

prima instanță – (Judecătoria Botanica, mun. Chișinău) V. Buhnaci
instan. de apel – (Curtea de Apel Chișinău) M. Anton, G. Dașchevici, Iu. Cotruță

DECIZIE

28 decembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței,
judecători

Tatiana Vieru
Valentina Clevadi
Oleg Sternioală
Mariana Pitic
Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de către avocatul Iurie Nichitoi în interesele
Valentinei Reabțeva,

în pricina civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Reabțeva Valentina
împotriva lui Ion Țigănașu, Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga, Baltaga Sergiu, Baltaga Irina,
Chirilenco Nicolae și Chirilenco Diana, intervenienți accesorii Consiliul municipal
Chișinău și notarul public Tudos Raisa, cu privire la constatarea nulității contractelor de
vânzare-cumpărare a terenului, aplicarea efectelor nulității, recunoașterea dreptului de
proprietate asupra terenului dobândit prin succesiune și încasarea cheltuielilor de
judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016 prin care s-a admis
cererea de apel, s-a casat integral hotărârea Judecătoriei Botanica, municipiul Chișinău
și s-a emis o nouă hotărâre prin care cererea de chemare în judecată s-a respins ca
nefondată,

c o n s t a t ă:

La 12 mai 2014 avocatul Iurie Nichitoi în interesele lui Reabțeva Valentina a
depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Ion Țigănașu, Gheorghe Vulpe, Inga
Vulpe, Nicolae Chirilenco, Diana Chirilenco, Sergiu Baltaga, Irina Baltaga, intervenient
accesoriu Consiliul municipal Chișinău prin care a solicitat:

- Constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 38167
din 05 noiembrie 2010 încheiat între Ion Țigănașu ca reprezentant al lui
Leonid Reabțev în calitate de vânzător pe de o parte și Vulpe Gheorghe în
calitate de cumpărător pe de altă parte, cu aplicarea efectelor acesteia;
- Constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 5458
din 27 noiembrie 2010 încheiat între Vulpe Gheorghe în calitate de vânzător pe
de o parte și Sergiu Baltaga în calitate de cumpărător pe de altă parte, cu
aplicarea efectelor acesteia;

- Constatarea nulității contractului de vânzare cumpărare a terenului nr. 3818 din data de 21 decembrie 2011 încheiat între Sergiu Baltaga în calitate de vânzător pe de o parte și Nicolae Chirilenco în calitate de cumpărător pr de ală parte, cu aplicarea efectelor acesteia;
- Recunoașterea Valentinei Reabțeva a dreptului de proprietate asupra bunului imobil aplasat pe adresa mun. Chișinău, sect. Botanica, str. Crișana, 110, cu numărul cadastral 0100103.268;
- Încasarea din contul pîrîtilor în mod solidar în beneficiul reclamantului a cheltuielilor de judecată suportate la examinarea cauzei.

În motivarea cererii de chemare în judecată au indicat că, Leonid Reabțev a fost unicul frate al reclamantei Valentina Reabțev.

Leonid Reabțev locuia în mun. Chișinău, sect. Botanica, str. Crișana, 110, într-o casă bătrînească veche amplasată pe terenul cu numărul cadastral 0100103.268.

La 30 iulie 2010 conform deciziei Consiliului municipal Chișinău, nr. 9/3136, lui Leonid Reabțev i-a fost transmis terenul din mun. Chișinău, sect. Botanica, str. Crișana, 110, cu numărul cadastral 0100103.268, această circumstanță fiind inclusă și în Registrul bunurilor imobile la 22 octombrie 2010, din această dată devenind proprietar al terenului dat.

La 05 noiembrie 2010, pîrîtul Țigănașu Ion care a acționat în interesele lui Leonid Reabțev în baza procurei din 26 ianuarie 2010, eliberată de notarul Tudos Raisa, a înstrăinat terenul nominalizat în baza contractului de vânzare-cumpărare a terenului încheiat între Țigănaș Ion ca reprezentant a lui Leonid Reabțev în calitate de vânzător și Vulpe Gheorghe în calitate de cumpărător.

Conform contractului în cauză, pîrîtul Ion Țigănașu a înstrăinat terenul pentru construcții, numărul cadastral 0100103.268, suprafața totală a căruia constituie 0,0637 ha, situat pe str. Crișana, 110, mun. Chișinău, la prețul de 479 000 lei lui Vulpe Gheorghe.

În scurt timp și anume la 27 noiembrie 2010, pîrîtul Vulpe Gheorghe în calitate de vânzător a înstrăinat terenul pentru construcții respectiv în sumă de 479 000 lei lui Sergiu Baltaga.

Ulterior, pîrîtul Baltaga Sergiu a înstrăinat terenul în cauză lui Cirilenco Nicolae la prețul de 479 000 lei.

De asemenea a menționat că, în martie 2010 Leonid Reabțev a fost omorît din interese materiale de către Ion Țigănașu și terțe persoane care l-au îngropat pe un câmp agricol, pe acest caz fiind intentat dosar penal, care la momentul depunerii cererii de chemare în judecată se afla în examinare la Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău.

În cadrul urmăririi penale, a fost stabilit că procura eliberată lui Ion Țigănașu de către Leonid Reabțev din 26 ianuarie 2010, autentificată de notarul Tudos Raisa, a fost falsificată de către Ion Țigănașu cu concursul notarului Tudos Raisa acest fapt fiind constatat prin raportul de expertiză nr. 2484 din 12 decembrie 2012, întocmit de Centrul Național de Expertize Juridice, și anume că semnătura mandatarului procurii din 21 ianuarie 2010 autentificat de notarul Raisa Tudos și semnătura persoanei care a solicitat actul notarial au fost efectuate de una și aceeași persoană și anume de către pîrîtul Ion Țigănașu.

Astfel, proprietarul terenului, Leonid Reabțev nu l-a împuternicit pe Țigănașu Ion cu dreptul de a administra și înstrăina bunul respectiv persoanelor terțe.

De asemenea, a menționat că, pârții ulterioari, au semnat actele juridice de înstrăinare doar cu un singur scop și anume de a îngreuna stabilirea adevărului, de a transfera dreptul de proprietate în mod fictiv, neavând intenția de a crea rapoarte juridice sau acte juridice. Acest fapt este probat prin termenul de încheiere a contractelor și prețul terenului care este același.

Totodată a menționat că, Valentinei Reabțeva, la 23 noiembrie 2013, i-a fost eliberat certificatul de calitate de moștenitor legal al defunctului Reabțev Leonid, astfel, la moment unicul proprietar de drept al terenului este Reabțeva Valentina.

În cadrul examinării cauzei, avocatul Iurie Nichitoi în interesele Valentinei Reabțeva a depus cerere de atragere în proces în calitate de intervenient accesoriu pe notarul public Tudos Raisa (f.d. 66,67), iar prin încheierea din 08 iulie 2014 Judecătoria Botanica, mun. Chișinău a introdus în proces intervenientul accesoriu de partea pârților notarul public Tudos Raisa (f.d. 69,70).

Prin hotărârea din 09 octombrie 2015 Judecătoria Botanica mun. Chișinău, s-a admis acțiunea lui Reabțeva Valentina împotriva lui Ion Țigănașu, Vulpe Gheorghe și Vulpe Inga, Baltaga Sergiu și Baltaga Irina, Chirilenco Nicolae și Chirilenco Diana, intervenienții accesorii Consiliul Municipal Chișinău, notarul public Tudos Raisa cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 38167 din 05 noiembrie 2010 încheiat între Ion Țigănașu ca reprezentant a lui Reabțev Leonid și Vulpe Gheorghe cu aplicarea efectelor acestora, constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 5458 din 27 noiembrie 2010 încheiat între Vulpe Gheorghe și Baltaga Sergiu cu aplicarea a efectelor acestora, constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 8318 din 21 decembrie 2011 încheiat între Baltaga Sergiu și Nicolae Chirilenco cu aplicarea efectelor acestora, recunoașterea lui Reabțeva Valentina proprietar prin succesiune al bunului imobil teren amplasat pe adresa mun. Chișinău, str. Crișana, 110, cu numărul cadastral 0100103268 cu încasarea cheltuielilor de judecată.

S-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 38167 din 05 noiembrie 2010 încheiat între Ion Țigănașu ca reprezentant a lui Reabțev Leonid și Vulpe Gheorghe autentificat de către notarul public Veronica Roșca cu aplicarea efectelor acestora.

S-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 5458 din 27 noiembrie 2010 încheiat între Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga și Baltaga Sergiu, autentificat de către notarul public Culava Diana, cu aplicarea efectelor acestora.

S-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 8318 din 21 decembrie 2011 încheiat între Baltaga Sergiu, Baltaga Irina și Nicolae Chirilenco, autentificat de către notarul public Culava Diana, cu aplicarea efectelor acestora.

S-a recunoscut dreptul de proprietate prin succesiune a lui Reabțeva Valentina, după decesul lui Reabțev Leonid, asupra bunului imobil – teren, amplasat pe adresa mun. Chișinău, str. Crișana, 110, cu numărul cadastral 0100103268.

S-a încasat în mod solidar de la Ion Țigănașu, Vulpe Gheorghe și Vulpe Inga, Baltaga Segiu și Baltaga Irina, Chirilenco Nicolae și Chirilenco Diana în beneficiul lui

Reabțeva Valentina cheltuielile de judecată legate de plata taxei de stat în sumă de 25 000 lei (f.d.225, Vol. I).

La 16 octombrie 2015 avocatul Iosip Andrei în interesele lui Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga, Baltaga Sergiu, Baltaga Irina a depus cerere de apel prin care a solicitat casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă ca neîntemeiată. (f.d. 227, Vol. I).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016 s-a admis cererea de apel declarată de Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga, Baltaga Sergiu și Baltaga Irina și s-a casat integral hotărârea Judecătorei Botanica, mun. Chișinău din 09 octombrie 2015, cu emiterea unei noi hotărâri prin care s-a respins ca nefondată cererea lui Reabțeva Valentina împotriva lui Țigănașu Ion, Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga, Baltaga Sergiu, Baltaga Irina, Chirilenco Nicolae și Chirilenco Diana, intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău și notarul public Tudos Raisa, cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărarea terenului nr. 38168 din 05 noiembrie 2010 încheiat între Țigănașu Ion ca reprezentant a lui Reanțev Leonid și Vulpe Gheorghe cu aplicarea efectelor acestora, constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 5458 din 27 noiembrie 2010 încheiat între Vulpe Gheorghe și Baltaga Sergiu, cu aplicarea efectelor acestora, constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 8318 din 21 decembrie 2011 încheiat între Baltaga Sergiu și Nicolae Chirilenco, cu aplicarea efectelor acestora, recunoașterea lui Reabțeva Valentina proprietar prin succesiune al bunului imobil, teren amplasat pe adresa mun. Chișinău, str. Crișana, 110, cu numărul cadastral 0100103268, cu încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.92,93, Vol. II).

În motivarea deciziei instanța de apel a indicat că, atât terenul litigios cât și casa individuală de locuit la momentul decesului lui Reabțev Leonid nu erau în proprietatea acestuia respectiv nu pot fi parte a patrimoniului succesoral, iar Reabțeva Valentina în calitate de moștenitor nu are dreptul de a înainta a acțiune în instanța de judecată în acest sens.

De asemenea, a constatat că, raporturilor juridice urmează să fie aplicate normele juridice ce reglementează nulitatea relativă a actelor juridice, întrucât Țigănașu Ion a acționat fără împuterniciri.

La 23 august 2016 avocatul Iurie Nichitoi a depus în interesele Valentinei Reabțeva cerere de recurs prin care a solicitat casarea integrală a deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016 ca fiind neîntemeiată și ilegală. Emiterea unei noi decizii prin care să fie menținută hotărârea Judecătorei Botanica, mun. Chișinău din 09 octombrie 2015 ca fiind legală și întemeiată.

În motivarea cererii de recurs a indicat că, cauza a fost examinată în instanța de apel de un complet care nu a fost instituit legal, și anume potrivit dispoziției Președintelui Curții de Apel Chișinău nr. 50 din 07 decembrie 2015 privind constituirea completelor de judecată în cadrul colegiilor completul nr. 9 era compus din judecătorii Traciuc Nina, Anton Marina, Cotruță Iurie, însă cauza a fost examinată de către judecătorii Anton Marina, Cotruță Iurie, Grigore Dașchevici.

Cauza a fost examinată în ordine de apel, în lipsa participanților citați legal și anume în lipsa intimaților Nicolae Chirilenco și Diana Chirilenco, ultima care conform informației existente la dosar eliberată de către întreprinderea de stat "Cris Registru", nu

dispune de înregistrare la domiciliu/viză de reședință pe teritoriul Republicii Moldova, respectiv instanța de apel urma să respecte prevederile art. 379 Codul de procedură civilă și să dispună citarea publică a acestora.

De asemenea, a menționat că, instanța de apel motivează decizia sa prin neprobarea de către recurentă a motivelor de fapt și de drept invocate de către aceasta, iar această neprobare ar fi dus la emiterea unui act judecătoresc ilegal.

Astfel, a invocat că, această concluzie a instanței de apel este greșită, deoarece s-a stabilit că conform contractului nr. 18/57 din 22 aprilie 1957 Leonid Reabțev a primit în folosință bunul imobil și anume terenul amplasat pe str. Crișana, 110, mun. Chișinău pentru ridicarea construcției pe acest teren și exploatarea acesteia. Totodată, la 17 septembrie 2009 Reabțev Leonid a fost amendat de către Inspecția de Stat în Construcții pentru exploatarea construcției pe acest teren.

A mai invocat că, în cadrul procesului judiciar a fost probat și stabilit că, Leonid Reabțev a fost unicul frate a lui Valentina Reabțeva, acesta locuia în mun. Chișinău str. Crișana, 110, într-o casă bătrânească veche, amplasată pe terenul cu numărul cadastral 0100103.268.

La 20 iulie 2010 conform deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 9/3136 lui Reabțev Leonid i-a fost transmis în proprietate privată terenul cu numărul cadastral 0100103.268.

Totodată, au relevat că, conform materialelor prezentate și cercetate în instanța de judecată a fost stabilit că, la 03 februarie 2009, de către Leonid Reabțev a fost depusă cererea prin care aceasta solicită permisiunea de a privatiza terenul amplasat pe str. Crișana, 110, mun. Chișinău, cererea acestuia a fost trecută în lucru de către Primăria municipiului Chișinău circumstanță probată prin fișa de evidență și control R-740/09.

La 17 decembrie 2009, prin Certificatul privind stabilirea regimului urban nr. 903/09 de către Consiliul municipal Chișinău, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, ca urmare a cererii depuse de către Reabțev Leonid înregistrată sub nr. 156 din 06 februarie 2009, a fost stabilit că, amplasarea casei de locuit construită neautorizat nu contravine normelor urbanistice în vigoare și poate fi folosită după destinație, iar chestiunea privind transmiterea în proprietate a terenului va fi examinată ulterior la Comisia pentru construcții, arhitectură și relații funciare.

Ulterior, în baza acestui certificat, Consiliul municipal Chișinău prin decizia sa a dispus de a autentifica lui Leonid Reabțev dreptul de proprietate asupra lotului de teren cu suprafața de 637 m.p. din str. Crișana, 110, pentru recepție finală, exploatarea și deservirea casei de locuit particulare, conform planului.

De asemenea, au menționat că, a fost pe deplin stabilit că Ion Țigănașu la 05 noiembrie 2010, acționând în numele lui Reabțev Leonid, în baza unei procuri false a înstrăinat lotul de teren lui Vulpe Gheorghe.

La 27 noiembrie 2010, pârâtul Vulpe Gheorghe a înstrăinat terenul respectiv lui Sergiu Baltaga, care la rândul său la 21 decembrie 2011 a înstrăinat terenul lui Nicolae Chirilenco.

Din aceste acțiuni reiese caracterul ilegal, fictiv și simulat al acestor tranzacții, sau bunul dat s-a vândut la unul și același preț, nici unul din vânzătorii nedobândind profit.

Prin sentința Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 22 iunie 2015 precum și decizia Colegiului Penal al Curții de Apel Chișinău din 20 ianuarie 2016, ambele instanțe de judecată indică că, Vulpe Gheorghe a declarat că a împrumutat lui Ion Țigănașu suma de 30 000 euro, iar drept garanție acesta a pus în gaj terenul din sect. Botanica, iar după ce suma nu a fost restituită lui Vulpe Gheorghe, acesta a înstrăinat terenul lui Sergiu. Ion Țigănașu interogat în cadrul cauzei penale, de asemenea a indicat că, la solicitarea sa, Vulpe Gheorghe a căzut de acord să-i împrumute banii cu condiția de a pune în gaj, cu încheierea unui contract de vânzare-cumpărare.

Totodată, au menționat că, conform pct. 5.6.6. din decizia Colegiului Penal al Curții de Apel Chișinău din 20 ianuarie 2016, care a fost prezentată în instanța de apel și acceptată de către instanța de judecată, se indică expres că, acțiunile infracționale ale inculpatului Ion Țigănașu, intră sub incidența legii penale, conțin elementele constitutive ale infracțiunii prevăzute de art. 190 alin. (5) Cod penal.

Colegiul penal a punctat că, de la început, raporturile iscate între inculpatul Țigănașu Ion și Vulpe Gheorghe, ca urmare a încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 05 noiembrie 2010, au fost viciate, fiind rapoorturi susceptibile efectelor nulității absolute, or, inculpatul Țigănașu Ion știa cu certitudine că ultimul deține în mod ilegal dreptul de a acționa și de a reprezenta interesele lui Reabțev Leonid, prin perfectarea unei procuri false și care nu reprezintă voința proprie a lui Reabțev Leonid.

Suplimentar a menționat că, instanța de apel eronat a aplicat prevederile cu privire la constatarea nulității relative, în timp ce în speță urmau a fi aplicate prevederile cu privire la nulitatea absolută (f.d. 127-132, Vol. II).

La 05 octombrie 2016 avocatul Iurie Nichitoi în interesele lui Reabțeva Valentina a depus cerere de recurs suplimentară, prin care a solicitat casarea integrală a deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016 ca fiind ilegală și neîntemeiată, cu emiterea unei decizii prin care să fie menținută hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 09 octombrie 2015.

Suplimentar au menționat că, instanța de apel nu a luat în considerație că folosirea unei procuri false care este de fapt o procură nulă, are drept efect și nulitatea tuturor tranzacțiilor ulterioare. Iar, poziția instanței precum că recurenta nu a cerut nulitatea procurii, iar instanța nu poate interveni cu toate că au fost stabilite încălcări și anume că această procură este falsă și nu reprezenta voința lui Leonid Reabțev, contravine nu doar legii ci și normelor morale.

În final au invocat că, decizia Consiliului municipal Chișinău prin care a fost atribuit terenul este un act administrativ care este în vigoare și nu a fost anulat de către instanța de judecată (f.d. 134-137, Vol. II).

La 14 decembrie 2016 avocatul Kovali Vladimir în interesele lui Țigănașu Ion a depus referință prin care a solicitat respingerea recursului ca inadmisibil.

La 20 decembrie 2016 avocatul Iosip Andrei în interesele lui Gheorghe Vulpe, Vulpe Ina, Baltaga Sergiu, Baltaga Irina a depus referință prin care a solicitat respingerea cererii de recurs.

La 27 decembrie 2016 avocatul Iosip Andrei în interesele lui Gheorghe Vulpe, Vulpe Ina, Baltaga Sergiu, Baltaga Irina a depus cerere de amânare a examinării cauzei, pentru a depune referință.

În acest sens, instanța de recurs remarcă că cererea de amânare urmează să fie respinsă întru cât la 20 decembrie 2016 avocatul Iosip Andrei în interesele lui Gheorghe Vulpe, Vulpe Ina, Baltaga Sergiu, Baltaga Irina a depus referință pe marginea cauzei.

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

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs remarcă următoarele:

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei la 26 mai 2016. Potrivit scrisorii nr. 6601 copia deciziei a fost expediată părților la 22 iunie 2016 (f.d. 117, Vol. II).

La materialele cauzei, nu este anexată dovada recepționării deciziei de către recurent.

Recurenta a depus cererea de recurs la 23 august 2016, respectiv, recursul se consideră declarat în termenul prevăzut de lege.

Prin încheierea din 21 decembrie 2016, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție a declarat recursul depus ca admisibil și l-au transmis în colegiul lărgit pentru examinare în fond.

Potrivit art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Examinând materialele cauzei, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, urmează să admită recursul și să caseze decizia Curții de Apel Chișinău, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău, din următoarele considerente.

Luând în considerație problemele de drept invocate dar și circumstanțele cauzei, instanța de recurs urmează să stabilească circumstanțele de fapt pentru a stabili dacă a fost sau nu aplicată corect legea materială:

1. Potrivit certificatului de naștere Reabțev Leonid s-a născut la 28 martie 1930 (f.d. 10, Vol. I).
2. Conform deciziei nr. 113 din 02 aprilie 1957 s-a decis atribuirea de către autoritatea publică locală lui Reabțev Leonid a unui teren pentru construcția casei de locuit situat în mun. Chișinău, sect. Botanica, str. Curscoi, 110 (f.d. 166, Vol. I).
3. Prin contractul nr. 18/57 din 22 aprilie 1957 lui Reabțev Leonid i-a fost atribuit în posesie și folosință pe un termen nelimitat și pentru construcția unei case de locuit un teren de pământ (f.d.163-164, Vol. I).
4. Prin scrisoarea nr. 01/109-2008 din 19 august 2008 Direcția funciară a comunicat lui Reabțev Leonid că a luat act de adresarea acestuia cu privire la legalizarea lotului de pământ aferent imobilului din str. Crișana, 110, însă pentru examinarea chestiunii ce ține de legalizarea lotului de pământ aferent imobilului construit

- neautorizat, va fi posibil după prezentarea suplimentară a actelor solicitate (f.d. 170, Vol. I).
5. La 26 decembrie 2008 Reabțev Leonid a depus cerere cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru construcții situate în or. Chișinău, sect. Botanica, str. Crișana, 110. Conform certificatului respectiv, este necesară eliberarea certificatului pentru legiferarea construcției existente și construcția unei odăi (f.d. 161, Vol. I).
 6. În conformitate cu fișa de evidență și control nr. R-740/09 petiționarul Reabțev Leonid a adresat o cerere scrisă individual, pe 99 de file, la 03 februarie 2009 cu privire la privatizarea terenului (f.d. 159, Vol. I).
 7. De asemenea, conform fișei de circulație și examinare a documentelor cu nr. de înregistrare 156 din 06 februarie 2009 pe numele lui Reabțev Leonid urma să-i fie perfectat proiectului de decizie funciară (f.d. 160, Vol. I).
 8. Potrivit scrisorii nr. R-554/09 din 05 mai 2009 Pretura sectorului Botanica a Primăriei municipiului Chișinău i-a comunicat lui Reabțev Leonid că, Pretura sectorului Botanica a examinat adresarea acestuia și l-a informat că pentru privatizarea lotului este necesară de a se adresa către Direcția Generală Economie Reforme și Relații Patrimoniale (f.d. 171, Vol. I).
 9. În conformitate cu procesul-verbal cu privire la contravenție seria ISC nr. 000100 din 17 septembrie 2009 Reabțev Leonid a comis contravenția continuă (construcția din anul 1968) și anume neasigurarea recepției lucrărilor de construcție la terminarea lucrărilor de construcție a casei de locuit lit. 01, șoproane nr. II, IV, V, VII și baie cu nr. VI, ceea ce contravine art. 22 lit. f) din Legea nr. 721-XIII din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții (f.d. 167, Vol. I).
 10. Prin decizia din 22 octombrie 2009 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău, Reabțev Leonid a fost recunoscut vinovat în comiterea contravenției prevăzute de art. 177 alin. (1) lit. k) din Codul contravențional, aplicându-se pedeapsa sub formă de amendă în mărime de 40 unități convenționale, adică 800 lei (f.d. 169, Vol. I).
 11. Potrivit certificatului de deces nr. DC-IV 1204645 Reabțev Leonid a decedat la 26 martie 2010 (f.d. 12, Vol. I).
 12. Conform certificatului nr. 903/09 din 17 decembrie 2009 privind stabilirea regimului urban Consiliul municipal Chișinău, ca urmare a cererii depuse de către Reabțev Leonid referitor la examinarea construcțiilor neautorizate, Consiliul municipal Chișinău a certificat precum că, imobilul de pe terenul cu numărul cadastral 0100103268 situat pe str. Crișana, 110, se folosește ca locuință, nu afectează rețele tehnico-edilitare publice și că chestiunea privind transmiterea în proprietate a terenului va fi examinată ulterior la Comisia pentru construcții, arhitectură și relații funciare (f.d. 172, 173, Vol. I).
 13. Prin procura din 21 ianuarie 2010, autentificată de notarul public Tudos Raisa și înregistrată în Registrul actelor notariale cu nr. 285 Reabțev Leonid l-a împuternicit pe Țigănașu Ion să-i reprezinte interesele în toate autoritățile publice și alte organe de stat precum și să încheie orice tranzacții admise de lege cu privire la bunurile ce-i aparțin sau care vor fi dobândite în patrimoniul acestuia, inclusiv și să vîndă, să doneze, să schimbe (f.d. 16, Vol. I).

14. Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/31-36 din 30 iulie 2010 cu privire la autentificarea dreptului de proprietate privată asupra lotului de pământ din str. Crișana, 110, lui Leonid Reabțev, este dispusă că, având în vedere demersul și actele depuse la data de 10 mai 2010 de Reabțev Leonid, decizia Comitetului Executiv de deputați a raionului Lenin nr. 113 din 02 mai 1957, propunerile Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare privind stabilirea limitelor lotului de pământ, s-a autentificat dlui Leonid Reabțev dreptul de proprietate privată asupra lotului de pământ cu suprafața de 637 mp din str. Crișana, 110, pentru recepția finală, exploatarea și deservirea casei de locuit particulare (175,176, Vol. I).
15. În baza deciziei Consiliului municipal Chișinău lui Reabțev Leonid i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren (f.d. 17, Vol. I).
16. În conformitate cu Extrasul din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a lui Reabțev Leonid asupra terenului cu număr cadastral 0100103.268 situată în mun. Chișinău, sect. Botanica, str. Crișana, 110, a fost înregistrat la 22 octombrie 2010 (f.d.29, 30, Vol. I).
17. Ulterior, la 05 noiembrie 2011 Țigănașu Ion în baza procurii nr. 285 autentificată de notarul Raisa Tudos a încheiat din numele lui Reabțev Leonid contractul de vânzare-cumpărare a terenului potrivit căruia a înstrăinat lui Vulpe Gheorghe terenul cu numărul cadastral 0100103268, situat în mun. Chișinău, str. Crișana, 110 (f.d.19, 20 Vol. I).
18. În baza contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 27 noiembrie 2010 Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga a înstrăinat terenul cu numărul cadastral 0100103.268 lui Baltaga Sergiu (f.d.21,22, Vol. I).
19. Potrivit contractului de vânzare-cumpărare din 21 decembrie 2011 Baltaga Sergiu, Baltaga Irina a înstrăinat terenul respectiv lui Chirilenco Nicolae (f.d.23,24, Vol. I).
20. În conformitate cu certificatul de deces seria DC-IV din 1204645 decesul lui Reabțev Leonid a fost înregistrat în baza actului de deces cu nr. 4879 din 21 decembrie 2012 (f.d. 12, Vol. I).
21. Prin sentința din 22 iunie 2015 a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău Țigănașu Ion a fost recunoscut vinovat în săvârșirea infracțiunilor prevăzute de art. 42 alin. (3), art. 145 alin. (2) lit. a), b), i), k), art. 362 alin. (2) lit. b), d) și art. 196 alin. (4) Cod penal și a fost condamnat prin prisma art. 84 Cod penal la 25 ani cu închisoare. Însă pentru comiterea art. 190 alin. (5) și art. 361 alin. (1) a fost achitat. E de menționat că Țigănașu Ion a fost condamnat pentru omorul intenționat a lui Reabțev Leonid.
De asemenea, prin sentința respectivă a fost încetat procesul penal în privința notarului Tudos Raisa în baza art. 327 alin. (1) și art. 361 alin. (1) Cod penal cu eliberarea acesteia de răspundere penală în legătură cu expirarea termenului de prescripție (f.d. 177-199, Vol. I).
22. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 ianuarie 016 Țigănașu Ion a recunoscut vinovat în comiterea infracțiunii prevăzute de art. 190 alin. (5) Cod penal. În rest a fost menținută sentința Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 22 iunie 2015 (f.d. 63-91, Vol. II).

Prin sentința Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 22 iunie 2015 a fost constatat că, la începutul lunii ianuarie 2010, data exactă în cadrul urmăririi penale nu a fost posibil de stabilită, Țigănașu Ion a primit de la Gurițenco Ilia, pașaportul de tip sovietic modelul anului 1974, seria XVII-EM, nr. 634376, eliberat la 25 aprilie 1990 de SAI Chișinău pe numele lui Reabțev Leonid.

Ulterior, Țigănașu Ion din interes material, avînd scopul omorului lui Reabțev Leonid, pentru a înlesni obținerea ilegală a dreptului de proprietate asupra averii acestuia, dispunînd de informația că ultimul nu are succesori, atrăgînd la această activitate criminală pe Gurițenco Ilia și Levița Alexandru a organizat și dirijat omorul lui Reabțev Leonid.

Totodată, prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 ianuarie 2016 a fost stabilit că, inculpatul Țigănașu Ion, în continuarea acțiunilor sale criminale, îndreptate spre însușirea prin înșelăciunea a bunurilor altei persoane, în proporții deosebit de mari, rezultate în urma realizării bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Crișana, nr. 110, cu suprafața de 0,0637 ha, ce aparținea lui Reabțev Leonid, acționînd în baza procurii nr. 331316 seria AB, înregistrată în Registrul actelor notariale cu nr. 285, eliberată de notarul Raisa Tudos, adică cunoscînd cu certitudine că acționează în baza unei procuri false, a obținut documentele necesare, după care, la 05 noiembrie 2010 s-a prezentat la biroul notarului Veronica Roșca, unde a înstrăinat bunul imobil respectiv lui Vulpe Gheorghe.

Astfel, ținînd cont de cele constatate supra, instanța de recurs urmează să admită recursul să caseze decizia instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe ca fiind legală și întemeiată.

Inițial, instanța de recurs, conchide că, dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6.1 din Convenție, include printre altele dreptul părților de a prezenta observațiile pe care le consideră pertinente pentru cauza lor. Întrucât Convenția nu are drept scop garantarea unor drepturi teoretice sau iluzorii, ci drepturi concrete și efective (Hotărârea Artico împotriva Italiei, din 13 mai 1980, seria A, nr. 37, p. 16, paragraful 33), acest drept nu poate fi considerat efectiv decât dacă aceste observații sunt în mod real "ascultate", adică în mod corect examinate de către instanța sesizată. Altfel spus, art. 6 implică mai ales în sarcina "instanței" obligația de a proceda la un examen efectiv al mijloacelor, argumentelor și al elementelor de probă ale părților, cel puțin pentru a le aprecia relevanța [Hotărârea Perez împotriva Franței (GC), Cererea nr. 47.287/99, paragraful 80, CEDH 2004-I, și Hotărârea Van der Hurk împotriva Olandei, din 19 aprilie 1994, seria A, nr. 288, p. 19, paragraful 59].

Întinderea obligației privind motivarea poate varia în funcție de natura deciziei (Ruiz Torija împotriva Spaniei, pct. 29; Hiro Balani împotriva Spaniei, pct. 27) și trebuie analizată în lumina circumstanțelor speței: trebuie să se țină seama în special de diversitatea motivelor pe care un reclamant le poate ridica în instanță și de diferențele din statele contractante în materie de dispoziții legale, cutume, concepții doctrinare, prezentarea și redactarea hotărârilor și deciziilor (Ruiz Torija împotriva Spaniei, pct. 29; Hiro Balani împotriva Spaniei, pct. 27).

În acest sens, instanța de recurs relevă că, hotărârile sunt mijlocul prin care judecătorii se adresează reclamantilor și publicului larg, explicînd temeiurile care au stat la baza concluziilor lor.

Hotărârile trebuie să comunice mesajul cât de clar posibil către public, astfel, încât participanții procesului să înțeleagă mesajul hotărârii și aspectelor circumstanțelor analizate în ea.

În speță, instanța de recurs remarcă că, hotărârea instanței de apel, pronunțată în cauza, este contradictorie, neclară și nu întrunește criteriile de calitate a hotărârii judecătorești expuse în jurisprudența CEDO.

Cu referire la problemele de drept în prezenta cauză, instanța de recurs reține următoarele.

Dilema, inițială expusă în decizia instanței de apel este dacă terenul cu numărul cadastral 0100103.268, situat pe str. Crișana, 110, mun. Chișinău și casa locativă de pe terenul respectiv, erau în proprietatea lui Reabțev Leonid, pentru ca ulterior acestea să fie parte componentă a patrimoniului succesoral.

La momentul examinării cauzei, Reabțev Leonid este decedat fapt constatat prin certificatul de deces seria DC-IV din 1204645. Decesul acestuia a survenit la 26 martie 2010, iar înregistrat la Oficiul Stării civile a fost la 21 decembrie 2012.

După cum s-a constatat supra, terenul cu numărul cadastral 0100103.268 situat pe str. Crișana, 110, mun. Chișinău, i-a fost atribuit lui Reabțev Leonid în posesie și folosință în anul 1957 pentru construcția unei case de locuit.

Cu toate acestea, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a lui Reabțev Leonid asupra terenului cu număr cadastral 0100103.268 a fost înregistrat la 22 octombrie 2010 în baza titlului de autentificare a deținătorului de teren din 17 august 2010.

În acest sens, e de menționat că, există o decurgere a evenimentelor astfel încât, Reabțev Leonid a decedat la 26 martie 2010, dreptul de proprietate asupra terenului a fost înregistrat la 22 octombrie 2010, iar decesul a fost înregistrat la 21 decembrie 2012.

Astfel, instanța de recurs la aprecierea circumstanțelor menționate supra, nu poate să nu i-a în considerație că Reabțev Leonid a fost omorât din interes material, și anume cu scopul de a dobândi fraudulos, de către Țigănașu Ion, terenul cu număr cadastral 0100103.268 și a-l înstrăina ulterior.

Mai mult, cadavrul acestuia a fost descoperit ulterior, data morții fiind stabilită prin expertiza medico-legală.

Prin urmare, legea urmează să fie aplicată reieșind din interesul superior al persoanei, drepturile cărora au fost afectate.

Dreptul de proprietate este un drept fundamental garantat, inviolabil și apărut de art. 46, 127 din Constituția Republicii Moldova, Codul civil.

Cu toate acestea, acest drept este garantat și de art. 1, Protocolul 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Curtea reține că, în calitate de „bun”, protejat de art.46 din Constituție și de articolul 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană, poate fi recunoscut orice element al activului patrimonial al persoanei, care are valoare economică

Curtea Europeană a Drepturilor Omului menționează că, fosta Comisie a decis că nu pot fi considerate bunuri care să intre în domeniul de aplicare al art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană acele valori patrimoniale cu privire la care reclamantul nu poate pretinde că ar avea cel puțin „o speranță legitimă” de a le putea concretiza (a se vedea cauza Mayer și alții vs. Germania din 4 martie 1996).

De asemenea, Curtea Europeană, în jurisprudența sa, a statuat, cu valoare de principiu, că noțiunea de „bunuri” din articolul 1 din Protocolul nr.1 la Convenția Europeană are o semnificație autonomă, fiind independentă de clasificarea formală din dreptul național, și că aceasta nu se limitează numai la proprietatea asupra unor bunuri corporale.

Astfel, chestiunea care urmează a fi examinată în fiecare cauză este dacă circumstanțele cauzei, examinate în ansamblu, oferă persoanelor vizate un drept asupra unui interes material, protejat de articolul 1 din Protocolul nr.1 la Convenția Europeană.

După cum e constatat supra, dreptul de proprietate a lui Reabțev Leonid a fost înregistrat după decesul acestuia, dar înainte de constatarea decesului, sub acest aspect instanța de recurs menționează următoarele.

În conformitate cu art. 1440 din Codul civil, succesiunea se deschide în urma decesului persoanei fizice sau declarării morții ei de către instanța de judecată.

Dovada decesului persoanei fizice, în temeiul cărora notarul acceptă declarația de acceptare a succesiunii și se deschide procedura succesorală este certificatul de deces.

În conformitate cu art. 54 din Legea nr.100 din 26 aprilie 2001 privind actele de stare civilă, decesul se înregistrează în temeiul certificatului medical constatator al decesului, eliberat de o unitate sanitară, actului, eliberat de către organele competente, prin care se constată decesul persoanei supuse represiunilor și ulterior reabilitate conform legislației respective, hotărârii instanței judecătorești privind constatarea decesului sau privind declararea persoanei ca fiind decedată. Aliniatul (5) al articolului în cauză prevede că, când decesul se datorează unei sinucideri, unui accident sau altor acțiuni violente, precum și în cazul găsirii unui cadavru, pentru întocmirea actului de deces, de rând cu certificatul medical constatator al decesului, este necesară și dovada respectivă, eliberată de poliție sau procuratură, din care să rezulte că una din aceste autorități a fost sesizată despre deces.

În speță, la data înregistrării dreptului de proprietate nu se cunoștea dacă Reabțev Leonid este decedat sau nu, mai mult ca atât, nu era în acest sens eliberat un certificat de deces.

Astfel, urmează de constatat în ce mod a fost înregistrat dreptul de proprietate a lui Reabțev Leonid.

În acest sens, instanța de recurs relevă că, potrivit art. 11 din Codul funciar, autoritățile administrației publice locale atribuie cetățenilor terenuri fără plată, eliberându-le titluri de proprietate trec în proprietatea cetățenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești și grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislația.

Dreptul de dobândire a dreptului de proprietate a fost obținut de către Reabțev Leonid din momentul atribuirii în posesie a terenului pentru construcția casei de locuit, însă acest drept urma să fie valorificat în urma parcurgerii unei căi administrative.

Reieșind din probele acumulate și examinate în instanța de judecată, Reabțev Leonid a început procedura de valorificare a acestui drept încă din anul 2008, fapt dovedit prin scrisoarea nr. 748 din 16 iulie 2008, iar Direcția funciară, i-a comunicat care sunt actele necesare de legalizare a terenului.

Mai mult ca atât, potrivit fișei de evidență și control Reabțev Leonid a depus cerere de privatizare a terenului, iar potrivit fișei de circulație și examinare a documentelor urma de perfectat proiectul deciziei.

Actele respective au fost întocmite în anul 2009, la momentul când Reabțev Leonid era în viață, respectiv, contrar materialelor cauzei, Curtea de Apel Chișinău eronat a constatat că Reabțev Leonid nu a depus cerere de atribuire în proprietate a terenului.

Procesul de atribuire a terenului și de eliberare a titlului de proprietate a fost perfectat la 30 iulie 2010.

Potrivit deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 9/31-36 din 30 iulie 2010 s-a autentificat dlui Leonid Reabțev dreptul de proprietate privată asupra lotului de pământ cu suprafața de 637 mp din str. Crișana, 110, pentru recepția finală, exploatare și deservirea casei de locuit particulare, conform planului anexat.

Respectiv, Consiliul municipal Chișinău i-a atribuit în proprietate terenul lui Reabțev Leonid, în momentul în care acesta nu era în viață, iar decesul acestuia nu a fost constatat.

În acest sens, instanța de recurs reține că, Reabțev Leonid și-a manifestat consimțământul de atribuire a terenului în proprietate în momentul în care acesta era în viață, iar Consiliul municipal Chișinău i l-a atribuit ca urmare a respectării art. 11 din Codul funciar, nefiind identificat nici o circumstanță de refuz în atribuirea terenului.

Mai mult ca atât, la momentul constatării decesului lui Reabțev Leonid, acesta obținuse dreptul de proprietate asupra terenului, prin eliberarea titlului de proprietate și înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile, acte care nu au fost contestate și sunt în vigoare pînă la moment, întrucît sunt acte administrative, care sunt executorii, potrivit Legii contenciosului administrativ, nr. 793 din 10 februarie 2000.

Suplimentar, instanța de recurs relevă că, acest fapt nu este similar cu declararea nulității procurii, circumstanță menționată de către Curtea de Apel Chișinău în decizie, or, potrivit art. 255 alin. (1) lit. f) din Codul civil, valabilitatea procurii încetează în cazul decesului persoanei fizice care a eliberat procura.

În concluzie, instanța de recurs menționează că, Reabțev Leonid la momentul constatării decesului era proprietar deposedat ilegal de terenul litigios și respectiv, terenul fiind parte a masei succesoriale.

De asemenea, Colegiul menționează că, instanța de apel eronat a aplicat legea materială ce ține de dreptul de proprietate a defunctului asupra casei de locuit, care nu a fost obiectul contractelor de vânzare-cumpărare.

Reieșind din procesul-verbal seria ISC nr. 000100 din 17 septembrie 2009 cu privire la contravenție, decizia Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău din 22 octombrie 2009 și certificatul privind stabilirea regimului urban nr. 903/09 din 17 decembrie 2009, casa de locuit a fost construită de către Reabțev Leonid, însă fără înregistrarea acesteia în Registrul bunurilor imobile.

În acest sens, se relevă faptul că, Reabțev Leonid a construit casa de locuit pe terenul respectiv și a locuit în ea pînă la deces, fiind ultimul domiciliu.

Mai mult ca atât, Consiliul municipal Chișinău a eliberat certificatul privind stabilirea regimului urban asupra construcției la 17 decembrie 2009, în momentul în care Reabțev Leonid era în viață, prin urmare, constatarea Curții de Apel Chișinău cu privire la faptul că casa de locuit nu este parte a masei succesoriale, reprezintă în sine o încălcare a dreptului de proprietate.

În concluzie, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, atât terenul cu numărul cadastral 0100103268 situat

în mun. Chișinău, str. Crișana, 110 și casa de locuit cu construcțiile anexe de pe acesta făceau parte din patrimoniul succesoral și beneficiază de o protecție prin prisma Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Cu referire la dreptul lui Reabțeva Valentina de a depune cerere de chemare în judecată, Colegiul contată următoarele.

Potrivit art. 1558 alin. (1) din Codul civil, dacă nu s-a făcut dovada existenței unor bunuri în patrimoniul defunctului ori determinarea acestora necesită operațiuni de durată și moștenitorii solicită să li se stabilească numai calitatea, se poate emite certificat de calitate de moștenitor. Alineatul (2) al articolului respectiv, prevede că, această calitate poate fi dovedită numai în cazul acceptării în termen a moștenirii, în caz contrar moștenitorul fiind străin de moștenire prin neacceptare.

Certificatul de calitate de moștenitor eliberat lui Reabțeva Valentina, confirmă faptul că aceasta a acceptat moștenirea în urma decesului lui Reabțev Leonid și că este moștenitor al acestuia, nefiind prezentată nici o probă precum că ar mai exista alți moștenitori.

Prin urmare, Reabțeva Valentina ca moștenitor legal beneficiază de dreptul de a se adresa în instanța de judecată cu privire la revendicarea drepturilor ce rezultă din valorificarea masei succesive.

În acțiunea înaintată în instanța de judecată, Reabțeva Valentina a solicitat:

- Constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 38167 din 05 noiembrie 2010, încheiat între Ion Țigănașu ca reprezentant al lui Leonid Reabțev în calitate de vânzător și Vulpe Gheorghe în calitate de cumpărător, cu aplicarea efectelor acesteia;
- Constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 5458 din 27 noiembrie 2010, încheiat între Vulpe Gheorghe în calitate de vânzător pe de o parte și Sergiu Baltaga în calitate de cumpărător pe de altă parte, cu aplicarea efectelor acesteia;
- Constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 3818 din data de 21 decembrie 2011, încheiat între Sergiu Baltaga în calitate de vânzător și Nicolae Chirilenco în calitate de cumpărător, cu aplicarea efectelor acesteia;

În acest sens, instanța de recurs menționează că, Țigănașu Ion pentru dobândirea în proprietate a terenului litigios, l-a omorât pe Reabțev Leonid, a falsificat o procură în acest sens, din numele lui Reabțev Leonid și după dobândirea dreptului de proprietate lui Reabțev Leonid, cunoscând că acesta este decedat a înstrăinat terenul lui Vulpe Gheorghe.

Aceste circumstanțe au fost constatate prin sentința Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău din 22 iunie 2015 și prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 ianuarie 2016. Astfel, aplicând prevederile art. 123 alin. (3) din Codul de procedură civilă, faptele respective sunt calificate ca circumstanțe care au valoarea lucrului judecat și părțile sunt degrevate de obligația de a le proba.

Prin contractul de vânzare-cumpărare din 05 noiembrie 2010 Țigănașu Ion în baza unei procuri falsificate a înstrăinat lui Vulpe Gheorghe terenul cu numărul cadastral 0100103268, situat pe str. Crișana, 110, mun. Chișinău.

Dilema apărută pe marginea acestui aspect este dacă circumstanțelor respective le sunt aplicabile prevederile nulității absolute ori nulității relative.

În acest sens, instanța de recurs menționează următoarele.

În conformitate cu art. 216, 217 din Codul civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă).

Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate.

În acest sens, Curtea de Apel Chișinău a aplicat prevederile ce reglementează nulitatea relativă, în special art. 226 din Codul civil, care stabilește că, în cazul în care atribuțiile persoanei privind încheierea actului juridic sînt limitate prin contract, iar împuternicirile organului persoanei juridice – prin actul de constituire, în comparație cu cele stipulate prin mandat, lege sau cu cele deduse din circumstanțele în care se încheie actul juridic, acesta, încheiat fără respectarea limitelor impuse, poate fi declarat nul numai în cazul în care se demonstrează că cealaltă parte a știut sau trebuia să știe despre limitări.

Curtea reiterează că, la aplicarea legii, urmează de ținut cont de circumstanțele exclusive ale cauzei, și anume că, Țigănașu Ion la omorît pe Reabțev Leonid pentru a dobîndi și a înstrăina terenul, a falsificat în acest sens o procură știind cu certitudine că Reabțev Leonid este decedat. Mai mult ca atît, acest mod de deposedare a fost stabilit și în alte episoade pentru care a fost condamnat.

Curtea mai reiterează că Reabțev Leonid a decedat la 26 martie 2010 iar procura a fost eliberată la 21 ianuarie 2010, însă prin sentința Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 22 iunie 2016 a fost constatat că această procură nu a fost semnată de către Reabțev Leonid, dar însăși de Țigănașu Ion, respectiv, Țigănașu Ion nu a fost împuternicit niciodată de Reabțev Leonid pentru a încheia din numele acestuia careva acte juridice.

Astfel, sunt inaplicabile prevederile art. 226 din Codul civil, or, Țigănașu Ion nu putea să-și depășească împuternicirile în cazul în care acestea nu au fost acordate.

În acest sens, instanța de recurs conchide că, omorul unei persoane pentru dobîndirea ilicită a unui bun și înstrăinarea acestuia nu poate reprezenta în sine o depășire a împuternicirilor acordate, dar o încălcare flagrantă a normelor imperative a ordinii publice sau bunelor moravuri, temeiuri care potrivit art. 220 din Codul civil atrag după sine nulitatea absolută a actului civil.

Mai mult ca atît, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare Țigănașu Ion cunoștea despre faptul că Reabțev Leonid este decedat, or, acesta a contribuit în mod nemijlocit la survenirea decesului acestuia.

Mai mult ca atît, potrivit art. 195 din Codul civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

În cauză, Reabțev Leonid nu și-a manifestat consimțământul spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor civile, mai mult ca atît a fost lipsit arbitrar de acest drept.

Respectiv, contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Reabțev Leonid reprezentat de Țigănașu Ion cu Vulpe Gheorghe este lovit de nulitate în temeiul legii și urmează de aplicat doar efectele nulității absolute.

Cu referire la contractele de vânzare-cumpărare ulterioare instanța de recurs menționează următoarele.

În conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare a terenului încheiat la 27 noiembrie 2010, după 22 de zile, Vulpe Gheorghe înstrăinează terenul litigios lui Baltaga Sergiu, care la 21 decembrie 2011 înstrăinează terenul lui Chirilenco Nicolae.

În acest sens, instanța de recurs menționează că, potrivit art. 219 alin. (2) și (3) din Codul civil, fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației. Partea și terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.

Prin urmare, se va reține că, anularea actului juridic inițial atrage și anularea actului juridic următor, datorită legăturii lor reciproce, ori și Convenția europeană a drepturilor omului garantează exercitarea unor drepturi concrete și efective nu iluzorii.

Mai mult ca atât, art. 375 alin. (1) din Codul civil, prevede că, dacă un bun a fost dobândit cu titlu oneros de la o persoană care nu a avut dreptul să-l înstrăineze, proprietarul poate să-l revendice de la dobânditorul de bună-credință numai în cazul în care bunul a fost pierdut de proprietar ori de persoana căreia bunul a fost transmis de proprietar în posesiune sau dacă i-a fost furat unuia ori altuia, sau a ieșit în alt mod din posesiunea acestora, fără voia lor.

Suplimentar la cele relatate instanța de recurs relevă că, Curtea Europeană a Drepturilor Omului în cauza Străin împotriva României a constatat că, vinderea de către stat a bunului altuia către terți, chiar dacă era anterioară confirmării în justiție în mod definitiv a dreptului de proprietate, și dacă terții erau de bună credință, se consideră o lipsire de bun.

Aplicînd raționamentelor CEDO *mutatis mutandis*, Curtea relevă, că înstrăinarea unui bun străin, în speță, chiar dacă dobînditorii sunt de bună credință reprezintă în sine lipsire de acest bun.

Respectiv, urmează să fie anulate și contractele de vânzare-cumpărare ulterioare încheiate, așa după cum a constatat instanța de fond.

Cu referire la pretenția de recunoașterea lui Valentina Reabțeva drept proprietar al bunului imobil apasat pe adresa mun. Chișinău, sect. Botanica, str. Crișana, 110, cu numărul cadastral 0100103.268, se relevă următoarele.

Avînd în vedere că, dreptul la moștenire este o consecință firească a dreptului de proprietate, articolul 46 alin. (6) din Constituție prevede expres că dreptul la moștenire a proprietății private este garantat.

Curtea reține că, potrivit Codului civil, drepturile succesoriale se transmit *ope legis* moștenitorilor la data deschiderii succesiunii, în virtutea efectelor juridice ale acceptării acesteia. Calitatea de succesori legal sau testamentar se atestă prin certificatul de moștenitor.

În conformitate cu art. 320 alin. (2) din Codul civil, dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.

Articolul 1432 alin. (1) din Codul civil prevede că, moștenirea este transmiterea patrimoniului unei persoane fizice decedate (cel ce a lăsat moștenirea) către succesorii săi. Iar art. 1444 alin. (1) din Codul civil prevede că, patrimoniul succesoral include atât

drepturile patrimoniale (activul succesoral), cât și obligațiile patrimoniale (pasivul succesoral), pe care cel ce a lăsat moștenirea le avea la momentul decesului.

Luînd în considerație constatările efectuate supra, și anume că bunul imobil apasat pe adresa mun. Chișinău, sect. Botanica, str. Crișana, 110, cu numărul cadastral 0100103.268 era parte a patrimoniului succesoral al defunctului Reabțev Leonid, iar potrivit certificatului de calitate de moștenitor legal Reabțeva Valentina a acceptat moștenirea și este unicul moștenitor a defunctului Reabțev Leonid, fiind sora acestuia urmează de recunoscut dreptul de proprietate a lui Reabțeva Valentina asupra terenului.

Prin urmare instanța de fond corect a constatat dreptul de proprietate a lui Reabțeva Valentina asupra imobilului apasat pe adresa mun. Chișinău, sect. Botanica, str. Crișana, 110, cu numărul cadastral 0100103.268, în timp ce Curtea de Apel Chișinău eronat și contradictoriu a expus acest aspect în decizie.

Cu referire la capătul de cerere ce ține de încasarea cheltuielilor de judecată, se relevă următoarele.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

Conform art. 92 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a pricinii.

Potrivit ordinului de încasare nr. 65459045 din 16 decembrie 2013 a fost achitată taxa de stat la depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de 25 000 lei, care prin hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău a fost încasată.

Potrivit ordinului de încasare a numerarului nr. DINJ-3100 din 22 august 2016 a fost achitată taxa de stat la depunerea cererii de recurs în sumă de 12 505 lei (f.d. 123, Vol. II).

Astfel, este de menționat că prin hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău a fost încasată din contul pârâților în contul reclamantei taxa de stat suportată la depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de 25 000 lei.

Cheltuielile de judecată suportate pentru depunerea cererii de recurs în sumă de 12 500 lei urmează de încasat prin prezenta decizie.

Luînd în considerație cele expuse, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa integral decizia instanței de apel ca fiind ilegală și neîntemeiată, cu menținerea hotărârii primei instanțe, întrucât instanța de fond corect a constatat faptele și normele aplicabile la caz.

În conformitate cu prevederile art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se admite recursul depus de avocatul Iurie Nichitoi în interesele lui Valentina Reabțeva.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2016, emisă în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Reabțeva Valentina împotriva lui Ion Țigănașu, Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga, Baltaga Sergiu, Baltaga Irina, Chirilenco

Nicolae și Chirilenco Diana, intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău și notarul public Tudos Raisa, cu privire la constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a terenului, aplicarea efectelor nulității, recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului dobândit prin succesiune și încasarea cheltuielilor de judecată, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Botanica, municipiul Chișinău din 09 octombrie 2015.

Se încasează în mod solidar de la Ion Țigănașu, Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga, Baltaga Sergiu, Baltaga Irina, Chirilenco Nicolae și Chirilenco Diana în beneficiul lui Reabțeva Valentina, cu titlu de cheltuieli de judecată, sumă de 12505 (doisprezece mii cinci sute cinci lei).

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,

Tatiana Vieru

judecători

Valentina Clevadî

Oleg Sternioală

Mariana Pitic

Dumitru Mardari