

D E C I Z I E

20 mai 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul Iulia Sîrcu  
Judecătorii Galina Stratulat, Valentina Clevadî  
Nadejda Toma, Ion Corolevschi

examinând recursurile declarate de către Consiliul orășenesc Cupcini și Primăria orașului Cupcini, raionul Edineț, Evghenia Izareanu, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Întreprinderii individuale „Unirea-Cațur” împotriva Primăriei orașului Cupcini, Consiliului orășenesc Cupcini, Întreprinderii individuale „Albin Alexandr”, Alexandru Toporivski, Iuri Gherghilizov și Evghenia Izareanu, intervenientul accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Edineț cu privire la contestarea actelor administrative, declararea nulității actelor juridice și demolarea construcției comerciale,

și cererea de chemare în judecată depusă de Oleg Izoreanu împotriva Primarului orașului Cupcini, Consiliului orășenesc Cupcini și Întreprinderii individuale „Unirea-Cațur” cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 18 decembrie 2014, prin care au fost respinse cererile de apel depuse de către Primăria or. Cupcini, Iurie Gherghilizov și Evghenia Izareanu și menținută hotărârea Judecătoriei Edineț din 05 iunie 2012, prin care a fost admisă parțial acțiunea inițială și respinsă acțiunea reconvențională ca fiind tardivă

c o n s t a t ă:

La 20 mai 2011, ÎI „Unirea-Cațur” a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei or. Cupcini, Consiliului or. Cupcini, ÎI „Albin Alexandr”, Alexandru Toporivski și Evghenia Izareanu, intervenientul accesoriu OCT Edineț cu privire la contestarea actelor administrative și declararea nulității actelor juridice.

În motivarea acțiunii, reclamanta ÎI „Unirea-Cațur” a indicat că în scopul realizării obiectivelor statutare a dobândit în folosință de la Primăria or. Cupcini un lot de pământ cu suprafața de 0,9537 ha pentru construcția unei piețe comerciale.

Ulterior, prin dispoziția Primarului or. Cupcini nr. 202 din 30 noiembrie 2000, ÎI „Unirea-Cațur” i-a fost vândut terenul cu suprafața de 0,9537 ha din or. Cupcini, str. Chișinăului, fără număr la acel moment.

Astfel, în baza dispoziției menționate, la 07 decembrie 2000 între ÎI „Unirea-Cațur” și Primăria or. Cupcini a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent, care a fost înregistrat la OCT Edineț la 07 decembrie 2000 cu nr. cadastral 4102000182.

Menționează că după dobândirea dreptului de proprietate asupra lotului de pământ, la 01 aprilie 2002 între ÎI „Unirea-Cațur” și ÎI „Albin Alexandr” a fost încheiat contractul nr. 16 în baza cărui proprietarul i-a permis ÎI „Albin Alexandr” să amplaseze în perimetrul lotului său o încăpere cu destinație comercială cu suprafața de 30 m<sup>2</sup>, pe o perioadă de un an, cu achitarea unei taxe de arendă de 900 lei lunar, însă contractul nu și-a produs efectele sale juridice din cauza unor împrejurări ce nu au fost cunoscute proprietarului la acel moment.

Sustine că la începutul lunii aprilie 2011, în urma unor lucrări de construcție la spațiul comercial amplasat pe teritoriul ce aparține cu titlu de proprietate ÎI „Unirea-Cațur”, în adresa administrației întreprinderii au parvenit unele reclamații verbale din partea Evgheniei Izareanu referitor la unele impedimente ce-i afectează acesteia continuarea lucrărilor de construcție asupra bunului imobil.

În rezultatul declarațiilor menționate, ÎI „Unirea-Cațur” a adresat o petiție Oficiului Teritorial Edineț al Cancelariei de Stat cu solicitarea de a stabili circumstanțele eliberării autorizației de construcție Evgheniei Izareanu, însă, prin scrisoarea nr. 142/11 din 07 aprilie 2011 Oficiului Teritorial Edineț a comunicat administrației întreprinderii că nu există nici o autorizație de construcție eliberată de organele competente, iar terenul la care s-a făcut referință în petiție aparține cu titlu de proprietate Evgheniei Izareanu.

Indică că pentru a stabili modul și temeiul de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunului imobil amplasat pe teritoriul ÎI „Unirea-Cațur” au fost făcute unele investigații asupra temeiurilor de înregistrare a dreptului de proprietate în registrul cadastral referitoare la bunul imobil litigios, solicitându-se totodată Consiliului și Primăriei or. Cupcini, prin reclamația din 15 aprilie 2011, anularea tuturor actelor administrative în baza căror terenul respectiv a fost înstrăinat.

Menționează că astfel, prin decizia Consiliului or. Cupcini nr. 4 din 02 august 2002, s-a permis ÎI „Albin Alexandr” să efectueze lucrări de construcție la barul „Iurasea” din str. Chișinăului, repartizându-i-se în acest sens un sector de teren în mărimea de 3x5 pentru construcția anexei la barul de pe str. Chișinăului și un sector de teren pentru construcția capitală a terasei cu mărimea de 7x5.

Reține că ulterior, la 16 august 2002, a fost întocmit procesul-verbal de recepție finală nr. 1 prin care s-a transmis în folosință ÎI „Albin Alexandr” barul „Iurasea”, iar la 22 august 2002, prin dispoziția Primarului or. Cupcini nr. 142, a fost aprobat procesul-verbal de recepție finală a construcției respective.

Consideră că la emiterea deciziei Consiliului or. Cupcini nr. 4 din 02 august 2002 sectoarele repartizate ÎI „Albin Alexandr” constituiau proprietatea privată a ÎI „Unirea-Cațur”, există suficiente temeiuri de anulare a deciziei respective, procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 16 august 2002 și dispoziției Primarului or. Cupcini nr. 142 din 22 august 2002, deoarece sunt ilegale și au fost emise cu încălcarea dreptului de proprietate privată garantat de art. 46 al Constituției și art. 1 Protocolul 1 CEDO.

Mai indică reclamanta că la 27 octombrie 2008, ÎI „Albin Alexandr” în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 45/21 i-a vândut lui Alexandr Toporivski

construcția comercială cu suprafața de 55,9 m<sup>2</sup>, care a fost înregistrată la OCT Edineț cu nr. cadastral 4102106159.01, iar la 13 februarie 2009 în baza cererii lui Alexandr Toporivski, Consiliul or. Cupcini prin decizia 1/9 a întărit planul sectorului de teren cu nr. cadastral 4102106159 prin modificarea suprafeței de 0,0144 ha, amplasat pe str. Chișinăului, 25/3, conform planului geometric și a aprobat suprafață de 0,0280 ha, nr. cadastral 4102106159 în proprietatea unității administrativ teritoriale.

Ulterior, la 07 august 2009, Consiliul or. Cupcini în baza avizului comisiei funciare al Primăriei or. Cupcini a emis decizia nr. 5 prin care a aprobat planul cadastral al terenului destinat construcțiilor cu suprafață 0,0280 ha, nr. cadastral 4102106159 din or. Cupcini, str. Chișinăului, 25/3.

Consideră că contractul de vânzare-cumpărare din 27 octombrie 2008 este lovit de nulitate absolută, iar decizia 1/9 din 13 februarie 2009 și decizia nr. 5 din 07 august 2009 ale Consiliului or. Cupcini sunt ilegale, deoarece terenul cu suprafața 0,0280 ha, nr. cadastral 4102106159, este amplasat în perimetrul terenului ce aparține cu titlu de proprietate ÎI „Unirea-Cătur”.

Menționează că la 06 aprilie 2010 în baza cererii lui Alexandr Toporivski, Consiliul or. Cupcini prin decizia nr. 2/8-C a acceptat cumpărarea terenului aferent barului din str. Chișinăului, 25/3, delegându-l în acest sens pe inginerul cadastral I. Ixari să determine hotarele sectorului de teren, iar la 28 iunie 2010 între Primăria or. Cupcini și Alexandr Toporivski a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției comerciale cu suprafață de 0,028 ha din str. Chișinăului, 25/3, or. Cupcini, r-nul Edineț.

Deoarece terenul supus înstrăinării constituie o parte din terenul ce aparține cu drept de proprietate privată ÎI „Unirea-Cătur”, consideră că decizia nr. 2/8-C din 06 aprilie 2010 a Consiliului or. Cupcini este ilegală, întrucât prin conținutul acesteia a privat întreprinderea de dreptul de proprietate asupra unei părți de teren, iar contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 28 iunie 2010 necesită de a fi declarat nul.

Susține că la 25 ianuarie 2011 prin contractul nr. 952 Alexandr Toporivski a înstrăinat construcția comercială și terenul aferent Evgheniei Izareanu, care au fost înregistrate la OCT Edineț cu nr. cadastral 4102106159 și nr. cadastral 4102106159.01.

Solicită reclamanta ÎI „Unirea-Cătur” anularea deciziei Consiliului orășenesc Cupcini nr. 4 din 02 august 2002 cu privire la repartizarea sectoarelor de teren, a procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 16 august 2002, dispoziției Primarului or. Cupcini nr. 142 din 22 august 2002 prin care s-a aprobat procesul-verbal de recepție finală, deciziei Consiliului orășenesc Cupcini nr. 1/9 din 13 februarie 2009, deciziei Consiliului orășenesc Cupcini nr. 5 din 07 august 2009 și deciziei Consiliului orășenesc Cupcini nr. 2/8-C din 06 aprilie 2010, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 45/21 din 27 octombrie 2008 încheiat între ÎI „Albin Alexandr” și Alexandr Toporivski, contractului încheiat la 28 iunie 2010 între Primăria or. Cupcini și Alexandr Toporivski și contractului de vânzare-cumpărare nr. 952 din 25 ianuarie 2011 încheiat între Alexandr Toporivski și Evghenia Izareanu, cu aducerea părților la poziția inițială.

Pe parcursul examinării cauzei ÎI „Unirea-Cătur” a depus cerere de chemare în judecată suplimentară împotriva Primăriei or. Cupcini, Consiliului or. Cupcini, Evgheniei Izareanu și Iurie Gherghilizov, solicitând anularea deciziei Consiliului orășenesc Cupcini nr. 79-A din 01 decembrie 2009, deciziei nr. 5/5 din 7 iunie 2010,

procesului-verbal nr. 2 cu privire la rezultatele licitației din 12 iulie 2010, precum și adeverinței nr. 986 eliberată de Primăria or. Cupcini la 21 iulie 2010, declararea nulității contractului încheiat la 15 iulie 2010 între Primăria or. Cupcini și Iuri Gherghilizov cu aducerea părților la poziția inițială, obligarea OCT Edineț de a efectua modificările de rigoare în Registrul cadastral ce ține de radierea dreptului de proprietate a Evgheniei Izareanu asupra bunurilor imobile înregistrate cu nr. cadastrale 4102106.159 și 4102106.159.01, precum și a dreptului de proprietate a lui Iuri Gherghilizov asupra bunului imobil cu nr. cadastral 4102106162 și obligarea Elenei Izareanu și a lui Iuri Gherghilizov de a demola încăperile cu destinație comercială din str. Chișinăului, 25/3, or. Cupcini, r-nul Edineț (vol. I, f.d 71-74).

În motivarea cererii suplimentare, ÎI „Unirea-Cațur” a indicat că după intentarea procesului și realizarea unor activități procesuale ÎI „Unirea-Cațur” a aflat că la licitația din 12 iulie 2010 lui Iurie Gherghilizov i-a fost vândut lotul cu suprafața de 0,0094 ha, nr. cadastral 4102106162 din str. Chișinăului, 25/4, care după parametrii săi se include în planul lotului de teren cu suprafața de 0,9537 ha ce a fost procurat de ÎI „Unirea-Cațur” la 07 decembrie 2000 și înregistrat la OCT Edineț cu nr. cadastral 4102000182.

Afirmă că anterior momentului înstrăinării lotului de teren, Consiliul or. Cupcini a adoptat decizia nr. 79-A din 01 decembrie 2009 prin care a fost format bunul imobil cu suprafața de 0,017 ha, din or. Cupcini, str. Chișinăului, fără număr, iar ulterior prin decizia nr. 5/5 din 07 iunie 2010 a fost format și înregistrat după unitatea administrativ teritorială Cupcini.

Sustine că prin cererea prealabilă din 03 august 2011 a solicitat autorităților emitente anularea deciziei Consiliului or. Cupcini nr. 79-A din 01 decembrie 2009, deciziei nr. 5/5 din 07 iunie 2010, procesului-verbal nr. 2 cu privire la rezultatele licitației din 12 iulie 2010 și adeverinței nr. 986 eliberată de Primăria or. Cupcini la 21 iulie 2010, pe motiv că prin actele menționate este încălcat dreptul de proprietate al ÎI „Unirea-Cațur”, însă cererea a fost respinsă.

Ținând cont de faptul că la momentul adoptării de către Consiliul or. Cupcini actelor administrative supuse contestării lotul de teren format ca bun imobil al unității administrativ teritoriale Cupcini prin deciziile menționate constituia deja proprietate privată a ÎI „Unirea- Cațur”, consideră reclamanta că se confirmă în mod incontestabil că decizia nr. 79-A din 01 decembrie 2009 și decizia nr. 5/5 din 07 iunie 2010 sunt ilegale pe motiv că bunul imobil nou format făcea parte din lotul de teren ce aparținea cu titlu de proprietate ÎI „Unirea-Cațur” încă din anul 2000 și nu putea fi înstrăinat.

Prin urmare, afirmă că contractul de vânzare-cumpărare încheiat la 15 iulie 2010 între Primăria or. Cupcini și Iurii Gherghilizov contravine legislației civile deoarece terenul care a constituit obiectul contractului la momentul vânzării nu aparținea cu titlu de proprietate vânzătorului.

La 08 decembrie 2011, Oleg Izoreanu a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primarului or. Cupcini, Consiliului or. Cupcini și ÎI „Unirea-Cațur” cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 3608 din 07 decembrie 2000.

În motivarea acțiunii, reclamantul Oleg Izoreanu a menționat că prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 3608 din 07 decembrie 2000, Primăria or. Cupcini a vândut ÎI „Unirea-Cațur” terenul aferent cu suprafața de 0,9357 ha din or. Cupcini, str. Chișinăului, fără număr, la prețul de 25846 lei.

Indică că contractul menționat a fost încheiat la cererea de cumpărare a terenului aferent din partea ÎI „Unirea-Cațur” și a dispoziției Primarului nr. 202 din 30 noiembrie 2000 cu privire la vânzarea terenului aferent.

ÎI „Unirea-Cațur” a primit terenul în folosință în anul 1997 în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 015615.

Conform adeverinței nr. 202 din 30 noiembrie 2000, prețul normativ al terenului constituie suma de 574340 lei, iar conform borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent a constituit suma de 25846 lei, care a și fost prețul de vânzare-cumpărare.

Susține că din anul 1997 ÎI „Unirea-Cațur” nu a construit careva construcție legală pe acest teren și nu poate fi considerat terenul cumpărat conform acestui contract ca teren aferent.

Reține că terenul cumpărat de ÎI „Unirea-Cațur” nu este teren aferent și nici nu putea fi vândut de primărie la prețul de vânzare ca teren aferent în sumă de 25846 lei, dar la licitație în condițiile Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare al pământului.

Mai mult ca atât, Legea nominalizată prevede expres că vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale la decizia consiliului respectiv, și nici într-un fel a primarului, astfel cum s-a făcut prin dispoziția nr. 202 din 30 noiembrie 2000.

Astfel, consideră că nu a fost respectată Legea ce prevede modul de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale care s-a efectuat la dispoziția primarului și nu la decizia consiliului.

Solicită declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 3608 din 07 decembrie 2000 încheiat între Primăria or. Cupcini și ÎI „Unirea-Cațur” privind vânzarea terenului aferent cu suprafața de 0,9357 ha din or. Cupcini, str. Chișinăului, fără număr, la prețul de 25846 lei.

Prin încheierea Judecătoriei Edineț din 12 decembrie 2011 au fost conexate într-o singură pricină cererea de chemare în judecată depusă ÎI „Unirea-Cațur” împotriva Primăriei or. Cupcini, Consiliului or. Cupcini, ÎI „Albin Alexandr”, Alexandr Toporivski, Evghenia Izareanu, intervenientul accesoriu OCT Edineț cu privire la contestarea actelor administrative, declararea nulității actelor juridice și demolarea construcției comerciale și cererea de chemare în judecată depusă de Oleg Izoreanu împotriva Primarului or. Cupcini, Consiliului or. Cupcini și ÎI „Unirea-Cațur” cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 3608 din 07 decembrie 2000, într-o singură procedură.

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț din 05 iunie 2012 acțiunea inițială a fost admisă parțial, au fost anulate deciziile Consiliului or. Cupcini, r-nul Edineț cu nr. 4 din 02 august 2002, nr. 1/9 din 13 februarie 2009, nr. 5 din 07 august 2009, nr. 2/8-C din 06 aprilie 2010, nr. 7/9-A din 01 decembrie 2009, nr. 5/5 din 07 iunie 2010 în privința terenurilor aferente cu nr. cadastral 4102106162, 4102106163 și 4102106164; a fost anulat procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 16 august 2002 și dispoziția Primarului or. Cupcini, r-nul Edineț nr. 142 din 22 august 2002 privind aprobarea procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 16 august 2002; a fost anulat procesul-

verbal nr. 2 din 12 iulie 2010 cu privire la rezultatele licitației, întocmit de Comisia de licitație de pe lângă Primăria or. Cupcini, r-nul Edineț și adeverința nr. 986 din 21 iulie 2010 eliberată de Primăria or. Cupcini, r-nul Edineț; a fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 4521 din 27 octombrie 2008 încheiat între ÎI „Albin Alexandru” și Alexandr Toporivski, contractul de vânzare-cumpărare din 28 iunie 2010 încheiat între Primăria or. Cupcini, r-nul Edineț și Alexandr Toporivski, contractul de vânzare-cumpărare nr. 952 din 25 ianuarie 2011 încheiat între Alexandr Toporivski și Evghenia Izareanu, contractul de vânzare-cumpărare nr. 8107 din 15 iulie 2010 încheiat între Primăria or. Cupcini, r-nul Edineț și Iurie Gherghilizov; au fost obligați Evghenia Izareanu și Iurie Gherghilizov de a demola încăperile cu destinație comercială amplasate în or. Cupcini, str. Chișinăului, 25/3 și or. Cupcini, str. Chișinăului, 25/4, pe terenurile aferente cu nr. cadastrale 4102106159 și 4102106162, iar cerințele ÎI „Unirea-Cațur” cu privire la obligarea OCT Edineț de a radia din Registrul bunurilor imobile înscrierea dreptului de proprietate a Evgheniei Izareanu și a lui Iurie Gherghilizov asupra terenurilor cu nr. cadastrale 4102106159 și 4102106162 au fost respinse ca neîntemeiate. Acțiunea lui Oleg Izoreanu împotriva Primarului or. Cupcini, Consiliul or. Cupcini și ÎI „Unirea-Cațur” cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 3608 din 07 decembrie 2000, a fost respinsă ca tardivă.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 26 februarie 2013 a fost respins apelul declarat de Primăria or. Cupcini, Iurie Gherghilizov și Evghenia Izareanu și menținută hotărârea primei instanțe.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 06 septembrie 2013 au fost admise recursurile declarate de Evghenia Izareanu, Primăria or. Cupcini și Iurie Gherghilizov, casată decizia Curții de Apel Bălți din 26 februarie 2013 și restituită pricina la rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 18 decembrie 2014 au fost respinse cererile de apel depuse de Primăria or. Cupcini, Iurie Gherghilizov și Evghenia Izareanu și menținută hotărârea Judecătoriei Edineț din 05 iunie 2012.

La 12 februarie 2015, în termenul prevăzut de lege, Consiliul și Primăria or. Cupcini, r-nul Edineț au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel cerând admiterea acestuia și casarea hotărârilor judecătorești.

În motivarea recursului au invocat dezacordul cu hotărârile judecătorești, indicând că instanța de apel nu a luat în considerație circumstanțele și ilegalitatea transmiterii ÎI „Unirea-Cațur” a sectorului de teren cu suprafața de 0,9537 ha pentru construcția pieței orașenești și legalitatea contractului de vânzare-cumpărare a acestui lot de teren, încheiat între Primăria or. Cupcini și ÎI „Unirea-Cațur”.

Totodată, afirmă că conform art. 14 a Legii administrației publice locale nr. 436 din 28 decembrie 2006, nici primăria și nici primarii unității administrative nu sunt în drept să înstrăineze careva loturi de teren – proprietate a primăriei, acest drept îl are în exclusivitate Consiliul orașenesc. Astfel transmiterea din 1996 și vânzarea din 2000 a lotului respectiv de către Primăria or. Cupcini sunt ilegale și aceste acte urmau să fie declarate ilegale și anulate de către instanțele judecătorești de fond și de apel.

Mai menționează că nu sunt de acord cu hotărârile instanțelor judecătorești instanțele judecătorești în privința cetățenilor Iurie Gherghilizov și Evghenia Izareanu care în opinia lor sunt cumpărători de bună-credință și nu pot fi lipsiți de proprietate.

La 13 februarie 2015, în termenul prevăzut de lege, Evghenia Izareanu a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel cerând admiterea acestuia și casarea hotărârilor judecătorești și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii depuse de ÎI „Unirea Cațur”.

În motivarea recursului, recurenta Evghenia Izareanu a exprimat dezacordul cu decizia contestată, considerând-o ilegală și neîntemeiată.

Afirmă că prin decizia instanței de apel î-i este încălcat dreptul de proprietate privată.

Consideră că ÎI „Unirea-Cațur” a omis termenul de prescripție prevăzut de art. 267 alin. (1) Cod civil, deoarece bunul supus ilegal demolării a fost construit pînă în anul 2002. Acest fapt se dovedește prin procesul verbal de recepție finală nr. 142 din 22 august 2002, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Edineț și anulat ilegal de instanțele care au examinat cauza.

În asemenea circumstanțe este cert faptul că ÎI „Unirea Cațur” cunoștea despre construcția clădirii comerciale pe terenul care îl consideră proprietate privată și era obligată să se adreseze în termen de 3 ani în instanța de judecată pentru revendicarea dreptului, fapt care nu a avut loc.

Astfel, instanțele la emiterea hotărîrii a aplicat art. 217 Codul civil care nu trebuia să fie aplicat și nu au aplicat art. 374 alin. (1) Codul civil care trebuia să fie aplicat.

Sustine că instanțele de judecată erau obligate să examineze legalitatea dispoziției primarului or. Cupcini nr. 202 din 30 noiembrie 2000 și contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 3608 din 07 decembrie 2000, prin prisma art. 217 Codul civil, iar prin urmare să le anuleze întru soluționarea corectă a cauzei.

Totodată, afirmă recurenta că instanțele judecătorești nu au luat în considerație faptul că ea este cumpărător de bună-credință, iar ÎI „Unirea-Cațur” nu poate pretinde la revendicarea dreptului de proprietate deoarece bunul litigiului, inițial cu nr. cadastral 4102106.159 a aparținut administrației publice locale și nu a fost separat sau divizat de bunul ÎI „Unirea-Cațur” cu nr. cadastral 4102000182.

La 23 februarie 2015, în termenul prevăzut de lege, Iurie Gherghilizov a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel cerând admiterea acestuia și casarea hotărârilor judecătorești și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii ÎI „unirea Cațur” ca neîntemeiată și tardivă.

În motivarea recursului, recurentul Iurie Gherghilizov a exprimat dezacordul cu decizia contestată, considerând-o ilegală și pasibilă de a fi casată deoarece instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea și a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Consideră că instanța a încălcat prevederile art. 130 CPC, nereflectând în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

Menționează că a devenit proprietar al bunului imobil cu număr cadastral 4102106162 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a terenului procurat la licitație, contract autentificat notarial și înscris în Registrul Bunurilor imobile. Fiind cumpărător de bună-credință nu a ocupat terenul ÎI „Unirea-Cațur” situat în vecinătate și nu a încălcat careva acte normative la dobîndirea dreptului de proprietate, ce ar constitui temei pentru anularea deciziilor nr. 7/9-A din 01 decembrie 2009, nr. 5/5 din 07 iunie

2010 a procesului-verbal nr. 2 din 12 iulie 2010 și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 8107 din 15 iulie 2010. În extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat de Oficiul Cadastral Teritorial Edineț terenul cu nr. cadastral 4102106.162 cu suprafața de 0094 ha era indicat ca proprietar unitatea administrativ teritorială Cupcini, r-nul Edineț. În pct. 1.2 din contractul de vânzare-cumpărare a terenului autentificat notarial și înregistrat cu nr. 8107 din 03 august 2010 este stipulat că vânzătorul Primăria or. Cupcini, garantează că terenul cu suprafața de 0094 ha cod cadastral 4102106162 se află în proprietate publică și este liber de orice drepturi patrimoniale ale terților, cu excepția celor înregistrate.

Sustine că atât prima instanță, cât și instanța de apel nu au dat apreciere circumstanțelor dobândirii dreptului de proprietate de către ÎI „Unirea-Cățur” în baza contractului de vânzare-cumpărare din 07 decembrie 2000 asupra terenului proprietate publică cu suprafața de 09537 ha.

La 02 martie 2015, Evghenia Izareanu a depus cerere de recurs suplimentar invocând că instanța de apel, la rejudecarea cauzei, nu a ținut cont de indicațiile instanței de recurs.

La fel, susține că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea.

Totodată, menționează că prima instanță nu s-a expus asupra capătului de cerere ce ține de aducerea părților în poziția inițială și în final au emis hotărâri nemotivate.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul de declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Din actele pricinii rezultă că copia deciziei instanței de apel a fost recepționată de către recurenți la 23 și 26 ianuarie 2015, fapt ce se confirmă prin avizele de recepție a scrisorilor recomandate.

Astfel, instanța de recurs consideră că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursurile în termen.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile întemeiate și care urmează a fi admise cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și trimiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel din următoarele considerente.

În conformitate cu art.445 alin.(1) lit.c) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

După cum rezultă din actele cauzei Întreprinderea Individuală „Unirea-Cățur” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei orașului Cupcini, Consiliului orașenesc Cupcini, Întreprinderii Individuale „Albin Alexandr”, Alexandru Toporivski și Evgheniei Izareanu, solicitând anularea deciziei Consiliului orașenesc Cupcini nr. 4 din 02 august 2002 cu privire la repartizarea sectoarelor de teren, procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 16 august 2002, dispoziției Primăriei or. Cupcini nr. 142 din 22 august 2002, prin care s-a aprobat procesul-verbal de recepție finală, deciziei Consiliului orașenesc Cupcini 1/9 din 13 februarie 2009, deciziei Consiliului orașenesc Cupcini nr. 5 din 07 august 2009, deciziei Consiliului orașenesc Cupcini nr. 2/8-C din

06 aprilie 2010, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 45/21 din 27 octombrie 2008 încheiat între ÎI „Albin Alexandr” și Alexandr Toporivski cu aducerea părților la poziția inițială, contractului încheiat la 28 iunie 2010 între Primăria orașului Cupcini și Alexandr Toporivski cu aducerea părților la poziția inițială și contractului de vânzare-cumpărare nr. 952 din 25 ianuarie 2011 încheiat între Alexandr Toporivski și Evghenia Izareanu, cu aducerea părților la poziția inițială.

Ulterior, ÎI „Unirea-Cătur” a depus acțiune suplimentară împotriva Primăriei or. Cupcini, Consiliului orășenesc Cupcini, Evgheniei Izareanu și lui Iuri Gherghilizov, solicitând anularea deciziei Consiliului orășenesc Cupcini nr. 79-A din 01 decembrie 2009, deciziei nr. 5/5 din 7 iunie 2010, a procesului-verbal nr. 2 cu privire la rezultatele licitației din 12 iulie 2010, precum și adeverinței nr. 986 eliberată de Primăria or. Cupcini la 21 iulie 2010, declararea nulității contractului încheiat la 15 iulie 2010 între Primăria orașului Cupcini și Iuri Gherghilizov și aducerea părților la poziția inițială, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Edineț să introducă modificările de rigoare în Registrul cadastral ce ține de radierea dreptului de proprietate a Evgheniei Izareanu asupra bunurilor imobile înregistrate în registrul cadastral sub nr. 4102106.159, nr. 4102106.159.01 precum și a dreptului de proprietate a lui Iuri Gherghilizov asupra bunului imobil înregistrat în registrul cadastral cu nr. 4102106162, obligarea Elenei Izareanu și a lui Iuri Gherghilizov de a demola încăperile cu destinație comercială din str. Chișinăului, 25/3, or. Cupcini, r-l Edineț.

La rândul său Oleg Izoreanu a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primarului or. Cupcini, Consiliului orășenesc Cupcini și ÎI „Unirea-Cătur”, solicitând declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 3608 din 07 decembrie 2000 încheiat între Primăria or. Cupcini și ÎI „Unirea-Cătur” privind vânzarea terenului aferent cu suprafața de 0,9357 ha din or. Cupcini, str. Chișinăului fără număr la prețul de 25846 lei.

Judecând pricina în cauză prima instanță, a admis parțial acțiunea inițială, a anulat deciziile Consiliului orășenesc Cupcini, raionul Edineț cu nr. 4 din 02 august 002, nr. 1/9 din 13 februarie 2009, nr. 5 din 07 august 2009, nr. 2/8-C din 06 aprilie 2010, nr. 7/9-A din 01 decembrie 2009, nr. 5/5 din 07 iunie 2010 în privința terenurilor aferente cu cod cadastral 4102106162, 4102106163 și 4102106164, a anulat procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 16 august 2002 și dispoziția Primarului de Cupcini, r-nul Edineț nr. 142 din 22 august 2002 privind aprobarea procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 16 august 2002, a anulat procesul-verbal nr. 2 din 12 iulie 2010 cu privire la rezultatele licitației, întocmit de Comisia de licitație de pe lângă Primăria or. Cupcini, r-nul Edineț și adeverința nr. 986 din 21 iulie 2010 eliberată de Primăria or. Cupcini, r-nul Edineț, a declarat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4521 din 27 octombrie 2008 încheiat între ÎI „Albin Alexandru” și Alexandr Toporivski, contractul de vânzare-cumpărare din 28 iunie 2010 încheiat între Primăria or. Cupcini, r-nul Edineț și Alexandr Toporivski privind terenul aferent cu cod cadastral 4102106159, contractul de vânzare-cumpărare nr. 952 din 25 ianuarie 2011 încheiat între Alexandr Toporivski și Evghenia Izareanu privind terenul aferent cu cod cadastral 4102106159, contractul de vânzare-cumpărare nr. 8107 din 15 iulie 2010 încheiat între Primăria or. Cupcini, r-nul Edineț și Iuri Gherghilizov privind terenul aferent cu cod cadastral 4102106162, a obligat pe Evghenia Izareanu și Iuri Gherghilizov de a demola încăperile cu destinație comercială amplasate în or. Cupcini, str. Chișinăului, 25/3 și or.

Cupcini, str. Chișinăului, 25/4 și anume pe terenurile aferente cu cod cadastral 4102106159 și 4102106162, respectiv. Iar cerințele ÎI „Unirea-Cațur” cu privire la obligarea OCT Edineț de a radia din Registrul bunurilor imobile înscrierea dreptului de proprietate a Evgheniei Izareanu și a lui Iuri Gherghilizov asupra terenurilor cu cod cadastral 4102106159 și 41021061 62 a respins ca neîntemeiate. Totodată a respins ca tardivă acțiunea lui Oleg Izoreanu împotriva Primarului or. Cupcini, Consiliul orașenesc Cupcini, ÎI „Unirea-Cațur” cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 3608 din 07 decembrie 2000.

Fiind investită cu judecarea apelurilor declarate de către Primăria și Consiliul orașului Cupcini, Iurie Gherghilizov și Evghenia Izareanu, instanța de apel a ajuns la concluzia netemeinicii și respingerii acestora, respectiv menținerii hotărârii primei instanțe ca întemeiată și legală.

În susținerea soluției date instanța de apel a reținut că dreptul de proprietate a ÎI „Unirea Cațur” asupra lotului terenului cu suprafața de 0,9537 ha este dovedită prin înscrisuri probatorii.

Instanța de recurs reține că la actele pricinii lipsește planurile geografice a loturilor de teren în litigiu, necesare pentru a stabili cu certitudine amplasare geografică a acestora, suprafața loturilor cât și terenurile învecinate și dacă aceste loturi de teren se suprapun sau nu.

Totodată, instanța de recurs mai reține că la examinarea pricinii în ordine de apel, instanța de apel nu a ținut cont de indicațiile instanței de recurs expuse în decizia din 06 septembrie 2013 și nu a dat un răspuns amplu în decizia emisă tuturor argumentelor invocate în cererile de apel.

De astfel, art. 373 alin. (1) și (2) CPC prevede expres că instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. Verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată și din specificul obiectului acțiunii în cauză, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi, instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor pricinii, remarcând în mod general unele probe reținute de prima instanță, fără a examina legalitatea și temeinicia hotărârii supusă apelului în raport cu regulile și legislația ce guvernează litigiul în cauză.

Ca urmare, în sensul art. 6 alin. (1) al Convenției, instanța de recurs ține să menționeze că instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale să precizeze noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse aprecierii. De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile uneia dintre părți.

În circumstanțele date se constată că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a

ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

Astfel, din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel urmează a fi casată cu remiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

La rejudecarea pricinii instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, precum și de argumentele recurenților expuse în apel și recurs și rejudecând pricina, să emită o hotărâre întemeiată și legală.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c), art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

#### d e c i d e:

Se admit recursurile declarate de către Consiliul orașenesc Cupcini și Primăria orașului Cupcini, raionul Edineț și Evghenia Izareanu.

Se casează integral decizia Curții de Apel Bălți din 18 decembrie 2014, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a întreprinderii Individuale „Unirea-Cațur” împotriva Primăriei orașului Cupcini, Consiliului orașenesc Cupcini, Întreprinderii Individuale „Albin Alexandr”, Alexandru Toporivski, Iuri Gherghilizov și Evgheniei Izareanu cu privire la contestarea actelor administrative și declararea nulității actelor juridice, demolarea construcției comerciale și la cererea de chemare în judecată a lui Oleg Izoreanu împotriva Primăriei orașului Cupcini, Consiliului orașenesc Cupcini, Întreprinderii Individuale „Unirea-Cațur” cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, cu trimiterea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, de un alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele completului,  
judecătorul  
Judecătorii

Iulia Sîrcu

Galina Stratulat

Valentina Clevadi

Nadejda Toma

Ion Corolevski