Costuleni semnarea și eliberarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului adjudecat la licitație.

Prin scrisoarea de răspuns nr. 85 din 26 mai 2020, Primarul satului Costuleni a informat petiționara că va întreprinde toate acțiunile necesare pentru finalizarea tranzacției, însă fără niciun rezultat.

Prin cererea repetată din 04 februarie 2022, reclamanta iarăși a cerut Primarului satului Costuleni semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului adjudecat, iar prin răspunsul nr. 77 din 02 martie 2022 a primit refuz.

Astfel, deși a achitat integral costul terenului adjudecat la licitație în termenii stabiliți de legislație, până în prezent Primarul satului Costuleni refuză să se prezinte la biroul notarial pentru a semna și autentifica contractul de vânzare-cumpărare a lotului de teren adjudecat la licitație, fapt care îi îngrădește reclamantei drepturile și interesele legitime la libera folosire a proprietății private, iar în asemenea circumstanțe, reclamanta este pusă în situația în care să înainteze prezenta cerere de chemare în judecată.

În drept, reclamanta a făcut trimitere la prevederile art. 3 alin. (5) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, art. 213 alin. (2), 321 alin. (2), 698, 699 alin. (1), 704 alin. (1), 753 alin. (1), (2), 813, 814 din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019), art. 12 din Codul funciar nr. 828 din 25 decembrie 1991, art. 13, 154 alin. (1), (2), (4), 189 alin. (1), 206 alin. (1) lit. c), d), (2) din Codul administrativ.

La 05 decembrie 2022 în cadrul ședinței de judecată, avocatul Andrei Onofrei în interesele Galinei Goian, a înaintat o cerere de concretizare a pretențiilor din acțiune, prin care a solicitat:

- obligarea Primarului satului Costuleni raionul Ungheni, să întocmească planul geometric al bunului imobil nou format prin decizia Consiliului local Costuleni, raionul Ungheni, nr. 04/6.12 din 22 iunie 2006 și înstrăinat prin licitație publică reclamantei Galina Goian;

- obligarea Primarului satului Costuleni raionul Ungheni, să semneze, în calitate de vânzător, contractul de vânzare-cumpărare a lotului de teren nr. 4 cu destinație construcție locativă, cu suprafața de 0,1161 ha, situat în intravilanul satului Costuleni, raionul Ungheni, adjudecat la licitație publică, conform procesului-verbal nr. 6 din 28 noiembrie 2006, la prețul de 6.050 lei, de către reclamanta Galina Goian;

- încasarea din contul Primăriei satului Costuleni în beneficiul reclamantei Galina Goian a cheltuielilor de judecată și asistență juridică pe care le va suporta în acest proces (f.d. 37).

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Ungheni din 22 mai 2023, acțiunea în contencios administrativ înaintată de Goian Galina, a fost respinsă ca neîntemeiată. (f.d. 103)

Solicitarea apelantului:

La 22 mai 2023 avocatul Onofrei Andrei în interesele apelantei Goian Galina, a contestat cu apel hotărârea Judecătoriei Ungheni din 22 mai 2023, solicitând casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi decizii prin care acțiunea să fie admisă integral. (f.d. 106)

Argumentele părților:

În motivarea apelului declarat, s-a invocat că instanța de fond avînd spre examinare în procedura contenciosului administrativ o acțiune în obligare, de fapt a depășit limitele pretențiilor din acțiune și din oficiu a purces la examinarea altor pretenții care de fapt n-au fost înaintate instanței de fond de nici o parte a procesului și anume, a examinat o acțiune în constatare a legalității unor acte administrative emise și adoptate de către intimați încă în anul 2006.

Astfel, din hotărîrea motivată a instanței de fond (pct.41-65,71), instanța de fond fără a pune în discuție în ședințele de judecată problema legalității actelor privind inițierea și petrecerea licitației de către intimați, fără a solicita probe și explicații de la părți în acest sens, în deliberare, neglijând obiectul acțiunii, purcede de fapt la constatarea respectării procedurii de petrecere a licitației, a legalității borderoului de calcul al bunurilor licitate, însă asupra acțiunii de fapt înaintată instanței și a probatoriului, în hotărîrea motivată a instanței de fond nu se regăsesc.

Făcând trimitere la prevederile art. 139 alin. (3), art. 171 alin. (1), (2), (4)-(6) din Cod administrativ și art. 813 din Cod civil (în redacția de până la 01.03.2019), apelantul a invocat că instanța de fond prin hotărîrea pronunțată a neglijat și normele de drept material imperative enunțate, or, la materialele cauzei nu există dovada faptului că actele administrative adoptate în cadrul licitației pînă în prezent n-au fost anulate, revocate sau suspendate, cu atît mai mult, în baza acestei licitații un alt licitant a încheiat contract de vînzare cumpărare pe terenul adjudecat la licitație exact în aceleași condiții ca a apelantei, probe pe care intimații le-au tăinuit și nu le-au prezentat instanței de fond.

Poziția participanților la proces în cadrul ședinței de judecată a instanței de apel:

Participanții la proces în ședința de judecată nu s-au prezentat din motive necunoscute instanței, procedura citării legale fiind respectată, din care considerente Completul judiciar a dispus examinarea cauzei în lipsa părților neprezente legal citate.

Aprecierea instanței de apel:

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău consideră că apelul este admisibil, însă este neîntemeiat și urmează a fi respins, cu menținerea hotărîrii primei instanțe din următoarele considerente.

Cu referire la admisibilitatea apelului, Colegiul reține următoarele.

În conformitate cu prevederile art. 236 alin. (1) Cod administrativ, instanța de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) Cod administrativ, apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic.

Din actele cauzei rezultă că hotărîrea atacată cu apel a fost pronunțată la 22 mai 2023, apelul fiind depus la 22 mai 2023, astfel calea de atac a fost exercitată cu respectarea termenului prevăzut de Legislația în vigoare.

Totodată, în conformitate cu prevederile art. 232 alin. (2) Cod administrativ, motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii

motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanța de judecată care a emis hotărîrea contestată.

Din actele cauzei rezultă că hotărîrea motivată a fost notificată reprezentantului apelantei la 01 august 2023 (f.d. 113), motivarea apelului fiind depusă prin intermediul oficiului poștal la data de 24 august 2023, motiv pentru care instanța de apel constată că motivarea apelului a fost depusă cu respectarea termenului prevăzut de Legislația în vigoare.

Conform art. 233 alin. (2) Cod administrativ, cererea de apel se semnează de apelant sau de reprezentantul lui legal ori împuternicit.

Colegiul a stabilit că cererea de apel este semnată de avocatul Onofrei Andrei, care în baza mandatului avocațial seria MA nr. 1522008 din 10.11.2022 a fost împuternicit de Goian Galina inclusiv cu dreptul „[…] de a ataca hotărârea judecătorească […]”.

În astfel de circumstanțe, Completul judiciar constată că cererea de apel trece testul admisibilității, instanța de apel urmând să examineze apelul în fond.

Cu referire la fondul cauzei.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, examinînd cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii a) respinge apelul […].

Potrivit art. 219 alin. (1)-(4) Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți.

Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces.

Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

Conform jurisprudenței CtEDO, instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și să nu se limiteze doar la însușirea motivelor și concluziilor date de instanța inferioară. (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis v. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

În cadrul examinării cauzei s-a stabilit cu certitudine că, în baza deciziei Consiliului local Costuleni nr. 04/6.12 din 22 iunie 2006, a fost format bunul imobil - teren proprietate publică a administrației publice locale cu suprafața de 1,07 ha, conturul nr. 1055, din intravilanul satului (terenul de la sere), teren sub construcția caselor de locuit, parcelat în opt parcele a câte 0,12 ha, și din ele, s-a acceptat înaintarea a patru parcele spre vânzare prin licitație „cu strigare”. Totodată, primăria urma să organizeze desfășurarea licitației de vânzare-cumpărare „cu strigare” a bunului imobil format (f.d. 12, 55).

Potrivit celor invocate de partea reclamantă și necombătute de pârâți, în septembrie 2006 Primăria satului Costuleni raionul Ungheni, a publicat în ziarul „UNGHIUL”, anunțul privind desfășurarea licitației cu strigare de comercializare a loturilor de teren public cu destinație agricolă, printre care loturile de la sere, și anume lot nr. 1 - 0,12 ha; lot nr. 2 - 0,12 ha; lot nr. 3 - 0,12 ha; lot nr. 4 - 0,1176 ha, situate în intravilanul satului Costuleni raionul Ungheni, la prețul inițial de 6.000 lei pentru fiecare, pentru 10 octombrie 2006, ora 09:00. Totodată, în anunțul respectiv au fost indicate datele de contact pentru obținerea informațiilor suplimentare (f.d. 16).

Potrivit borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului cu destinație agricolă din 08 noiembrie 2006, prețul normativ al terenului cu suprafața de 0,1161 ha, a fost stabilit în mărime de 3.277,44 lei, având la bază calculele reglementate pentru terenurile cu destinație agricolă (0,1161 ha x 65 x 434,30 lei), iar prețul de vânzare al terenului respectiv a fost fixat în mărime de 819,36 lei, în baza reglementărilor destinate terenurilor agricole, fiind specificat calculul 3.277,44 lei x 0,25 (f.d. 10).

Ulterior, de către Primăria satului Costuleni raionul Ungheni a mai fost publicat un anunț privind desfășurarea licitației cu strigare de vânzare a loturilor de teren public, printre care și a loturilor de la sere pentru construirea caselor de locuit, și anume lot nr. 1 - 0,12 ha; lot nr. 2 - 0,12 ha; lot nr. 3 - 0,12 ha; lot nr. 4 - 0,1161 ha, situate în intravilanul satului Costuleni raionul Ungheni, la prețul inițial de 6.000 lei pentru fiecare, pentru 28 noiembrie 2006, ora 10:00. Totodată, a fost stabilit termenul pentru depunerea cererilor de participare până la 24 noiembrie 2006 ora 10:00 (f.d. 56)

La 27 noiembrie 2006 reclamanta Galina Goian a înaintat cerere de participare la licitația cu strigare din 28 noiembrie 2006, în privința lotului nr. 3/4 (se are în vedere sublotul 4), și anume a terenului pentru construcția casei de locuit cu suprafața de 0,1161 ha (f.d. 8, 57).

Din cererea menționată rezultă că reclamanta nu a achitat acontul în conformitate cu pct. 18 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare reflectat mai sus. Acest fapt se deduce și din bonul de plată din 15 decembrie 2006, potrivit căruia, reclamanta a achitat întreaga sumă pentru bunul imobil pretins adjudecat în mărime de 6.050 lei (f.d. 17, 63).

În corespundere cu actul nr. 6 de examinare a documentației lotului și al obiectului din 27 noiembrie 2006, reclamanta împreună cu președintele comisiei de licitație a Primăriei satului Costuleni, au examinat documentația loturilor și obiectelor expuse la licitație, și anume a lotului 3/4 teren pentru construcția casei de locuit cu suprafața de 0,1161 ha (f.d. 9, 60).

Potrivit procesului-verbal nr. 6 din 28 noiembrie 2006 al licitației nule, se constată că licitația în privința lotului nr. 3/4, și anume a terenului pentru construcția casei de locuit cu suprafața de 0,1161 ha, a fost declarată nulă în legătură cu înregistrarea unui singur participant (f.d. 58).

Reieșind din procesul-verbal nr. 6 din 28 noiembrie 2006 privind rezultatele negocierilor directe, se constată că prețul inițial al lotului nr. 3/4, și anume a terenului pentru construcția casei de locuit cu suprafața de 0,1161 ha, a constituit 6.000 lei, iar prețul final al lotului a fost negociat la suma de 6.050 lei. Galina Goian, în calitate de cumpărător, s-a obligat, după semnarea procesului-verbal, să depună mijloace financiare în sumă de 6.050 lei, pe parcursul a 20 de zile după semnarea procesului-verbal; să semneze contractul de vânzare-cumpărare a obiectului, perfectat de vânzător; să achite taxa de stat pentru autentificarea notarială a contractului; să înregistreze contractul de vânzare-cumpărare a obiectului la biroul teritorial de inventariere tehnică; să transforme întreprinderea privatizată în modul stabilit de lege. Cumpărătorul se obligă să perfecteze contractul de vânzare-cumpărare a obiectului conform legislației, condițiilor licitației și prezentului proces-verbal. Procesul-verbal respectiv a fost semnat de toată componența comisiei de licitație, inclusiv și de către Galina Goian (f.d. 11, 59).

La 15 decembrie 2006, potrivit ordinului de încasare a numerarului nr. 08, reclamanta Galina Goian a achitat pentru bunul imobil pretins adjudecat suma în mărime de 6.050 lei (f.d. 17, 63).

Prin răspunsul Primarului satului Costuleni raionul Ungheni, nr. 284 din 18 septembrie 2012, reclamanta a fost informată că cererea acesteia și documentele ce țin de legalizarea lotului

de pământ de pe lângă casă, au fost remise spre executare specialistului pentru reglementarea regimului funciar (f.d. 18, 32).

La 06 mai 2020 reclamanta prin cererea prealabilă a solicitat Primarului satului Costuleni eliberarea contractului de vânzare-cumpărare a tranzacției din 28 noiembrie 2006, în baza procesului- verbal nr. 6 din aceeași dată cu privire la rezultatele negocierilor directe (f.d. 19, 31).

Prin scrisoarea de răspuns nr. 85 din 26 mai 2020, Primarul satului Costuleni a informat că în urma controlului desfășurat de către Direcția Control Financiar și a prescripției emise cu privire la prevenirea și înlăturarea deficiențelor constatate în actul de revizie din 04 septembrie 2009, s-a constatat că terenul pentru construcția casei din intravilanul satului Costuleni a fost vândut la preț diminuat, stabilindu-se că în borderourile de calcul și în procesul-verbal de negocieri directe, terenul respectiv a fost scos la licitație ca teren agricol și nu ca teren din intravilanul localității.

Totodată, a comunicat că vor fi întreprinse toate acțiunile necesare pentru finalizarea tranzacției, încadrate în câmpul normativ în vigoare, cu rectificarea prețului de vânzare (f.d. 20, 33).

Prin hotărârea Judecătoriei Ungheni din 19 ianuarie 2021, pronunțată în cauza civilă nr. 2-944/2020, a fost respinsă ca neîntemeiată și lipsită de suport probatoriu, acțiunea înaintată de Galina Goian împotriva Primăriei satului Costuleni raionul Ungheni privind declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare (f.d. 65-69).

În motivarea actului judecătoresc menționat, au fost reținute mai multe încălcări admise în urma desfășurării licitației din 28 noiembrie 2006, în special, faptul că prețul normativ al terenului pentru construcția casei de locuit cu suprafața de 0,1161 ha, a fost stabilit contrar legii, conform reglementărilor ce se referă la terenurile cu destinație agricolă.

Fiind contestată în instanțele ierarhic superioare, hotărârea Judecătoriei Ungheni din 19 ianuarie 2021, a fost menținută, devenind irevocabilă (f.d. 70-81).

La 04 februarie 2022 reclamanta a solicitat în mod repetat Primarului satului Costuleni să prezinte unui notar public actele necesare perfectării contractului de vânzare-cumpărare a terenului adjudecat la licitație, inclusiv semnarea contractului din numele vânzătorului (f.d. 49-50).

Din răspunsul nr. 77 din 02 martie 2022, reclamanta Galina Goian a primit refuz în satisfacerea cerinței sale, fiind informată că primăria și-a expus poziția sa prin răspunsul nr. 85 din 26 mai 2020 oferit reclamantei (f.d. 21, 34).

La 10 noiembrie 2022 avocatul Andrei Onofrei, în interesele Galinei Goian, a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Primarului și Consiliului satului Costuleni raionul Ungheni, cu pretențiile sus indicate, ulterior acțiunea fiind concretizată.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a concluzionat asupra netemeiniciei acțiunii, dispunând respingerea acesteia.

Verificând legalitatea hotărârii contestate în raport cu prevederile legale aplicabile la caz și criticile aduse în cererea de apel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău consideră justă concluzia instanței de fond despre netemeinicia acțiunii reclamantei, soluția fondului având la bază cumulul dovezilor administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată aprecierea juridică cuvenită.

Or, prima instanța a stabilit corect situația de fapt și de drept în prezenta speță, a dat o apreciere obiectivă probelor administrate și a emis o hotărâre întemeiată și legală care corespunde legislației în vigoare.

Cu referire la pretenția reclamantului privind obligarea întocmirii planului geometric al bunului imobil nou format prin decizia Consiliului local Costuleni nr. 04/6.12 din 22 iunie 2006 și înstrăinat prin licitație publică reclamantei, Completul judiciar reține următoarele.

În conformitate cu prevederile art. 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, *plan geometric* – document tehnic, întocmit în urma măsurărilor pe teren sau în baza materialelor topografo-geodezice și cartografice, în care se indică hotarele terenului și construcțiile capitale amplasate pe acesta;

Totodată, art. 11 alin. (3) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (în redacție la data sesizării instanței de judecată cu prezenta acțiune): (3) Structurile teritoriale ale Agenției Servicii Publice (organele cadastrale teritoriale amplasate în centrele raionale, în municipii și în orașele Ceadîr-Lunga și Vulcănești): […] b) întocmesc planuri geometrice, întocmesc și actualizează planul cadastral; [...]

Din prevederile normelor legale enunțate, rezultă că competența întocmirii planului geometric revine Structurilor teritoriale ale Agenției Servicii Publice (conform redacției actuale a Legii - Structurilor teritoriale ale instituției de implementare).

Respectiv, este indubitabil că formularea unei astfel de pretenții față de administrația publică locală este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

Cu referire la pretenția reclamantului privind obligarea Primarului satului Costuleni să semneze, în calitate de vânzător, contractul de vânzare-cumpărare a lotului de teren nr. 4 cu destinație construcție locativă, cu suprafața de 0,1161 ha, situat în intravilanul satului Costuleni, adjudecat reclamantei la licitație publică conform procesului-verbal nr. 6 din 28.11.2006, la prețul de 6050 lei, Completul judiciar reține următoarele.

În conformitate cu prevederile art. 195 Cod 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.

Art. 123 alin. (2) din Cod de procedură civilă prevede că: (2) Faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sînt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

Așadar, probatoriul cauzei denotă că anterior reclamanta Goian Galina a sesizat instanțele de judecată naționale cu o cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei comunei Costuleni, solicitând declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, fără număr, încheiat în anul 2006 între vînzătorul Primăria Costuleni și cumpărătorul Goian Galina, prin care a fost înstrăinat la licitație lotul de teren nr.4 cu destinație construcții, adjudecat la prețul de 6050 lei cu suprafața de 0,1161 ha, situat în intravilanul s. Costuleni, r-nul Ungheni, și indicarea în dispozitivul hotărîrii judecătorești ca aceasta servește temei pentru înregistrarea contractului de vînzare-cumpărare și a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cumpărat în baza acestui contract pe numele Galinei Goian în registrul bunurilor imobile ținut de serviciul cadastral teritorial Ungheni a IP „Agenția Servicii Publice”.

Însă, prin hotărârea Judecătoriei Ungheni din 19 ianuarie 2021 (f.d. 65-69), menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 09 iunie 2021 (f.d. 70-76) și încheierea Curții Supreme de Justiție din 22 decembrie 2021 (inadmisibilitatea recursului Galinei Goian – f.d. 77-81), a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Goian Galina.

În motivarea actelor judecătorești nominalizate, instanțele de judecată au făcut trimitere la prevederile art. 40-43 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și negocierile directe, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1056/12.11.1997 (în vigoare la data desfășurării licitației):

[…] 40. Pe parcursul a 20 de zile după semnarea procesului-verbal cu privire la rezultatele licitării sau procesului-verbal cu privire la negocierile directe cumpărătorul varsă suma stabilită pentru achitarea lotului procurat.

Cumpărătorul achită diferența dintre suma indicată în procesul-verbal și acont și impozitele aferente în cazurile procurării bunurilor privatizabile.

41. Dacă cumpărătorul nu se achită în termenul stabilit, organul împuternicit are dreptul să anuleze rezultatele licitării prin emiterea unui ordin, copia căruia se transmite cumpărătorului. În acest caz:

1) acontul nu se restituie;

2) cumpărătorul este lipsit de dreptul de a participa la licitații pentru o lună dacă, la demersul Comisiei de licitație, organul împuternicit nu stabilește un termen mai mare.

42. Celorlalți ofertanți li se restituie acontul în termen de 10 zile de la încheierea licitației sau, cu consimțământul lor, acontul poate fi folosit la o altă licitație.

43. Pe parcursul a 7 zile după achitarea lotului: agenția teritorială a Ministerului Privatizării perfectează contractul de vînzare-cumpărare a obiectului supus privatizării, care se semnează de către reprezentantul Ministerului Privatizării și cumpărător, sau eliberează certificatul de proprietate asupra activelor; Inspectoratul Fiscal Principal de Stat perfectează contractul de vînzare-cumpărare și actul de ridicare a bunurilor sechestrate; în alte cazuri actul de autentificare a drepturilor noului proprietar se perfectează conform prevederilor legislației respective. [...]

La fel, prin actele judecătorești irevocabile emise în cadrul cauzei civile conexe, s-a stabilit că: […] Goian Galina nu și-a exercitat obligațiile de cumpărător determinate de Regulamentul privind licitațiile cu strigare și negocierile directe, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1056 din 12.11.1997 și, anume obligația de a vărsa suma stabilită pentru achitarea lotului procurat pe parcursul a 20 de zile după semnarea procesului-verbal cu privire la negocierile directe. […]

În circumstanțele descrise, Completul judiciar consideră că prima instanță corect a concluzionat despre netemeinicia pretenției reclamantei privind obligarea Primarului satului Costuleni să semneze, în calitate de vânzător, contractul de vânzare-cumpărare, adjudecat reclamantei la licitație publică conform procesului-verbal nr. 6 din 28.11.2006, în circumstanțele în care, printr-un act judecătoresc irevocabil, s-a constatat că Goian Galina nu a respectat obligația stabilită prin pct. 4 subpct. 1) al procesului-verbal nr. 6 din 28.11.2006 cu privire la rezultatele negocierilor directe și nu a depus în termen de 20 zile mijloace financiare pe contul vânzătorului.

Completul judiciar va respinge ca nefondat argumentul apelantului că hotărârea primei instanțe urmează a fi casată, deoarece judecătorul primei instanțe greșit a apreciat prezenta acțiune ca acțiune în obligare, întrucât la caz nu se contestă vreun act administrativ și că instanța a depășit limitele pretențiilor formulate, dând apreciere legalității unor acte administrative, emise de intimați în anul 2006, fără a pune în discuție participanților la proces această chestiune.

Or, apelantul nu ține cont de faptul că, în conformitate cu prevederile art. 194 alin. (1) Cod administrativ, (1) 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. Respectiv, în cazul în care apelantul consideră că a fost limitat în dreptul de a

se expune pe marginea unui anumit subiect, acesta putea fi pus în discuție la etapa examinării cauzei în ordine de apel.

Nu poate fi reținut argumentul apelului că instanța de fond nu a luat în considerare că autoritatea publică a ascuns faptul că în baza acestei licitații un alt licitant a încheiat contract de vânzare-cumpărare. Or, după cum a menționat însuși apelantul, instanța de judecată examinează litigiul în limita pretențiilor formulate de participanții la proces, în speță obiectul de examinare nu constituie contractul de vânzare-cumpărare încheiat de un alt licitant în baza aceleiași licitații.

Cu atât mai mult, există un act judecătoresc irevocabil emis în cadrul unui alt proces civil, prin care s-a constatat că Goian Galina nu a respectat obligațiile stabilite prin procesul-verbal nr. 6 din 28.11.2006 și nu a vărsat în contul autorității publice locale suma necesară pentru bunul care a constituit obiectul licitației, fapt care nu poate fi imputat pârâtului, or, prin prisma Regulamentul privind licitațiile cu strigare și negocierile directe, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1056/12.11.1997 (în vigoare la data desfășurării licitației) se acordă dreptul autorității să anuleze rezultatele licitării.

Reieșind din faptul că în urma examinării cauzei s-a stabilit netemeinicia acțiunii reclamantei, urmează a fi respinsă cererea acesteia privind încasarea cheltuielilor de judecată, or, de dreptul procedural reglementat de art. 96 Cod de procedură civilă pot beneficia numai participanții la proces care au obținut câștig de cauză, circumstanțe care nu se atestă la caz.

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

În consecință, instanța de apel reține prin prisma jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, și anume cauza Rebait și alții c. Franței, că art. 6 par. 1) al Convenției pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes.

Astfel, dat fiind că argumentele apelantului sunt nefondate și combătute integral prin concluziile relatate supra, în speță lipsind temeiuri legale pentru casarea hotărîrii contestate, Colegiul conchide că apelul declarat este integral nefondat și pasibil de a fi respins.

Din considerentele menționate și având în vedere că prima instanță a elucidat deplin circumstanțele cauzei, a aplicat corect normele materiale și a adoptat o hotărîre întemeiată și legală, cu respectarea normelor procedurale, iar cererea de apel este neîntemeiată, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge apelul depus de avocatul Onofrei Andrei, în interesele apelantei Goian Galina.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) lit. a) Codul administrativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

D E C I D E:

Se respinge apelul depus de avocatul Onofrei Andrei, în interesele apelantei Goian Galina.

Se menține hotărârea Judecătoriei Ungheni din 22 mai 2023.

Decizia este executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată la Curtea Supremă de

Justiție cu recurs în termen de două luni.

Preşedintele ședinței, judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii Bostan Angela

Dașchevici Grigore