

prima instanță: M. Dolghieri
instanța de apel: E. Ababei, N. Matveeva, G. Polivenco

2ra-3496/13

DECIZIE

30 octombrie 2013

mun. Chișinău

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

în componență:

Președinte, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Nicolae Clima
Sveatoslav Moldovan
Iuliana Oprea
Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de către Boris Crestianov

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Boris Crestianov împotriva Primăriei orașului Lipcani, Consiliului orașenesc Lipcani și Svetlanei Caraion cu privire la contestarea actelor administrative, anularea rezultatelor licitației publice, anularea procesului-verbal cu privire la rezultatele negocierilor directe, declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație, radierea parțială a înscrisului în Registrul bunurilor imobile în partea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, atribuirea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit și la cererea reconvențională a Svetlanei Caraion împotriva lui Boris Crestianov și Consiliului orașenesc Lipcani cu privire la înlăturarea obstacolelor

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 14 martie 2013, prin care a fost admis apelul declarat de către Boris Crestianov, casată parțial hotărârea Judecătoriei Briceni din 25 iunie 2012 și pronunțată o hotărâre nouă, prin care au fost respinse pretențiile lui Boris Crestianov cu privire la anularea procesului-verbal cu privire la negocierile directe, anularea contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație directă și prin care a fost anulată hotărârea primei instanțe în partea recunoașterii Svetlanei Caraion drept cumpărător de bună-credință a lotului de teren vândut la licitație, în rest hotărârea Judecătoriei Briceni din 25 iunie 2012 a fost menținută

constată:

La 25 noiembrie 2008 Boris Crestianov a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei or. Lipcani cu privire la contestarea parțială a actului administrativ, radierea parțială a înscrierii dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile și transmiterea bunului imobil în proprietate privată.

În motivarea acțiunii a indicat că la 11 decembrie 1974 a fost încheiată căsătoria sa cu Valentina Crestianova, care a decedat la 13 septembrie 2000.

Menționează că la 04 august 1978, împreună cu soția au procurat casa de locuit cu construcții anexe amplasată în or. Lipcani, str. Naberejnaia 2, cu lot de pământ aferent cu suprafața de 955 m² aflat în folosință.

Afirmă că de la momentul procurării casei de locuit s-au considerat proprietari adevărați ai întregii construcții și a lotului aferent.

Susține că la 14 august 2003, în baza deciziei Consiliului or. Lipcani i-a fost permisă instalarea gheretei pe lotul de teren lângă casă.

Mai indică că la momentul proiectării locului amplasării gheretei, a lăsat de la hotar o porțiune de teren pentru a avea posibilitate de a aproviziona ghereta cu marfa necesară și de a intra cu automobilul până la gheretă cu o mărime de 100 m².

Menționează că după decesul soției lui a intrat în posesia și folosința averii succesoriale, însă la solicitarea actelor de la Oficiul Cadastral a aflat că în realitate soția nu era proprietara întregului teren aferent ce a fost eliberat în folosință în baza adeverinței nr. 1011 din 15 decembrie 1979, astfel, 29,75 % din acest teren aparținând administrației publice locale.

Afirmă că prin decizia Consiliului or. Lipcani nr. 5 din 30 octombrie 2003, nu s-a discutat acordarea în proprietate privată soției lui a unei părți din terenul aferent, ci doar s-a decis permiterea Primarului or. Lipcani de a întări planul proiectului cadastral și transmiterea loturilor de pământ în proprietatea persoanelor fizice.

Susține că prin extrasul din procesul-verbal nr. 4 din 14 august 2003 i s-a permis să instaleze ghereta pe lotul de teren lângă casă.

De asemenea, menționează că în certificatul de urbanism nr. 103 din 14 iulie 2005 la regimul juridic și economic este indicat că terenul cu S=17,82 m², este liber, neamenajat, parte a curții imobilului proprietate privată a lui Boris Crestianov, iar în actul de cercetare și alegere terenului pentru construcții s-a stabilit că instalarea gheretei temporale cu funcțiunea de comerț, obiectul (încăperea) este situat (ă) în or. Lipcani, str. Naberejnaia, 2, proprietate privată a lui Boris Crestianov.

Indică că toate actele nominalizate sunt confirmate și semnate de Primarul or. Lipcani la 14 iunie 2005.

Afirmă că prin dispoziția Primarului or. Lipcani nr. 49 din 10 octombrie 2007, i s-a permis construcția garajului.

În certificatul de urbanism nr.238 din 28 noiembrie 2007 la regimul juridic și economic este indicat că terenul cu S=24,00 m², este liber, parte a curții, proprietate privată a lui Boris Crestianov, iar în autorizația de construcție nr.297 din 28 noiembrie 2007, Primarul or. Lipcani a autorizat construcția garajului pe lotul proprietate privată a lui Boris Crestianov. La fel, indică că în actul de stabilire pe teren a horelor lotului de pământ și trasarea construcțiilor din 28 noiembrie 2007 a stabilit pe teren hotarele lotului de pământ repartizat lui Boris Crestianov pentru construcția garajului.

Solicită anularea parțială a deciziei Consiliului orășenesc Lipcani nr.5 din 30 octombrie 2003, radierea parțială a înscrierii din Registrul bunurilor imobile a Oficiului Cadastral Teritorial Briceni în partea dreptului de proprietate asupra bunului imobil nr. cadastral 1402103177, din or. Lipcani, str. Naberejnaia, 2, r-nul Briceni, la

cota-parte de 29,75% a administrației publice locale cu transmiterea cotei-părți de 29,75% din bunul imobil cod cadastral nr. 1402103177 lui Boris Crestianov, precum și transmiterea lui în proprietate privată a 100 m², la lotul aferent ce se află după ghereta comercială, ce-i aparține în proprietate privată cu nr. 3 pe planul cadastral a construcțiilor.

Ulterior, Boris Crestianov a depus cerere de chemare în judecată (f. d. 5), prin care a solicitat anularea licitației din 30 martie 2007, în privința vânzării lotului de teren cu suprafața de 116 m², din str. Jucovschii (Naberejnaia) or. Lipcani, anularea deciziei Oficiului Cadastral Teritorial Briceni privind formarea bunului imobil, teren cu nr. cadastral 1402103177, din str. Naberejnaia 2, or. Lipcani, proprietar Valentina Crestianov și confirmarea dreptului său de proprietate asupra lotului de teren cu suprafața de 955 m² în hotarele indicate în actele inițiale.

Invocă că ilegal a fost înstrăinat lotul de teren ce-i aparținea cu drept de proprietate privată cu suprafața de 101 m².

Prin hotărârea Judecătorei Briceni din 03 martie 2009 pretenția cu privire la transmiterea lui Boris Crestianov în proprietate privată a 100 m² la lotul aferent ce gheretei comerciale, din str. Naberejnaia, or. Lipcani au fost respinse, a fost recunoscută nulă decizia Consiliului orășenesc Lipcani nr. 5 din 30 octombrie 2003 în latura „transmiterea loturilor de pământ în proprietate persoanelor fizice cu suprafața de ,06ha”, obligat Consiliul orășenesc Lipcani de a adopta o nouă decizie cu privire la „transmiterea loturilor de pământ în proprietate persoanelor fizice” în conformitate cu art. 11 al Codului funciar al Republicii Moldova și Hotărârii Guvernului RM nr. 984 din 21 septembrie 1998 „Cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împrumut”, radiată parțial înscrierea din Registrul bunurilor imobile al Oficiului cadastral și obligat Oficiul cadastral teritorial Briceni de a înregistra în codul cadastral nr. 1402103177 din or. Lipcani, str. Naberejnaia, 2, r-nul Briceni pe numele lui Boris Crestianov în proprietate privată lotul de pământ în loc de 600m² a înregistra suprafața de 854m².

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 12 mai 2009 au fost admise recursurile declarate de Primăria or. Lipcani și Boris Crestianov, casată integral hotărârea primei instanțe și restituită cauza spre rejudecare în prima instanță.

La 03 decembrie 2009 Svetlana Caraion a depus cerere reconvențională împotriva lui Boris Crestianov și Consiliului orășenesc Lipcani, solicitând obligarea lui Boris Crestianov să scoată gardul lipit de clădirea sa la distanța de 2 m de la clădire pentru a avea acces la aceasta, de a-i permite să construiască pe lățimea de un metru de la peretele clădirii pereul pe perimetrul clădirii cu lungimea de 7,92 m și lățimea de 7,03 m a clădirii și obligarea lui Boris Crestianov să permute ghereta la distanța de un 1 m de la gard și să facă intrare în acesta de pe terenul său.

În motivarea acțiunii a indicat că în baza contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația negocieri directe din 30 iulie 2007 Primăria or. Lipcani i-a vândut ei un lot de pământ cu suprafața de 0,0116 ha situat în or. Lipcani, str. Jukovski, 2, pentru care a achitat suma de 12155 lei.

Afirmă că terenul cumpărat de ea are hotar comun cu terenul pârâtului Boris Crestianov. Pe terenul procurat se află imobil cu dimensiunile de 17,45 x 7,03 m ce-i aparține cu drept de proprietate.

Susține că pe o lungime de 7,92 m pârâțul Boris Crestianov a construit un gard lipit de peretele bunului imobil ce-i aparține ei, astfel îngrădindu-i accesul la imobil, neavând posibilitate de a îngriji și a repara clădirea.

Cu referire la prevederilor art. 389 Cod civil și pct. 2.12 SNIP, consideră că ea are dreptul la un metru de la clădire pe lungimea de 7,92 m și lățimea de 7,03 m.

Menționează că pârâțul a construit o gheretă pe terenul ce-i aparține în proprietate, care îi creează impedimente în folosirea liberă și normală a lotului de pământ pe care intenționează să-l îngrădească.

Prin încheierea Judecătoriei Briceni din 03 decembrie 2009 a fost primită acțiunea reconvențională a Svetlanei Caraion

La 12 decembrie 2009 Boris Crestianov a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului orașenesc Lipcani, solicitând anularea parțială a deciziei nr. 5 din 30 octombrie 2003, prin care a fost permis Primarului orașului Lipcani de a întări planul proiectului cadastral și de a transmite loturile de pământ în proprietatea persoanelor fizice cu suprafața de 006 ha, conform legislației în vigoare, anularea parțială a deciziei nr. 1 din 20 februarie 2007 și anume „la cererea cet. Caraion Svetlana de a cumpăra lotul de pământ situat pe adresa or. Lipcani str. Jucovschi, 2 în mărime de 116 m²”, anularea deciziei nr.5/9-6 din 10 septembrie 2008 și anume „cu privire la dreptul de proprietate asupra bunului imobil - lot de pământ cu suprafața de 0,025 ha (29,75% din 0,0854 ha) situat în or. Lipcan, str. Jucovschi, 2” și atribuirea lui în proprietate privată a terenului aferent în mărime de 0,0955 ha din str. Naberejnaia, 2, or. Lipcani, r-nul Briceni cu nr. cadastral 1402103177.

În susținerea acțiunii a invocat că prin deciziile nr. 5 din 30 octombrie 2003, nr. 1 din 20 februarie 2007 și nr. 5/9-6 din 10 septembrie 2008 lui i se încalcă dreptul de proprietate.

Menționează că la momentul intrării în vigoare a Codului funciar, el împreună cu soția dețineau în proprietate privată 955 m² teren ocupat de casă, anexe gospodărești și grădină.

Iar după 12 ani, administrația publică locală a emis o decizie legală de a fi întărit planul cadastral și transmiterea în proprietate privată persoanelor fizice, însă fără textul cu suprafața de 006 ha conform legislației în vigoare.

Susține că el și soția lui deja de 12 ani erau proprietari a 955 m².

Indică că prin decizia Consiliului orașenesc Lipcani din 20 februarie 2007 a fost vândut la licitație terenul ce-i aparține lui și soției decedate, iar la 10 septembrie 2009, a fost adoptată decizia cu privire la separarea loturilor de pământ proprietate privată de proprietatea publică.

Afirmă că a solicitat Consiliului local de a fi declarate nule deciziile contestate, însă nu a primit răspuns.

Invocă că decizia nr. 5 din 30 octombrie 2003, care a fost ridicată din Arhiva raională Briceni conține textul: „S-a decis: Permiterea Primarului orașului Lipcani a întări planul proiectului cadastral și transmiterea loturilor de pământ în proprietatea persoanelor fizice”, iar decizia nr. 5 din 30 octombrie 2003, care a fost prezentată de reprezentantul Primăriei conține textul: „S-a decis: Permiterea primarului orașului Lipcani a întări planul proiectului cadastral și transmiterea loturilor de pământ în

proprietatea persoanelor fizice cu suprafața de 006 ha, conform legislației în vigoare” (conform originalului).

Consideră că acest fapt este un fals în acte publice.

Prin încheierea Judecătoriei Briceni din 25 ianuarie 2010 au fost conexeate într-un singur proces pricinile civile la cererea lui Boris Crestianov împotriva Primăriei or. Lipcani cu privire la anularea deciziei, cererea reconvențională a Svetlanei Caraion împotriva lui Boris Crestianov și Consiliului Lipcani cu privire la înlăturarea obstacolelor și cererea de chemare în judecată a lui Boris Crestianov împotriva Consiliului orășenesc Lipcani privind anularea parțială a actelor administrative și atribuirea în proprietate privată a terenului aferent. Dosarului civil fiind atribuit un număr unic 3-13.

Prin hotărârea Judecătoriei Briceni din 22 martie 2011 acțiunea lui Boris Crestianov împotriva Primăriei or. Lipcani cu privire la anularea deciziei nr. 5 din 30 octombrie 2003, radierea parțială a înscrisului și transmitere în proprietate privată a 100 m² a fost respinsă, acțiunea reconvențională a Svetlanei Caraion împotriva lui Boris Crestianov și Consiliului orășenesc Lipcani cu privire la înlăturarea obstacolelor a fost admisă parțial, obligat Boris Crestianov de a scoate gardul lipit de clădirea ce-i aparține Svetlanei Caraion, instalând gardul la o distanță de 2 m de la clădire, obligat Boris Crestianov să nu-i creeze obstacole Svetlanei Caraion pentru a construi pe lățimea de un metru de la peretele clădirii ce aparține Svetlanei Caraion pereul pe perimetrul clădirii - lungimea 7,92 m și lățimea clădirii 7,03 m, iar în rest acțiunea Svetlanei Caraion a fost respinsă. A fost admisă acțiunea lui Boris Crestianov împotriva Consiliului orășenesc Lipcani, declarată parțial nulă decizia Consiliului orășenesc Lipcani nr. 5 din 30 octombrie 2003 în partea atribuirii în proprietate privată Valentinei Crestianov a terenului aferent casei de locuit în mărime de 0,06 ha, anulată decizia Consiliului orășenesc Lipcani nr. 1 din 20 februarie 2007 și anume în partea „la cererea cet. Caraion Svetlana de a cumpăra lotul de pământ situat pe adresa or. Lipcani, str. Jucovschi, 2 în mărime de 116 m²”, anulată decizia Consiliului orășenesc Lipcani nr. 5/9-6 din 10 septembrie 2008 și anume în partea „...cu privire la dreptul de proprietate asupra bunului imobil - lot de pământ cu suprafața de 0,025 ha (29,75% din 0,0854 ha) situat în or. Lipcani str. Jucovschi, 2” și obligat Consiliul orășenesc Lipcani, r-nul Briceni de a-i atribui în proprietate lui Boris Caraion terenul aferent casei de locuit în mărime de 0,0955 ha.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 18 octombrie 2011 a fost admis apelul declarat de Svetlana Caraion, casată hotărârea primei instanțe și remisă cauza la rejudecare în prima instanță.

În cadrul dezbaterilor judiciare, Boris Crestianov a depus cerere de concretizare a pretențiilor, solicitând de a considera parțial nulă decizia Consiliului orășenesc Lipcani nr. 5 din 30 octombrie 2003 și anume „despre permiterea Primarului orașului Lipcani a întări planul proiectului cadastral și transmiterea loturilor de pământ în proprietatea persoanelor fizice cu suprafața de 0,06 ha, conform legislației în vigoare”, anularea parțială a deciziei Consiliului orășenesc Lipcani nr. 1 din 20 februarie 2007 și anume „la cererea cet. Caraion Svetlana de a cumpăra lotul de pământ situat pe adresa or. Lipcani str. Jucovschi 2 în mărime de 116 m² și anume în scoaterea la licitație a terenului în mărime de 101 m²”, anularea

deciziei Consiliului orășenesc Lipcani nr.5/9-6 din 10 septembrie 2008 și anume „...cu privire la dreptul de proprietate asupra bunului imobil - lot de pământ cu suprafața de 0,025ha (29,75% din 0,0854 ha) situat în or. Lipcani str. Jucovschi, 2”, anularea rezultatelor vinderii la licitație din 30 martie 2007 a terenului cu suprafața de 0,0116 ha cu nr. cadastral 1402103464 din str. Jucovschi, 2, or. Lipcani, anularea procesului-verbal nr. 1 cu privire la rezultatele negocierilor directe din 30 martie 2007, declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație din 30 martie 2007 autentificat la notar la 25 decembrie 2007 cu nr. de înregistrare notarial 9802 asupra terenului cu suprafața de 0,0116 ha din or. Briceni str. Jucovschi, 2 cu nr. cadastral 1402103464 și anume în partea vânzării terenului de 0,0101 ha, radierea parțială a înscrierii în Registrul bunurilor imobile a Oficiului Cadastral Teritorial Briceni în partea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cod cadastral 1402103177 din str. Naberejnaia, 2, or. Lipcani, r-nul Briceni, la cota parte de 29,75% asupra administrației publice locale cu transmiterea cotei-părți de 29,75% din bunul imobil cod cadastral 1402103177 lui Boris Crestianov, transmiterea lui în proprietate privată 101 m² din terenul cu nr. cadastral 1402103464 înstrăinat la licitație Svetlanei Caraion la 30 martie 2007, obligarea Consiliul orășenesc Lipcani de a-i atribui lui în proprietate privată 0,0955 ha teren aferent casei de locuit din str. Jucovschi, 2, or. Lipcani cu nr. cadastral 1402103177 și de a nu lua în considerație ca probă expertiza cadastrală numită în cadrul examinării cauzei date ca fiind ilegală. (f. d. 337 vol. I)

În susținerea pretențiilor sale Boris Crestianov a menționat că prin prezenta cerere concretizează toate cerințele înaintate pe marginea cauzei fiind invocate într-o singură acțiune.

Indică că la prin anii 1980 către el s-au adresat V.T. Cicican de a instala vremelnice la reclamant transformatorul electric și pentru ca lucrătorii rețelelor electrice de a avea acces, a fost rugat de a nu îngrădi acest teren cu gard însă nu a fost nici o decizie a primăriei de a i se lua acest teren, din care considerente acest teritoriu de 101 m nu era îngrădit.

Afirmă că după deinstalarea transformatorului el utiliza acest teren achitând impozit funciar conform legii. De asemenea acest teren era înregistrat în registrul de evidență a gospodăriilor după familia lui.

Susține că la măsurările masive a fost luat la baza hotarului gardul instalat.

Consideră că gardul nu poate fi luat în considerație, deoarece locul instalării nu determină hotarele terenului aferent atribuit în folosință în conformitate cu legislația.

Menționează că la 14 august 2003, în baza deciziei Consiliului orășenesc Lipcani, i-a fost permisă instalarea gheretei pe lotul de pământ lângă casă.

Mai indică că de la hotarul lotului de teren până la locul instalării gheretei a lăsat teren pentru a avea posibilitate de a aproviziona ghereta cu marfa necesară și de a intra cu automobilul până la gheretă cu o mărime de 101 m². Terenul aferent de la gheretă până la hotar, pentru aprovizionare a fost lăsat aproximativ în mărime de 6,5 m pe întreaga lungime a terenului aferent de 15 m.

Referitor la expertiza cadastrală numită în cadrul examinării cauzei solicită instanței de nu o lua în considerație, deoarece nu corespunde realității și duce instanța

în eroare, susținând că de la momentul transmiterii în folosință a terenului ei nu au modificat hotarul terenului aferent.

Afirmă că în procesul examinării cauzei prin expertiza cadastrală i-a fost adăugat artificial pe acte încă 40 m teren, dintre care fundamentul fostului gard al pieții, o parte din clădirea pieții, în actul de expertiză diferă numerele cadastrale a terenurilor aferente vecine.

Susține că în raportul de expertiză cadastrală sunt modificate codurile cadastrale a imobilelor vecine, considerând că acest fapt este un motiv pentru instanță de a nu-l lua în considerație la emiterea hotărârii.

Menționează că pretenția cu privire la obligarea de a i se transmite lui în proprietate privată 0,0955 ha teren aferent casei de locuit din str. Jucovschi, 2, or. Lipcani cu nr. cadastral 1402103177 este rezultatul final, adică cele 70,25% împreună cu 29,75% din terenul aferent cu nr. cadastral 1402103177 ce a aparținut administrației publice locale și împreună cu 101 m² din terenul înstrăinat la licitație constituie 0,0955 ha teren.

Consideră că administrația publică locală era obligată de a-i transmite lui în proprietate terenul nominalizat.

Indică că este de acord de a-i acorda Svetlanei Caraion 1m în lungimea clădirii ultimei pentru construirea pereului cu condiția că ea nu-i va crea obstacole în construirea în continuare a garajului conform proiectului arhitectural.

Prin hotărârea Judecătoriei Briceni din 25 iunie 2012 a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea lui Boris Crestianov împotriva Primăriei or. Lipcani cu privire la anularea deciziei nr. 5 din 30 octombrie 2003, radierea parțială a înscrisului și transmiterea în proprietate privată a 100 m². A fost admisă acțiunea Svetlanei Caraion împotriva lui Boris Crestianov și Consiliului orășenesc Lipcani cu privire la înlăturarea obstacolelor, obligat Boris Crestianov de a scoate gardul lipit de clădirea ce-i aparține Svetlanei Caraion și de a instala gardul la o distanță de 2 metri de la clădire, obligat Boris Crestianov să nu-i creeze obstacole Svetlanei Caraion pentru a construi pe lățimea de 1 m de la peretele clădirii ce-i aparține Svetlanei Caraion pereul pe perimetrul clădirii cu lungimea 7,92 m și lățimea clădirii de 7,03 m. Acțiunea lui Boris Crestianov împotriva Consiliului orășenesc Lipcani cu privire la anularea deciziei nr. 5 din 30 octombrie 2003 și anume „despre permiterea primarului or. Lipcani a întări planul proiectului cadastral și transmiterea loturilor de pământ în proprietate persoanelor fizice cu suprafața de 0,06 ha” a fost anulată parțial și a fost obligat Consiliul orășenesc Lipcani să-i atribuie lui Boris Crestianov pământ aferent lângă casa de locuit în mărime de 0,0854 ha. Cerințele lui Boris Crestianov cu privire la anularea parțială a deciziei nr. 1 din 20 februarie 2007 și anume „la cererea cet. Caraion Svetlana de a cumpăra lotul de pământ situate pe adresa or. Lipcani str. Jucovschi, 2 în mărime de 116 m²” au fost respinse. Au fost admise cerințele lui Boris Crestianov cu privire la anularea deciziei nr. 5/9 -6 din 10 septembrie 2008 și anume „cu privire la dreptul de proprietate asupra bunului imobil - lot de pământ cu suprafața de 0,025 ha/29,75 % din 0,0854 ha situate în or. Lipcani str. Jucovschi 2”. Totodată prin hotărârea dată Svetlana Caraion a fost considerată cumpărător de bunăcredință a lotului de pământ vândut la licitație de către Consiliul orășenesc Lipcani.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 14 martie 2013 a fost admis apelul declarat de Boris Crestianov, casată parțial hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre, prin care au fost respinse pretențiile lui Boris Crestianov cu privire la anularea procesului-verbal nr. 1 din 30 martie 2007 cu privire la negocierile directe, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație directă din 30 martie 2007, încheiat de Primăria or. Lipcani și Svetlana Caraion și anulată hotărârea primei instanțe în partea ce ține de recunoașterea Svetlanei Caraion drept cumpărător de bună-credință a lotului de pământ vândut la licitație de către Consiliul orășenesc Lipcani, în rest hotărârea primei instanțe a fost menținută.

La 04 iulie 2013 Boris Crestianov a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea deciziei recurate, emiterea unei noi hotărâri, prin care să fie admisă integral acțiunea.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu hotărârile instanțelor de judecată.

În acest sens a indicat că în anul 1978 el și soția lui au cumpărat casă în or. Lipcani, r-nul Briceni, str. Naberjnaia, 2, actele fiind perfectate pe numele soției lui, Valentina Crestianov.

Susține că din momentul cumpărării casei până în anul 2003 au achitat impozit pentru suprafața de 955 m², fapt ce se confirmă prin actele prezentate referitor la achitarea impozitului pe pământ.

Consideră că faptul folosirii de către el a lotului de teren aferent casei cu suprafața de 955 m² până în anul 2003, rezultă din datele indicate în Registrul cadastral nr. 1078.

Afirmă că cele relatate se mai confirmă prin actele persoanelor care i-au vândut lui casa, ce datează din 1958 și 1976.

Menționează că contractul de vânzare-cumpărare a casei din 04 august 1978, înregistrat la 30 noiembrie 2004 la organul cadastral raional sub semnătura conducătorului organului cadastral.

Consideră că prin înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare nominalizat, organul cadastral a confirmat că la 30 noiembrie 2004 după familia lui figurau 955 m².

Susține că probe incontestabile care dovedesc faptul că recurentul a folosit lotul de teren aferent casei cu suprafața de 955 m² constituie declarațiile martorului – conducătorul Oficiului Cadastral Teritorial al r-lui Briceni, fixate în hotărârea primei instanțe.

De asemenea, consideră că actele enumerate confirmă că la momentul adoptării legislației funciare, suprafața terenului aferent casei lor constituia 955 m².

Afirmă că atunci când a cumpărat casa, la hotarul lotului de teren din partea de nord, din str. Jukovski la colț cu str. Naberejnaia se afla transformatorul electric, care în anul 2008 a fost transferat în alt loc.

Consideră că licitația și contractul de vânzare-cumpărare din 30 martie 2007 încheiat în baza acesteia între Primărie și Svetlana Caraion sunt ilegale, deoarece, în primul rând la licitație a fost expus în vânzare lotul de teren cu suprafața de 101 m², care este proprietate privată a recurentului și în al doilea rând licitația nu poate fi considerată legală când la ea participă doar un singur pretendent.

Mai indică că Svetlana Caraion solicită obligarea lui Boris Crestianov să scoată gardul lipit de clădirea ei, susținând că un asemenea gard nu există.

Menționează că există un gard transferat de către el de la transformatorul electric în interiorul lotului de teren, dar care este perpendicular clădirii Svetlanei Caraion, ci nu se lipește de clădire, fapt despre care recurentul afirmă că de mai multe ori a explicat instanței, însă instanța a emis hotărâre cu privire la obligarea lui de a scoate gardul lipit de clădirea ce-i aparține Svetlanei Caraion.

Consideră că Judecătoria Briceni a emis o hotărâre neîntemeiată bazată pe probe dubioase.

Invocă dezacordul cu afirmația instanței de apel precum că conform înscrierii din registrul bunurilor imobile terenul cu nr. cadastral 1402103.177 are o suprafață de 0,0854 ha, afirmând că la materialele dosarului este Registrul imobil a Valentinei Crestianov, Registrul cadastral nr. 1078, care conține date despre suprafața terenului după ani. Din anul 1987 până în anul 2002 familiei lui îi aparțin 955 m², din anul 2003 până în anul 2008 – 854 m².

Susține că diferența de 101 m² au ieșit din proprietatea sa, deoarece Primăria observând că acești 101 m² se aflau după gard, iar el nu putea să-i îngrădească astfel încât toată suprafața lotului de teren al lui să fie un tot întreg deoarece pe hotar se afla transformatorul electric, a decis să ia suprafața dată de la recurent și s-o vândă.

La fel, menționează că instanța remarcă în decizie că conform informației nr. 8 din 22 ianuarie 2009 eliberată de OCT Briceni în anul 1974 a fost comisă o eroare la calcularea suprafeței terenului aferent construcției din str. Naberejnaia, 2, or. Lipcani fiind indicat greșit în planul cadastral dimensiunea 39,75 m în loc de 30,75 m, prin urmare în adeverința de proprietate și contractul de vânzare-cumpărare la care face trimitere apelantul Boris Crestianov a fost greșit indicată suprafața de 0,0955 ha, invocând dezacordul cu concluzia dată, deoarece informația respectivă poate fi falsă.

Invocă că instanțele nu au atras atenția la argumentele recurentului cu privire la ilegalitatea înscrisului - constatarea specialiștilor.

Consideră că concluzia instanței de apel cu privire la anularea hotărârii primei instanțe în partea ce ține de recunoașterea Svetlanei Caraion drept cumpărător de bună-credință a lotului de teren vândut la licitație de către Consiliul orășenesc Lipcani și concluzia cu privire la respingerea pretențiilor lui Boris Crestianov cu privire la anularea procesului-verbal nr. 1 din 30 martie 2007 cu privire la negocierile directe, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație directă din 30 martie 2007, încheiat de Primăria or. Lipcani și Svetlana Caraion, se contrazic, deoarece prin anularea hotărârii în partea dată însăși instanța confirmă că vânzarea la licitație a lotului de teren cu suprafața de 116 m² Svetlanei Caraion, precum și încheierea contractului de vânzare-cumpărare în baza licitației, sunt ilegale.

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.

Din materialele dosarului rezultă că copia decizie instanței de apel din 14 martie 2013 a fost expediată în adresa recurentului la 31 mai 2013, fapt ce se confirmă prin copia scrisorii de însoțire (f. d. 57 vol. II).

Astfel, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 04 iulie 2013 în termen.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu temeiurile recursului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și a restitui pricina spre rejudecare în instanța de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu 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.

Înaintând acțiunea în judecată împotriva Primăriei orașului Lipcani, Consiliului orașenesc Lipcani și Svetlanei Caraion, în urma concretizării cerințelor sale a solicitat de a considera parțial nulă decizia Consiliului orașenesc Lipcani nr. 5 din 30 octombrie 2003 și anume „despre permiterea Primarului orașului Lipcani a întări planul proiectului cadastral și transmiterea loturilor de pământ în proprietatea persoanelor fizice cu suprafața de 0,06 ha, conform legislației în vigoare”, anularea parțială a deciziei Consiliului orașenesc Lipcani nr. 1 din 20 februarie 2007 și anume „la cererea cet. Caraion Svetlana de a cumpăra lotul de pământ situat pe adresa or. Lipcani str. Jucovschi 2 în mărime de 116 m și anume în scoaterea la licitație a terenului în mărime de 101 m²”, anularea deciziei Consiliului orașenesc Lipcani nr.5/9-6 din 10 septembrie 2008 și anume „...cu privire la dreptul de proprietate asupra bunului imobil - lot de pământ cu suprafața de 0,025ha (29,75% din 0,0854 ha) situat în or. Lipcani str. Jucovschi, 2”, anularea rezultatelor licitației din 30 martie 2007 cu privire la vânzarea terenului cu suprafața de 0,0116 ha cu nr. cadastral 1402103464 din str. Jucovschi, 2, or. Lipcani, anularea procesului-verbal nr. 1 cu privire la rezultatele negocierilor directe din 30 martie 2007, declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație din 30 martie 2007 autentificat la notar la 25 decembrie 2007 cu nr. de înregistrare notarial 9802 asupra terenului cu suprafața de 0,0116 ha din or. Briceni str. Jucovschi, 2 cu nr. cadastral 1402103464 și anume în partea vânzării terenului de 0,0101 ha, radierea parțială a înscrierii în Registrul bunurilor imobile a Oficiului Cadastral Teritorial Briceni în partea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cod cadastral 1402103177 din str. Naberejnaia, 2, or. Lipcani, r-nul Briceni, la cota parte de 29,75% asupra administrației publice locale cu transmiterea cotei-părți de 29,75% din bunul imobil cod cadastral 1402103177 lui Boris Crestianov, transmiterea lui în proprietate privată 101 m² din terenul cu nr. cadastral 1402103464 înstrăinat la licitație Svetlanei Caraion la 30 martie 2007, obligarea Consiliului orașenesc Lipcani de a-i atribui lui în proprietate privată 0,0955 ha teren aferent casei de locuit din str. Jucovschi, 2, or. Lipcani cu nr. cadastral 1402103177.

La rândul său Svetlana Caraion a depus cerere reconvențională împotriva lui Boris Crestianov și Consiliului orașenesc Lipcani, solicitând obligarea lui Boris Crestianov să scoată gardul lipit de clădirea sa la distanța de 2 m de la clădire pentru a avea acces la aceasta, de a-i permite să construiască pe lățimea de un metru de la peretele clădirii pereul pe perimetrul clădirii cu lungimea de 7,92 m. și lățimea de

7,03 m. a clădirii și obligarea lui Boris Crestianov să permute ghereta la o distanță de un 1m. de la gard și să facă intrare în acesta de pe terenul său.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță prin hotărârea sa a respins ca neîntemeiată acțiunea lui Boris Crestianov împotriva Primăriei or. Lipcani cu privire la anularea deciziei nr. 5 din 30 octombrie 2003, radierea parțială a înscrisului și transmiterea în proprietate privată a 100 m², a admis acțiunea Svetlanei Caraion împotriva lui Boris Crestianov și Consiliului orășenesc Lipcani cu privire la înlăturarea obstacolelor, obligându-l pe Boris Crestianov de a scoate gardul lipit de clădirea ce-i aparține Svetlanei Caraion, de a instala gardul la o distanță de 2 metri de la clădire și l-a obligat pe Boris Crestianov să nu-i creeze obstacole Svetlanei Caraion pentru a construi pe lățimea de 1m. de la peretele clădirii ce-i aparține ultimei pereul pe perimetrul clădirii cu lungimea 7,92 m și lățimea clădirii de 7,03 m.

De asemenea prima instanță, acțiunea lui Boris Crestianov împotriva Consiliului orășenesc Lipcani cu privire la anularea deciziei nr. 5 din 30 octombrie 2003 și anume „despre permiterea primarului or. Lipcani a întări planul proiectului cadastral și transmiterea loturilor de pământ în proprietate persoanelor fizice cu suprafața de 0,06 ha” a anulat-o parțial și a obligat Consiliul orășenesc Lipcani să-i atribuie lui Boris Crestianov pământ aferent lângă casa de locuit în mărime de 0,0854 ha. A respins cerințele lui Boris Crestianov cu privire la anularea parțială a deciziei nr. 1 din 20 februarie 2007 și anume „la cererea cet. Caraion Svetlana de a cumpăra lotul de pământ situate pe adresa or. Lipcani str. Jucovschii, 2 în mărime de 116 m²”. A admis cerințele lui Boris Crestianov cu privire la anularea deciziei nr. 5/9-6 din 10 septembrie 2008 și anume „cu privire la dreptul de proprietate asupra bunului imobil - lot de pământ cu suprafața de 0,025 ha/29,75 % din 0,0854 ha situate în or. Lipcani str. Jucovschii 2”. Totodată prima instanță a considerat-o pe Svetlana Caraion ca cumpărător de bună-credință a lotului de pământ vândut la licitație de către Consiliul orășenesc Lipcani.

Judecând apelul declarat de către Boris Crestianov, instanța de apel a găsit necesar de a-l admite, a casat parțial hotărârea primei instanțe și a emis o nouă hotărâre, prin care a respins pretențiile lui Boris Crestianov cu privire la anularea procesului-verbal nr. 1 din 30 martie 2007 cu privire la negocierile directe, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație directă din 30 martie 2007, încheiat de Primăria or. Lipcani și Svetlana Caraion și a anulat hotărârea primei instanțe în partea ce ține de recunoașterea Svetlanei Caraion drept cumpărător de bună-credință a lotului de pământ vândut la licitație de către Consiliul orășenesc Lipcani, iar în rest a menținut hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 241 alin. (6) CPC dispozitivul hotărârii cuprinde concluzia instanței judecătorești privind admiterea sau respingerea integrală sau parțială a acțiunii, repartizarea cheltuielilor de judecată, calea și termenul de atac al hotărârii.

În sensul normei enunțate este de înțeles că concluziile instanței expuse în partea motivată a hotărârii, trebuie să coincidă cu soluția instanței cuprinsă în dispozitivul hotărârii. Or, în caz contrar hotărârea este lovită de nulitate.

La caz, instanța de recurs reține că contrar dispozițiilor citate, soluția dată de instanța de apel are un conținut neînteles, or deși instanța de apel dispune casarea

parțială a hotărârii primei instanțe, nu reflectă cert în dispozitiv în ce parte anume această hotărâre se casează și respectiv fiind neclar în ce parte se menține.

De asemenea, și partea motivată a deciziei instanței de apel are un conținut neînțeles, conținând discrepanțe, deoarece inițial instanța de apel constată că hotărârea primei instanțe a fost emisă cu încălcarea normelor de drept procedural, iar în concluzie conchide că aceasta trebuie casată parțial cu emiterea unei noi hotărâri, însă fără a specifica detaliat concluzia dată.

Totodată, instanța de recurs constată că decizia instanței de apel este una nemotivată, iar concluziile instanței de apel sunt expuse într-o formă evazivă, incertă, fiind lipsite de consecutivitate logică și putere de convingere, nefiind dată o apreciere cuvenită pretențiilor formulate în prezentul litigiu în raport după cum instituie normele de drept ce reglementează acest aspect, fapt ce contravine prevederilor art. 239 CPC și art. 241 alin. (5) CPC,

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, să aibă putere de convingere.

Iar 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 specificul obiectului acțiunilor în cauză, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi, instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor pricinii, referindu-se în mod selectiv la unele erori comise de prima instanță, fără a examina legalitatea și temeinicia hotărârii supusă apelului în raport cu regulile și legislația ce guvernează litigiul 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 în baza argumentelor invocate de apelant, după cum impun dispozițiile art. 373 alin. (5) CPC, pe când contrar normelor de drept procedural, instanța de apel judecând apelul nu s-a pronunțat și nu a combătut toate argumentele invocate în cererea de apel, aduse în dezacordul cu hotărârea primei instanțe.

Mai cu seamă este de atenționat și faptul că instanța de apel a lăsat fără nicio atenție și faptul că dispozitivul hotărârii are un conținut indecis, care ar putea crea dificultăți și duce la imposibilitatea executării unei asemenea hotărâri.

Or, este absolut neclar ce a avut în vedere prima instanță când a dispus că acțiunea lui Boris Crestianov împotriva Consiliului orașenesc Lipcani cu privire la anularea deciziei nr. 5 din 30 octombrie 2003 și anume „despre permiterea primarului or. Lipcani a întări planul proiectului cadastral și transmiterea loturilor de pământ în proprietate persoanelor fizice cu suprafața de 0,06 ha” se anulează parțial și se obligă Consiliul orașenesc Lipcani să-i atribuie lui Boris Crestianov pământ aferent lângă casa de locuit în mărime de 0,0854 ha.

La fel, deși prima instanță a dispus admiterea cerințelor lui Boris Crestianov cu privire la anularea deciziei nr. 5/9-6 din 10 septembrie 2008 și anume „cu privire la dreptul de proprietate asupra bunului imobil - lot de pământ cu suprafața de 0,025 ha/29,75 % din 0,0854 ha situate în or. Lipcani str. Jucovschii 2”, a omis de a emite dispoziția decisivă care ar constitui temei de executare a unei hotărâri judecătorești.

În această ordine de idei este cert că omiterea aspectelor menționate de către instanța de apel, cât și admiterea unor încălcări vădite, direct indică la examinarea superficială a apelului, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției date de prima instanță prin prisma prevederilor legale, aplicabile cazului.

Sub aspectul celor relatate se constată că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

Distinct de cele mai sus arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel urmează a fi casată cu remiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

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

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

decide:

Se admite recursul declarat de către Boris Crestianov.

Se casează decizia Curții de Apel Bălți din 14 martie 2013 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Boris Crestianov împotriva Primăriei orașului Lipcani, Consiliului orașenesc Lipcani și Svetlanei Caraion cu privire la contestarea actelor administrative, anularea rezultatelor licitației publice, anularea procesului-verbal cu privire la rezultatele negocierilor directe, declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație, radierea parțială a înscrisului în Registrul bunurilor imobile în partea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, atribuirea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit și la cererea reconvențională a Svetlanei Caraion împotriva lui Boris Crestianov și Consiliului orașenesc Lipcani cu privire la înlăturarea obstacolelor, cu restituirea pricinii pentru rejudecare la Curtea de Apel Bălți, de un alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președinte, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Nicolae Clima
Sveatoslav Moldovan
Iuliana Oprea
Ala Cobăneanu