

prima instanță: Judecătoria Cahul
Judecător: D.Bosîi
instanța de apel: Curtea de Apel Cahul
Judecători: R.Petrov, I.Dănăilă, G.Vavrin

dosarul nr. 3ra-552/18

DECIZIE

30 mai 2018

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ
lărgit al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Svetlana Filincova
Nina Vascan
Victor Burduh
Tamara Chișca-Doneva

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Macrei Ion,
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Căpățînă Alexandru împotriva Consiliului și Primăriei or. Cahul, Macrei Ion, Oficiului Cadastral Teritorial Cahul al Întreprinderi de Stat "Cadastru" și Ministerului Apărării al Republicii Moldova, intervenienți accesorii Burlacu Mihail, Zlatovcen Victor, Macrei Oxana, XXXX, Căpățînă Sofia, Căpățînă Mihai cu privire la anularea parțială a deciziei Consiliului raional Cahul, anularea contractelor de vânzare-cumpărare, primire – predare în proprietate privată a imobilului, anularea deciziei Consiliului orașenesc Cahul, a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea hotărârii comisiei de privatizare și a constatărilor pe teren, întocmite de Oficiul Cadastral Teritorial Cahul,

împotriva deciziei Curții de Apel Cahul din 5 decembrie 2017,

c o n s t a t ă :

La 8 iulie 2015 Căpățînă Alexandru a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului raional Cahul, Macrei Ion, OCT Cahul, filiala ÎS "Cadastru", Ministerul Apărării, intervenienți accesorii Burlacu Mihail, Zlatovcen Victor, solicitând anularea deciziei Consiliului raional Cahul nr.6/10-III din 27 septembrie 2013 în partea privatizării apartamentului nr.XXXX de către familia Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX și nr.XXXX privatizat de către familia Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihail din casa XXXX, situată pe str. XXXX; anularea contractelor de vânzare – cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată a locuinței nr.XXXX a din casa XXXX, situată pe XXXX, nr.4563 din 14 iunie 2012, încheiat între Consiliul raional Cahul și Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai și a locuinței nr.XXXX din casa nr.XXXX nr.4154 din 4 iunie 2012, încheiat între Consiliul Raional Cahul și Macrei Ion, Macrei Oxana, care au acționat în nume propriu, pentru și în numele minorului XXXX, anularea deciziei cu privire la aprobarea cererilor de privatizare a locuințelor; anularea deciziei Consiliului or. Cahul nr.4/9(32/9)-XXIV din

25 iunie 2014 p.p.8-9 în partea ce ține de transmiterea lui Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX în proprietate privată comună în devălmășie 44,05% și lui Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai în proprietate privată comună în devălmășie 17,64% din suprafața totală de 0,1298 ha a lotului de pământ de pe lângă casa de locuit cu nr. cadastral XXXX, amplasat XXXX; anularea deciziei cu privire la aprobarea cererilor de privatizare a locuințelor și contractelor de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată a locuințelor; anularea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren perfectate pe numele lui Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX în repartizarea în proprietate privată comună 44,05% și lui Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia, Căpățînă Mihai în proprietate privată comună 17,64% din suprafața totală de 0,1298 ha a lotului de pământ de pe lângă casa de locuit cu nr. cadastral XXXX, amplasată XXXX; anularea deciziei cu privire la transmiterea în proprietate privată a lotului de pământ de pe lângă casă și încasarea de la pârâți cheltuieli de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că începând cu anul 1999 locuiește, cu familia, în casa cu XXXX, XXXX. Această casă de locuit până în anul 2010 a avut destinația formală de clădire administrativă a Ministerului Apărării, în realitate însă, în această clădire locuiau mai multe familii a militarilor prin contract din Forțele Armate ale Republicii Moldova, și anume, Brigada nr.3 de Infanterie Motorizată ”Dacia” or. Cahul. Suprafața totală a casei de locuit constituia 182,7 m2, care era atribuită după cum urmează: locuința nr. 1 cu suprafața de 31,04 m2 familiei Burlacu, locuința nr.XXXX cu suprafața de 39,92 m2 familiei Zlatovcen, locuința nr.XXXX cu suprafața de 48,26 m2 familiei Macrei Ion și locuința nr.XXXX cu suprafața de 59,33 m2 familiei Căpățînă Alexandru. Casa de locuit este amplasată pe un teren aferent cu suprafața de 0,1298 ha.

La 15 iulie 2010 prin decizia sa nr.8/31 (44/31)-XXII Consiliul orașenesc Cahul permite Ministerului Apărării efectuarea schimbului de destinație a clădirii administrative amplasate în XXXX, XXXX în blocul locativ cu 4 apartamente, cu crearea Asociației de coproprietari.

Ulterior, în toamna anului 2010, în scopul perfectării documentelor necesare pentru privatizarea locuințelor la inițiativa lui Macrii Ion, celelalte 3 familii de locatari l-au împuternicit verbal pe acesta de a se ocupa de colectarea actelor necesare împreună cu reprezentantul Brigăzii de Infanterie Motorizată nr.3 „Dacia”, șeful serviciului cazare, Nacrîtov Victor.

Căpățînă Alexandru susține că, locatarii apartamentelor XXXX, XXXX și XXXX au semnat doar cererile, prin care au solicitat privatizarea locuințelor, iar de colectarea celorlalte documente și prezentarea lor la Serviciul Privatizare a Consiliului Raional Cahul s-au preocupat Macrii Ion și Nicrîtov Victor.

Urmărind scopul de a obține mai târziu o suprafață mai mare din terenul aferent casei de locuit, decât ceilalți locatari, Macrii Ion cu acordul și susținerea lui Nacrîtov Victor și angajatului OCT Cahul, au falsificat mai multe documente.

Astfel, pârâțul, fără acordul celorlalți locatari, a autorităților statului și evident fără un proiect și autorizație, imediat au ridicat pe cont propriu o construcție neautorizată – anexă la casa lor comună, extinzând suprafața locuinței sale de la 48,26 m2 până la 91,6 m2 , deși oficial la privatizare au fost incluși doar 84,4 m2.

Ca urmare, pentru a nu depăși suprafața totală a casei (182,7 m2) au purces la falsificarea planului general al casei, care în continuare a servit ca temei la elaborarea schițelor pentru fiecare locuință în parte.

Pentru aceasta, reprezentantul OCT Cahul din „greșeală” a exclus din planul casei anexa A „bucătăria de vară” cu suprafața de 25,53 m2 care se includea în suprafața

totală (59,33 m²) a locuinței sale, și a introdus anexa edificată de Macrii Ion, deși la momentul întocmirii planului nici nu era finalizată.

De către angajatul OCT Cahul au fost introduse și alte înscrisuri false în dosarul cadastral (inventariere tehnică) al imobilului referitor la existența, dispariția anexelor, momentul constatării lor, caracteristica construcțiilor, a unor schițe cu planurile terenului și construcțiilor amplasate pe el, cu participarea nemijlocită a lui Macrei Ion și Nicrîtov Victor prin abuz de încredere, de rînd cu actele veridice prezentate spre autentificare Șefului Direcției cazare, construcții și evidență a Ministerului Apărării, au fost falsificate și extrasele din fișa locuințelor, în care suprafețele locuințelor sunt introduse deja conform planului general al casei falsificat, dar nu cele indicate în actele originale, pentru care locatarii au achitat și plata pentru chirie de-a lungul anilor. Documentele respective, fiind semnate și ștampilate au fost anexate la dosarele de privatizare.

Reclamantul a relatat că, lui Macrei Ion cu familia i-a fost repartizat conform ordinului de repartiție nr.3 din 19 iulie 2011 apartamentul nr.XXXX cu 2 odăi (nu cu 4 odăi care sunt incluse la privatizare).

Faptul că la momentul respectiv nu exista anexa lui Macrei Ion se confirmă și prin actele întocmite de reprezentantul Brigăzii nr.3, Frunză Ecaterina, că la momentul solicitării schimbării destinației construcției și aprobate de către arhitectural – șef al or. Cahul borderoul încăperilor și planul încăperilor după reutilare, în care sub nr.XXXX (suprafața totală - 57,68 m²) sunt indicate încăperile sale, iar sub nr.XXXX (suprafața totală - 50,81 m²) – încăperile lui Macrei Ion.

Falsificările indicate au fost constatate și de către organul de urmărire penală a CNA Direcția Generală SUD în cadrul procesului penal nr.20151560044 examinat prin prisma art.332, 327 și 361 Cod penal, care a fost clasat în legătură cu intervenirea termenului de prescripție de atragere la răspundere penală a persoanei vinovate.

Astfel, reclamantul consideră că, în urma falsificării documentelor oficiale, familia sa a fost nedreptățită prin micșorarea suprafeței totale a locuinței supuse privatizării oficial de la 59,33 m² la 33,8 m², iar familia lui Macrei Ion a obținut o majorare a suprafeței de la 48,26 m² la 84,4 m² .

Totodată, Căpățînă Alexandru a indicat anul acesta prin luna aprilie Macrei Ion a comunicat celorlalți vecini, inclusiv dânsului, că intenționează să divizeze terenul aferent casei de locuit reieșind din suprafața locuinței privatizate, anunțând că lui îi revine aproape jumătate din teren. Dacă terenul aferent casei de locuit ar fi fost partajat conform suprafețelor inițiale dânsului i-ar fi revenit aproximativ 0,040 ha, iar lui Macrei Ion aproximativ 0,036 ha, însă conform suprafețelor privatizate oficial, dânsului îi revine 0,022 ha, iar lui Macrii Ion 0,057 ha.

Așadar, i-a propus lui Macrei Ion să soluționeze litigiul pe cale amiabilă, prin împărțirea terenului aferent conform cotei-părți care revine suprafețelor inițiale ale locuințelor și nu conform deciziei Primăriei or. Cahul, însă a refuzat susținând, că are acte oficiale și își va apăra dreptul său, motiv din care pentru apărarea dreptului încălcat s-a adresat cu cerere în instanța de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Cahul din 2 noiembrie 2015 au fost atrași în proces, în calitate de intervenienți accesorii, Consiliul și Primăriei or. Cahul.

Prin încheierea Judecătoriei Cahul din 5 aprilie 2016 a fost atrași în proces în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtului Macrei Oxana și în calitate de intervenient accesoriu de partea reclamantului, Căpățînă Sofia.

Prin încheierea Judecătoriai Cahul din 9 iunie 2016 au fost atrași în proces în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtului XXXX și în calitate de intervenient accesoriu de partea reclamantului, Căpățînă Mihail.

În cadrul examinării cauzei, Căpățînă Alexandru a depus cerere de modificare și corectare a pretențiilor inițiale formulate în cererea de chemare în judecată împotriva Consiliului și Primăriei or. Cahul, Macrei Ion, OCT Cahul, Ministerul Apărării, intervenienți accesorii Burlacu Mihail, Zlatovcen Victor, prin care a solicitat anularea actelor de constatare pe teren și introducerea modificărilor în proiectul casei XXXX din XXXX, efectuate în dosarul cadastral după 28 mai 2010 și a planurilor apartamentelor nr. XXXX și nr. XXXX executate în urma modificărilor neîntemeiate operate de reprezentanții OCT Cahul și eliberate ulterior solicitanților pentru privatizarea locuințelor ca fiind neîntemeiate și ilegale; anularea hotărârii comisiei de privatizare a fondului de locuințe de pe lângă Consiliul raional Cahul nr.2 din 28 mai 2012 în partea privatizării apartamentului nr. XXXX de către familia Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX, și nr. XXXX privatizat de familia Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai din casa nr. XXXX, din XXXX, ca fiind ilegală; anularea contractelor de vânzare – cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată: - a locuinței nr.XXXX a din casa XXXX, XXXX, nr.4563 din 14 iunie 2012 încheiat între Consiliul Raional Cahul și Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai și a locuinței nr.3 din casa XXXX din XXXX, nr.4154 din 4 iunie 2012 încheiat între Consiliul raional Cahul și Macrei Ion și Macrei Oxana, care au acționat în nume propriu, pentru și în numele fiicei minore XXXX, încheiate în baza hotărârii comisiei de privatizare a fondului de locuințe nr. XXXX din 28.05.2012 care la momentul tranzacției nu era aprobată printr-o decizie a Consiliului raional Cahul, respectiv, au fost semnate de o persoană neîmputernicită; anularea deciziei Consiliului raional Cahul nr.6/10-III din 27 septembrie 2013 în partea privatizării apartamentului nr.XXXX de către familia Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX și nr.XXXX privatizat de către familia Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihail din casa nr.XXXX, XXXX ca fiind emisă post factum, după finisarea procedurii de privatizare și încheierea contractelor de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată a locuințelor; anularea deciziei Consiliului orașenesc Cahul nr.4/9(32/9)-XXIV din 25 iunie 2014 p.p.8-9 în partea ce tine de transmiterea lui Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX în proprietate privată comună în devălmășie 44,05% și lui Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia, Căpățînă Mihai în proprietate privată comună în devălmășie 17,64% din suprafața totală de 0,1298 ha a lotului de pământ de pe lângă casa de locuit cu nr. cadastral XXXX, amplasat în XXXX, XXXX, anularea deciziei cu privire la aprobarea cererilor de privatizare a locuințelor și contractelor de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată a locuințelor; anularea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren perfectate pe numele lui Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX, repartizat în proprietate privată comună 44,05% și lui Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai în proprietate privată comună 17,64% din suprafața totală de 0,1298 ha a lotului de pământ de pe lângă casa de locuit cu nr. cadastral XXXX, amplasat în XXXX, XXXX și încasarea de la pârâți a cheltuielilor de judecată. (f.d. 148-150, vol.I)

Ca motive suplimentare la cele invocate în cererea inițială reclamantul a indicat că, prin demersul nr. 11/569 din 24.04.2010 Ministerul Apărării s-a adresat Primarului or. Cahul, solicitând transmiterea clădirii administrative în cămin pentru plutonierii

Brigăzii 3 de Infanterie Motorizată dislocată în or. Cahul, solicitând emiterea deciziei consiliului orășenesc pe tema abordată.

La începutul lunii iulie serviciul arhitectură împreună cu alți specialiști au elaborat proiectul de documente necesare și la 15 iulie 2010 Consiliul orășenesc Cahul a emis decizia nr.8/31 din 15 iulie 2010 prin care aprobă demersul privind schimbul destinației imobilului indicat.

Ulterior, Primăria or. Cahul examinează eliberarea certificatului de urbanism nr.121/1 din 30 iulie 2010 și autorizația de schimbare a destinației nr.008/4 din 8 septembrie 2010 care urmau să fie prezentate la OCT Cahul pentru operarea modificărilor de rigoare.

La 12 iulie 2011 OCT Cahul a operat în Registrul bunurilor imobile înregistrarea dreptului de proprietate, Republica Moldova, în baza hotărârii Guvernului nr.448 din 16 iunie 2011 și a altor drepturi reale, fără a prezenta actele eliberate de Primăria or. Cahul.

La 26 martie 2012 în baza cererii chiriașului Macrei Ion fără acordul proprietarilor, fără acte confirmative de la OCT Cahul a operat modificări în proiectul clădirii introducând anexe neautorizate la clădire și excluzând ulterior 2 anexe alipite apartamentului nr.XXXX înregistrate anterior (anul 1997). În continuare, se eliberează solicitanților planurile apartamentelor modificate ilegal pentru a fi prezentate la comisia de privatizare.

La rândul său, Macrei Ion la 5 aprilie 2012 a depus setul de documente la comisia de privatizare inclusiv planul eliberat ilegal de OCT Cahul, tăinuind extrasul din fișa locuinței nr. XXXX conform căreia deține 2 odăi cu suprafața de 26,46 m², în consecință obține prin privatizare un apartament cu suprafața de 84,4 m² și legalizarea automată a construcțiilor executate samavolnic în lipsa documentelor necesare.

Astfel, Căpățînă Alexandru susține că a obținut în proprietate un apartament cu suprafața de 33,8 m² și rămâne cu anexele la apartament neînregistrate – adică cu construcții neautorizate.

La 28 mai 2012 comisia de privatizare a fondului de locuințe de pe lângă Consiliul raional Cahul a decis privatizarea locuințelor din blocul locativ înainte de transmiterea blocului în fondul de locuințe a Administrației publice locale Cahul, lucru care a avut loc doar la 28.06.2012 în baza hotărârii Guvernului nr. 17 din 30.05.2013.

Reclamantul a mai specificat că, la 4 iunie 2012 lui Macrei Ion și la 14 iunie 2012 lui Căpățînă Alexandru, în baza contractelor de vânzare-cumpărare, transmitere – primire în proprietate privată li s-a transmis locuințele privatizate, contractele fiind întocmite și semnate de președintele raionului Cahul înainte de a fi aprobată hotărârea comisiei de privatizare de către Consiliul raional Cahul, care a fost adoptată la 27 septembrie 2013 sub nr. 06/10-III, prin care s-a și dispus întocmirea contactelor respective și a fost împuternicit președintele raionului de a semna contractele respective.

Prin hotărârea Judecătoriei Cahul din 30 decembrie 2016 a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea depusă de Căpățînă Alexandru.

La 10 ianuarie 2017 Căpățînă Alexandru a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând casarea integrală a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

Curtea de Apel Cahul prin decizia din 5 decembrie 2017 a admis apelul declarat de Căpățînă Alexandru, a casat hotărârea Judecătoriei Cahul din 30 decembrie 2016 și a pronunțat o nouă hotărâre, de admitere în parte a acțiunii depusă de Căpățînă Alexandru.

S-a anulat hotărârea comisiei de privatizare a fondului de locuință de pe lângă Consiliul raional Cahul nr. 2 din 28 mai 2012 în partea privatizării apartamentului nr. XXXX din casa nr. XXXX din XXXX de către Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX și în partea privatizării apartamentului nr. XXXX din casa nr. XXXX din XXXX, or. Cahul de către Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai. S-a anulat decizia Consiliului raional Cahul nr. 6/10-III din 27 septembrie 2013 în partea aprobării hotărârii comisiei de privatizare a fondului de locuințe nr. 2 din 28 mai 2012 în partea privatizării apartamentului nr. XXXX și nr. XXXX din casa nr. XXXX din str. XXXX.

S-au declarat nule contractele de vânzare-cumpărare, transmitere – primire în proprietate privată nr. 4563 din 14.06.2012 a apartamentului nr. XXXX din casa nr. XXXX din str. XXXX, XXXX, încheiat între Consiliul raional Cahul și Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai; nr. 4154 din 4 iunie 2012 a apartamentului nr. XXXX din casa nr. XXXX din XXXX, XXXX încheiat între Consiliul raional Cahul și Macrei Ion și Macrei Oxana.

S-au anulat pct.8-9 a deciziei Consiliului orașenesc Cahul nr. 4/9 (32/0)-XXIV din 25 iunie 2014 privind transmiterea lui Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX și lui Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai în proprietate privată comună în devălmășie a lotului de teren de lângă casă nr. XXXX din str. XXXX, nr. cadastral XXXX și titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberate în baza deciziei menționate pe numele lui Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX și pe numele lui Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai. În rest acțiunea depusă de Căpățînă Alexandru se respinge, ca neîntemeiată.

La 3 martie 2018 Macrei Ion a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerând-o neîntemeiată și pasibilă de casare, or, la caz nu au fost stabilite circumstanțe importante pentru soluționarea cauzei, dând o apreciere eronată probelor prezentate de către părți.

Recurentul a menționat că decizia instanței de apel a fost adoptată cu încălcarea normelor de drept material, fiind aplicată o lege care nu urma a fi aplicată, invocând ca temei de casare prevederile art. 432 alin. (1) lit. a) CPC.

Sub acest aspect menționează că instanța de apel greșit a considerat că OCT Cahul la 28 mai 2010, nejustificat a modificat planul locuinței nr. XXXX prin includerea în suprafața acestuia, anexa locativă cu lit. A¹, este o construcție autorizată, cum ar fi certificatul de urbanism și autorizația de construire, deoarece anexa a fost finalizată până la intrarea în vigoare a Legii nr. 163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, respectiv, organul cadastral modificând legal planul apartamentului nr. XXXX, prin includerea anexei locative cu lit. A¹, fiind majorată suprafața acestuia de la 50,81 m², indicată în planul încăperilor după reutilare, întocmit de Ministerul Apărării la primirea-predarea blocului locativ în balanța Primăriei or. Cahul, până la 84,40 m².

Iar, având în vedere că hotărârea nr. 2 din 28 mai 2012 a comisiei de privatizare a fondului de locuințe de pe lângă Consiliul raional Cahul este legală, consideră că și contractele de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată a apartamentului nr. XXXX din XXXX, încheiat între Consiliul raional Cahul și Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai și cel a apartamentului nr. XXXX încheiat

între Consiliul raional Cahul și Macrei Ion și Macrei Oxana, au fost încheiate în baza unui act administrativ legal.

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

După cum rezultă din actele cauzei copia deciziei instanței de apel din 5 decembrie 2017, a fost expediată pentru cunoștință în adresa părților, inclusiv și în adresa recurentului, Macrei Ion la 10 ianuarie 2018, fapt ce se confirmă prin copia scrisorii de însoțire nr. 05-3a-333-20032017, însă probe privind recepționarea copiei deciziei, la materialele cauzei lipsesc. (f.d. 104)

Astfel, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 3 martie 2018, în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) CPC, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Prin referința din 24 aprilie 2018 Căpățînă Alexandru a solicitat respingerea cererii de recurs înaintată de Macrei Ion.

Prin încheierea din 25 aprilie 2018 a Curții Supreme de Justiție recursul declarat de către Macrei Ion a fost considerat admisibil.

Conform art. 441 CPC, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Potrivit art. 442 alin. (1) CPC, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

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

Conform art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, 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.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Deși, alin. (3) al normei enunțate specifică concret care încălcări sau erori se consideră drept omisiuni procedurale, alin. (4) menționează că săvârșirea și altor încălcări decât cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Mai mult, instanța de recurs consideră necesar de a învedera prevederile art. 118 alin. (3), 130 alin. (1) și (2) CPC, care indică expres că circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea mult aspectuală, completă și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege și nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs, pe baza materialelor din dosar și în baza referinței depuse de către intimat, în coroborare cu normele de drept aplicabile la caz, Colegiul consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea deciziei și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din următoarele considerente.

După cum denotă actele cauzei, înaintând acțiunea împotriva Consiliului și Primăriei or. Cahul, Macrei Ion, OCT Cahul al ÎS ”Cadastru”, Ministerul Apărării al Republicii Moldova, intervenienți accesorii Burlacu Mihail, Zlatovcen Victor, Macrei Oxana, XXXX, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai, cu ulterioarele concretizări, Căpățînă Alexandru a solicitat anularea deciziei Consiliului raional Cahul, a deciziei Consiliului or. Cahul, a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, hotărârii comisiei de privatizare și a constatărilor pe teren, întocmite de OCT Cahul și a contractelor de vânzare-cumpărare, primire – predare în proprietate privată a imobilului.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță prin hotărârea din 30 decembrie 2016 a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii înaintate de Căpățînă Alexandru pe care a respins-o ca neîntemeiată.

Judecând apelul, Curtea de Apel Cahul prin decizia din 5 decembrie 2017 a admis apelul declarat de Căpățînă Alexandru, a casat hotărârea Judecătoriei Cahul din 30 decembrie 2016 și a pronunțat o nouă hotărâre, de admitere în parte a acțiunii depusă de Căpățînă Alexandru.

În susținerea soluției date, cu referire la prevederile art. 8 alin. (1), 9 alin. (1), 217 alin. (1), 321 alin. (2) ale Codului civil, art. 1 alin. (1), 5 alin. (1), 11 alin. (1), art.4 alin. (1) lit. c) al Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, pct. 9 din Regulamentul comisiei de privatizare a fondului de locuințe, anexa 1 al Legii privatizării fondului de locuințe, instanța de apel a conchis că, instanța de fond nu a determinat definitiv toate circumstanțele importante a cauzei, dând o apreciere greșită a probelor și în final, neîntemeiat ajungând la concluzia respingerii acțiunii depusă de Căpățînă Alexandru.

La acest segment, instanța de apel a observat că hotărârea nr.2 din 28 mai 2012 a comisiei de privatizare a fondului de locuință de pe lângă Consiliul raional Cahul nu are la bază prevederile legale, aceasta deoarece la situația de 28 mai 2012 proprietar al blocului locativ situat în str. XXXX, XXXX, a fost Ministerul Apărării, dar nu administrația publică locală, Primăria or. Cahul, pentru ca comisia de privatizate de pe lângă Consiliul raional Cahul să poată decide privatizarea apartamentelor din blocul locativ, cu transmiterea lor gratuit în proprietate privată a locatarilor, or, Primăria or. Cahul devine proprietar al blocului locativ indicat, la 26 noiembrie 2013 în temeiul actului de transmitere-primire nr. 2 din 28 iunie 2013 și a hotărârii Guvernului nr.317 din 30.05.2013, conform certificatului eliberat în baza datelor din Registrul bunurilor imobile (f.d.40, vol.1).

Sub acest aspect, instanța de apel conchide că comisia de privatizare a fondului de locuință de pe lângă Consiliul raional Cahul în virtutea prevederilor legale, la 28 mai 2012, nu dispunea de dreptul de a decide asupra cererilor de privatizare depuse de reclamantul Căpățînă Alexandru și pârâtul Macrei Ion a apartamentelor cu nr. XXXX și

XXXX situate în XXXX, XXXX, prin transmiterea cu titlu gratuit a locuințelor în proprietate privată.

Astfel, instanța de apel a indicat că în lipsa unor documente justificative, prin decizia comisiei de privatizare a fondului de locuințe nr. 2 din 28 mai 2012, s-a decis privatizarea de către pârâtul Macrei Ion, și a familiei acestuia, a apartamentului cu nr. XXXX din XXXX, XXXX, cu suprafața totală de 84,4 m², or, potrivit ordinului de repartiție eliberat de Ministerul Apărării la 19 iulie 2011 lui Macrei Ion și familiei acestuia i-a fost repartizat cu dreptul de a se instala în apartamentul nr. XXXX constituit din 2 odăi, situat în XXXX, XXXX. (f.d.31, verso, vol.1).

În acest sens, instanța de apel a notat că comisia de privatizare a fondului de locuințe la adoptarea hotărârii nu putea lua ca bază planul apartamentului nr. XXXX din str. XXXX, executat de OCT Cahul la 28 mai 2010 pentru a fi prezentat comisiei de privatizare, în care suprafața totală a locuinței este indicată ca fiind 84,40 m², așa cum aceasta vine în contradicție directă cu planul încăperilor după reutilare și cu borderoul încăperilor, anexe a actului de primire-predare nr. 2 din 28 iunie 2013, conform cărora apartamentul nr. XXXX repartizat lui Macrei Ion are suprafața de 50,81 m², care este compus din încăperile sub nr. 4-antreu, 5-cameră locativă, 6-cameră locativă, 7-bucătărie, 8-bloc sanitar, iar apartamentul nr. XXXX repartizat lui Căpățînă Alexandru are suprafața de 57,68 m², cu încăperile sub nr. 15-coridor, 16-bucătărie, 17-cameră locativă, 18-cameră locativă, 19-bucătărie de vară, 20-bloc sanitar. (f.d.14, 16, vol.1)

Totodată, Curtea de Apel Cahul a remarcat că OCT Cahul la 28 mai 2010 nejustificat a modificat planul locuinței nr. XXXX prin includerea în suprafața acestuia anexa locativă cu lit.A¹, or, Macrei Ion nu a prezentat acte justificative întru demonstrarea că anexa locativă înregistrată sub lit.A¹ este o construcție autorizată, cum ar fi certificatul de urbanism, autorizație de construire, sau terenul pe care au fost construite, este proprietatea publică a statului. Respectiv, organul cadastral modificând, fără temei legal, planul apartamentului nr. XXXX prin includerea anexei locative cu lit.A¹, a majorat suprafața acestuia de la 50,81 m², indicată în planul încăperilor după reutilare, întocmit de Ministerul Apărării la primirea-predarea blocului locativ în balanța Primăriei or. Cahul, până la 84,40 m².

Ca rezultat, Curtea de Apel Cahul a evidențiat că modificarea suprafeței apartamentului nr. XXXX de către Macrei Ion prin construirea unei anexa locative, urma să fie legalizată de către acesta până la prezentarea actelor necesare comisiei pentru privatizare, însă, astfel de probe nu au fost prezentate comisiei de privatizare a fondului de locuințe, și nici instanței de judecată. Or, la acel moment proprietar al blocului locativ fiind Ministerul Apărării, la întocmirea planului clădirii după reutilarea încăperilor, nu au fost înregistrate careva anexe la apartamentul cu nr. XXXX.

Mai mult, Colegiul a opinat că planul apartamentului nr. 4 repartizat reclamantului Căpățînă Alexandru, executat de OCT Cahul la 28 mai 2010 pus ca bază la emiterea hotărârii nr. 2 din 28 mai 2012 de comisia de privatizare a fondului de locuințe, a fost modificat nejustificat de către inginerul cadastral executat al lucrărilor, fapt confirmat prin planul general al clădirii, întocmit la 20 mai 1997 și la 30 decembrie 2004, care atestă că de clădirea principală au fost alipite două anexe, magazie cu suprafața de 22,3 m² și cazangerie cu suprafața de 5,1 m² (f.d.127, 157, vol.1), care ulterior după reutilarea apartamentului, potrivit borderoul încăperilor, și planul încăperilor după reutilare, au fost alipite prin introducerea acestor încăperi în componența apartamentului nr. XXXX, care la momentul privatizării era compus din 6 camere (f.d.14,16, vol.1).

Curtea de Apel Cahul a concluzionat că faptul modificării nejustificate a planurilor apartamentelor nr.XXXX și nr.XXXX din blocul locativ nr.XXXX, situat în XXXX, se confirmă și prin ordonanța Procurorului al Serviciului SUD al Procuraturii Anticorupție din 12 iunie 2015 privind refuzul în pornirea urmăririi penale, din care rezultă că, în cadrul acțiunilor de urmărire penală în cauza penală nr. 20151560044 s-a constatat că, Vorobiova Eudochia, activând în calitate de executor tehnic inventariere imobile la OCT Cahul, a executat inventarierea imobilului, amplasat pe str. XXXX și a introdus contrar legislației în vigoare în planul locuințelor din cadrul imobilului menționat date denaturat false, adică a indicat construcțiile și reconstrucțiile neautorizate existente drept parte componentă a imobilului în cauză, acordând dreptul locatarilor (din speță intimatului Macrei Ion) să privatizeze un spațiu mai mare de locuință decât deținea.

În mod distinct, Colegiul a punctat faptul că din componența comisiei de privatizare a fondului de locuințe, nu a făcut parte niciun reprezentant al Ministerului Apărării, deși proprietar al bunului imobile era Ministerul Apărării, așa cum o prevede art. 4 alin.(2) al Legii privatizării fondului de locuințe.

Astfel, având în vedere că hotărârea nr.2 din 28 mai 2012 a comisiei de privatizare a fondului de locuințe de pe lângă Consiliul raional Cahul a fost anulată, instanța de apel a considerat necesar de a declara nule și contractele de vânzare-cumpărare, transmitere – primire în proprietate privată nr. 4563 din 14 iunie 2012 a apartamentului nr. XXXX din casa nr. XXXX din XXXX, încheiat între Consiliul raional Cahul și Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai; nr. 4154 din 04.06.2012 a apartamentului nr. XXXX din aceeași casă, încheiat între Consiliul raional Cahul și Macrei Ion și Macrei Oxana, așa cum aceasta au fost încheiate în baza unui act administrativ nul.

Finalmente, instanța de apel a subliniat că, Consiliul raional Cahul, ca organ abilitat cu dreptul de a efectua privatizarea fondului de locuință, prin decizia din 27 septembrie 2013 ca rezultat al aprobării deciziei comisiei de privatizare a fondului de locuință, a împuternicit Președintele raionului Cahul cu dreptul de a semna contractele de vânzare-cumpărare, transmitere –primire a locuinței în proprietate privată, se reține că la 4 iunie 2012, și respectiv, la 12 iunie 2012, Președintele raionului Cahul nu dispunea de dreptul de a semna contractele de vânzare-cumpărare, transmitere –primire a locuinței în proprietate privată cu familia pârâtului Macrei Ion, și cea a reclamantului Căpățînă Alexandru, drept urmare contractele respective sunt semnate de o persoană fără împuterniciri.

Ca urmare, Colegiul a dispus și anularea deciziei Consiliului raional Cahul nr.6/10-III din 27 septembrie 2013 în partea aprobării deciziei comisiei de privatizare a fondului de locuințe nr. 2 din 28 mai 2012, și anume, privatizarea apartamentului nr. XXXX de către familia pârâtului Macrei Ion, și cu nr. XXXX de către familia reclamantului Căpățînă Alexandru, situate în blocul locativ din str. XXXX, XXXX, din motiv că actul administrativ respective, a fost emis după finalizarea procedurii de privatizare, și încheierea contractelor de vânzare-cumpărare, transmitere –primire a locuinței în proprietate privată.

Subsecvent, având în vedere că actele administrative în temeiul cărora s-a decis privatizarea apartamentelor cu nr. XXXX de familia Macrei Ion și apartamentul cu nr. XXXX de familia Căpățînă Alexandru, instanța de apel a decis că urmează a fi anulate și pct.8-9 din decizia Consiliului orașenesc Cahul nr.4/9(32/9)-XXIV din 25 iunie 2014, prin care s-a transmis în proprietate privată comună în devălmășie lui Macrei Ion,

Macrei Oxana și XXXX 44,05% și lui Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai 17,64% din suprafața totală de 0,1298 ha a lotului de pământ de pe lângă blocul de locuit cu nr. cadastral XXXX, amplasat în XXXX, cât și titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberate reclamantului Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai și pârâtului Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX în baza acestei decizii (f.d.42, vol.1), în rest respingând pretențiile ca neîntemeiate.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide, însă că o astfel de soluție a instanței de apel nu poate fi menținută, fiind adoptată cu încălcarea normele de drept material și procedural.

În susținerea opiniei enunțate, se va reține că, contenciosul administrativ este o parte a procedurii civile, de aceea contestațiile împotriva actelor administrative vor fi examinate potrivit Codului de procedură civilă, cu excepțiile prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000.

Astfel, potrivit art. 14 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ, potrivit căroră persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Conform art. 16 alin. (1) din Legea menționată, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ și nu este mulțumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanța de contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte, a actului respectiv și repararea pagubei cauzate, iar conform alin. (2) al aceluiași articol, acțiunea poate fi înaintată nemijlocit instanței de contencios administrativ în cazurile expres prevăzute de lege și în cazurile în care persoana se consideră vătămată într-un drept al său prin nesoluționarea în termen legal ori prin respingerea cererii prealabile privind recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei cauzate.

Art. 53 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, stipulează că persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului pretins, anularea actului și repararea pagubei.

Din normele legale sus-menționate rezultă că, la exercitare a acțiunii în contencios administrativ, legea specială a instituit, pentru actele administrative unilaterale, individuale sau normative, o procedură administrativă obligatorie (dacă legea nu dispune altfel), prealabilă sesizării instanței.

Această procedură prealabilă a fost concepută ca o cale ce poate oferi persoanei vătămate posibilitatea de a obține mai rapid rezolvarea diferendului prin recunoașterea dreptului sau interesului legitim vătămat fără mijlocirea instanței.

La fel, procedură prealabilă reprezintă un avantaj pentru reclamant, în sensul că organul emitent al actului sau organul ierarhic superior al acestuia pot verifica și dispune asupra actului atacat atât în ceea ce privește legalitatea, cât și oportunitatea acestuia, în timp ce instanțele judecătorești nu se pot pronunța decât asupra legalității actului atacat în justiție (art. 26 alin. (2) Legea contenciosului administrativ).

De altfel, caracterul imperativ al normei care reglementează procedura prealabilă decurge și din interesul ocrotit, și anume, acela de a evita încărcarea rolului instanțelor cu cereri care pot fi rezolvate pe cale amiabilă. Legiuitorul nu a lăsat la latitudinea părții interesate sau a ambelor părți dacă efectuează sau nu procedura prealabilă, ci a

condiționat sesizarea instanței de îndeplinirea ei, cu unele excepții prevăzute expres de lege.

Cu referire la prevederile enunțate, instanța de recurs reține că, înaintând cererea de chemare în judecată la 8 iulie 2015 împotriva Consiliului și Primăriei or. Cahul, Macrei Ion, OCT Cahul al ÎS „Cadastru”, Ministerul Apărării, intervenienți accesorii Burlacu Mihail, Zlatovcen Victor, Macrei Oxana, XXXX, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai, a solicitat:

- anularea deciziei Consiliului raional Cahul nr.6/10-III din 27 septembrie 2013 în partea privatizării apartamentului nr.XXXX de către familia Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX și nr.XXXX privatizat de către familia Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihail din casa nr.XXXX, situată pe XXXX;

- anularea contractelor de vânzare – cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată a locuinței nr.XXXX a din casa nr. XXXX, situată pe XXXX, nr.4563 din 14 iunie 2012, încheiat între Consiliul Raional Cahul și Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai și a locuinței nr.XXXX din casa nr.XXXX și nr.4154 din 4 iunie 2012, încheiat între Consiliul Raional Cahul și Macrei Ion, Macrei Oxana, care au acționat în nume propriu, pentru și în numele minorului XXXX;

- anularea deciziei cu privire la aprobarea cererilor de privatizare a locuințelor; anularea deciziei Consiliului orașenesc Cahul nr.4/9(32/9)-XXIV din 25 iunie 2014 p.p.8-9 în partea ce ține de transmiterea lui Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX în proprietate privată comună în devălmășie 44,05% și lui Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia, Căpățînă Mihai în proprietate privată comună în devălmășie 17,64% din suprafața totală de 0,1298 ha a lotului de pământ de pe lângă casa de locuit cu nr. cadastral XXXX, amplasat XXXX;

- anularea deciziei cu privire la aprobarea cererilor de privatizare a locuințelor și contractelor de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată a locuințelor;

- anularea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren perfectate pe numele lui Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX în repartizarea în proprietate privată comună 44,05% și lui Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia, Căpățînă Mihai în proprietate privată comună 17,64% din suprafața totală de 0,1298 ha a lotului de pământ de pe lângă casa de locuit cu nr. cadastral XXXX, amplasată or. XXXX;

- anularea deciziei cu privire la transmiterea în proprietate privată a lotului de pământ de pe lângă casă;

- încasarea de la pârâți cheltuieli de judecată. (f.d. 3-5, vol.I)

Prin încheierea Judecătoriei Cahul din 10 iulie 2015, în conformitate cu art. 183-185, 190, 269-270 CPC, cererea de chemare în judecată a fost pusă pe rol (f.d. 45, vol.I) și numită spre examinare în prima instanță.

Se mai constată că pe parcursul examinării cauzei, la 28 iulie 2015 Căpățînă Alexandru a depus o cerere privind reluarea examinării cauzei în fond și modificarea și completarea a pretențiilor inițiale formulate în cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat:

- anularea actelor de constatare pe teren și introducerea modificărilor în proiectul casei nr. XXXX din XXXX, efectuate în dosarul cadastral după 28 mai 2010 și a planurilor apartamentelor nr. XXXX și nr. XXXX executate în urma modificărilor neîntemeiate operate de reprezentanții OCT Cahul și eliberate ulterior solicitanților pentru privatizarea locuințelor ca fiind neîntemeiate și ilegale;

- anularea hotărârii comisiei de privatizare a fondului de locuințe de pe lângă Consiliul raional Cahul nr.2 din 28 mai 2012 în partea privatizării apartamentului nr. XXXX de către familia Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX, și nr. XXXX privatizat de familia Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai din casa nr. XXXX, din str. XXXX, ca fiind ilegală;

- anularea contractelor de vânzare – cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată a locuinței nr.XXXX din casa nr. XXXX, str. XXXX, nr.4563 din 14 iunie 2012 încheiat între Consiliul raional Cahul și Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihai și a locuinței nr.XXXX din casa nr.XXXX din XXXX și nr.4154 din 4 iunie 2012 încheiat între Consiliul raional Cahul și Macrei Ion și Macrei Oxana, care au acționat în nume propriu, pentru și în numele fiicei minore XXXX, încheiate în baza hotărârii comisiei de privatizare a fondului de locuințe nr. 2 din 28 mai 2012 care la momentul tranzacției nu era aprobată printr-o decizie a Consiliului raional Cahul, respectiv, au fost semnate de o persoană neîmputernicită;

- anularea deciziei Consiliului raional Cahul nr.6/10-III din 27 septembrie 2013 în partea privatizării apartamentului nr.XXXX de către familia Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX și nr.XXXX privatizat de către familia Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia și Căpățînă Mihail din casa nr.XXXX din XXXX ca fiind emisă post factum, după finisarea procedurii de privatizare și încheierea contractelor de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată a locuințelor;

- anularea deciziei Consiliului orașenesc Cahul nr.4/9(32/9)-XXIV din 25 iunie 2014 p.p.8-9 în partea ce ține de transmiterea lui Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX în proprietate privată comună în devălmășie 44,05% și lui Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia, Căpățînă Mihai în proprietate privată comună în devălmășie 17,64% din suprafața totală de 0,1298 ha a lotului de pământ de pe lângă casa de locuit cu nr. cadastral XXXX, amplasat în XXXX;

- anularea deciziei cu privire la aprobarea cererilor de privatizare a locuințelor și contractelor de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată a locuințelor;

- anularea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren perfectate pe numele lui Macrei Ion, Macrei Oxana, XXXX, repartizat în proprietate privată comună 44,05% și lui Căpățînă Alexandru, Căpățînă Sofia, Căpățînă Mihai în proprietate privată comună 17,64% din suprafața totală de 0,1298 ha a lotului de pământ de pe lângă casa de locuit cu nr. cadastral XXXX, amplasat în XXXX;

- încasarea de la pârâți a cheltuielilor de judecată. (f.d. 148-150, vol.I)

Este cert și faptul că, la materialele cauzei se regăsește scrisoarea avocatului Șoitu Vasile adresată Primarului or. Cahul (f.d. 101, vol.I) cu privire la eliberarea informației și copiilor anexate la demersul Ministerului Apărării (mai – iulie 2010) referitor la schimbarea destinației clădirii administrative amplasate în XXXX și a tuturor anexelor atașate la demersul dat și a deciziei Consiliului or. Cahul nr. 8/31 (44/31) XXIII din 15 iulie 2010 și răspunsul Primarului or. Cahul nr. 02/1-14/5-5263 din 2 noiembrie 2015 prin care a fost expediată copia deciziei și actele anexate la cererea de modificare a destinației pe 19 file, precum și scrisoarea nr.33 din 12 mai 2016 adresată Ministerului Apărării, prin care s-a solicitat eliberarea copiilor de pe adresările Ministrului Apărării către Consiliul și Primăria or. Cahul și anexele la acestea, legate de schimbarea destinației blocului situat XXXX, XXXX, transmiterea lui la balanța autorității publice locale, inclusiv cererile locatarilor din 13 iulie 2011 și acordurile Ministerului Apărării cu privire la privatizarea locuințelor nr. 70/1527, 70/1529, 70/1531, 70/1533 din 26

decembrie 2011 și răspunsul la aceasta cu nr. 02/1-14/5-3984 din 26 iulie 2016 prin care i-au fost expediate spre cunoștință materialele solicitate. (f.d. 107-108, vol.I)

La fel s-a stabilit că alte cereri sau cereri prealabile înaintate de Căpățîna Alexandru față de Consiliul și Primăria or. Cahul, OCT Cahul al ÎS „Cadastru”, Ministerul Apărării al Republicii Moldova, la materialul probator al pricinii nu s-au regăsit.

Așadar, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție relevă că, la caz, se constată că, la materialele cauzei lipsesc probe care ar demonstra că Căpățîna Alexandru a respectat procedura prealabilă sau a înaintat o cerere prealabilă atât la autoritatea publică locală, cât și la organul cadastral teritorial, privind anularea: actelor de constatare pe teren și introducerea modificărilor în proiectul casei nr. XXXX din XXXX, efectuate în dosarul cadastral după 28 mai 2010 și a planurilor apartamentelor nr. XXXX și nr. XXXX executate în urma modificărilor neîntemeiate operate de reprezentanții OCT Cahul, hotărârii comisiei de privatizare a fondului de locuințe de pe lângă Consiliul raional Cahul nr.2 din 28 mai 2012 în partea privatizării apartamentului nr. XXXX de către familia Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX și nr. XXXX privatizat de familia Căpățîna Alexandru, Căpățîna Sofia și Căpățîna Mihai din casa nr. XXXX, din XXXX, deciziei Consiliului raional Cahul nr.6/10-III din 27 septembrie 2013 în partea privatizării apartamentului nr. XXXX de către familia Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX și nr. XXXX privatizat de către familia Căpățîna Alexandru, Căpățîna Sofia și Căpățîna Mihail din casa nr. XXXX, str. XXXX ca fiind emisă post factum, după finisarea procedurii de privatizare și încheierea contractelor de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată a locuințelor; deciziei Consiliului orașenesc Cahul nr.4/9(32/9)-XXIV din 25 iunie 2014 p.p.8-9 în partea ce tine de transmiterea lui Macrei Ion, Macrei Oxana și XXXX în proprietate privată comună în devălmășie 44,05% și lui Căpățîna Alexandru, Căpățîna Sofia, Căpățîna Mihai în proprietate privată comună în devălmășie 17,64% din suprafața totală de 0,1298 ha a lotului de pământ de pe lângă casa de locuit cu nr. cadastral XXXX, amplasat în XXXX, deciziei cu privire la aprobarea cererilor de privatizare a locuințelor și contractelor de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată a locuințelor; titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren perfectate pe numele lui Macrei Ion, Macrei Oxana, XXXX, repartizat în proprietate privată comună 44,05% și lui Căpățîna Alexandru, Căpățîna Sofia, Căpățîna Mihai în proprietate privată comună 17,64% din suprafața totală de 0,1298 ha a lotului de pământ de pe lângă casa de locuit cu nr. cadastral XXXX, amplasat în XXXX.

Respectiv, este evident că Căpățîna Alexandru s-a adresat în instanța de judecată, fără a anexa probe în vederea respectării procedurii prealabile, în sensul art. 14 al Legii contenciosului administrativ și art. 53 alin. (1) din Constituție, iar instanța de apel a examinat superficial cauza, fără a pune în discuție respectarea acestei faze obligatorii în procedura examinării actului în materie de contencios administrativ sau a solicita actele necesare pentru examinarea cauzei.

Or, analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept, care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară și simplă, precisă, conchisă și fermă, precum și să aibă putere de convingere.

Totodată, în conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) CPC, 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; instanța de apel 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 instanța de apel de către participanții la proces.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată și din obiectul acțiunii în cauză, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi, instanța de apel judecând apelul declarat de Căpățînă Alexandru a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor pricinii, fără a intra în esența problemei supuse judecării și fără a examina legalitatea și temeinicia hotărârii supusă apelului în raport cu regulile și legislația aplicabilă litigiului în cauză.

În situația dată, reieșind din specificul acțiunii, instanța de recurs consideră că la judecarea cauzei era necesară verificarea legalității hotărârii primei instanțe cât și obiectului litigiului, conform cadrului legal ce guvernează raportul juridic supus judecării.

Mai mult, deși instanța de apel face referire în decizia recurată la actele care se contestă, însă nu s-a menționat privitor la respectarea procedurii prealabile de către Căpățînă Alexandru, cererea prealabilă lipsind la materialele cauzei și nici din procesul-verbal al ședinței de judecată în prima instanță și nici din cel al instanței de apel nu rezultă că, aceasta a fost examinată.

Pe când, potrivit art. 383 alin. (1) CPC, ce reglementează aspecte ce țin de cercetarea probelor în cadrul examinării apelului, după explicațiile participanților la proces, instanța de apel verifică probele din dosar și cele prezentate suplimentar de aceștia. Procedura de administrare a probelor în instanța de apel este similară celei din primă instanță.

În conformitate cu art. 6 alin. (1) CEDO, care acordă dreptul la un acces eficient în justiție, dar a lăsat la discreția statului de a determina detaliile în legislația sa și de a specifica condițiile pentru accesul la justiție. Asemenea limite sunt în principiu admisibile, dar ele nu trebuie să limiteze dreptul persoanei la justiție, astfel încât esența propriu-zisă a acestui drept ar fi afectată. Limitările trebuie să urmărească un scop legitim și trebuie să existe o corelație rezonabilă de proporționalitate dintre mijloacele utilizate și scopul urmărit. Astfel, legislația determină ca premisă pentru contestarea actului administrativ în instanța de contencios administrativ supunerea actului unui control administrativ prealabil. Este important că existența unei asemenea revizuirii administrative nu înlătură controlul judiciar și că este respectată exigența proporționalității.

De aici rezultă că persoana care se consideră vătămată în drepturile sale recunoscute de lege, printr-un act administrativ de autoritate sau prin refuzul nejustificat al unei autorități administrative de a rezolva cererea referitoare la un drept recunoscut prin lege, înainte de a cere instanței anularea actului administrativ sau obligarea la eliberarea lui, se va adresa autorității administrative în termen de 30 zile de la data când s-a comunicat actul administrativ contestat.

În această ordine de idei, se constată că soluția instanței de apel privind admiterea în parte a acțiunii înaintate de Căpățînă Alexandru 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.

În concluzie și 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 examinării. 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.

Față de cele ce preced și întru evitarea încălcării elementelor inerente ale garanțiilor procesuale instituite la art. 6 alin. (1) al Convenției, care reglementează dreptul la un proces echitabil, se impune casarea deciziei Curții de Apel Cahul din 5 decembrie 2017, cu remiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

La rejudecarea pricinii instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și rejudecând pricina, să emită o decizie întemeiată și legală.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de către Macrei Ion.

Se casează decizia Curții de Apel Cahul din 5 decembrie 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Căpățînă Alexandru împotriva Consiliului și Primăriei or. Cahul, Macrei Ion, Oficiului Cadastral Teritorial Cahul al Întreprinderi de Stat "Cadastru" și Ministerului Apărării al Republicii Moldova, intervenienți accesorii Burlacu Mihail, Zlatovcen Victor, Macrei Oxana, XXXX, Căpățînă Sofia, Căpățînă Mihai cu privire la anularea parțială a deciziei Consiliului raional Cahul, anularea contractelor de vânzare-cumpărare, primire – predare în proprietate privată a imobilului, anularea deciziei Consiliului orașenesc Cahul, a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea hotărârii comisiei de privatizare și a constatărilor pe teren, întocmite de Oficiul Cadastral Teritorial Cahul, cu restituirea cauzei la rejudecare în ordine de apel la Curtea de Apel Cahul, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Svetlana Filincova

Nina Vascan

Victor Burduh

Tamara Chișca-Doneva