

Dosarul nr. 3ra-1429/18

Prima instanță: Judecătoria Centru mun. Chișinău (jud: N. Mămăligă)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: N. Simciuc, Iu. Cotruță, I. Țurcan)

## DECIZIE

28 noiembrie 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  
Tamara Chișca-Doneva  
Dumitru Mardari  
Nina Vascan

examinând recursul declarat de către Radu Mogoreanu, Alexandr Mogoreanu și Ana Mogoreanu, reprezentați de avocatul Marina Frecauțan,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Radu Mogoreanu, Alexandr Mogoreanu și Ana Mogoreanu împotriva Societății pe Acțiuni „Monolit”, Primăriei orașului Codru, municipiul Chișinău și Societății cu Răspundere Limitată „Logos-Group”, succesor în drepturi al Societății cu Răspundere Limitată „Monolit Business Grup”, cu privire la declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare, actului de primire-predare, actului adițional și deciziei de formare a bunului imobil și la acțiunea reconvențională înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Logos-Group”, succesor în drepturi al Societății cu Răspundere Limitată „Monolit Business Grup”, împotriva Primăriei orașului Codru, municipiul Chișinău, Natalia Mogoreanu, Ana Mogoreanu și Alexandr Mogoreanu cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei din 17 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de către Radu Mogoreanu, Alexandr Mogoreanu și Ana Mogoreanu și menținută hotărârea din 30 noiembrie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău,

### c o n s t a ț ă :

La 01 noiembrie 2012, SA „Monolit” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei or. Codru, mun. Chișinău, intervenienți accesorii Mogoreanu Natalia și Mogoreanu Radu cu privire la anularea dispoziției nr. 164 din 04 noiembrie 2002 și procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din XXXXX dispoziției nr. 262 din 19 octombrie 2007 și procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din str.XXXXX.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, la 17 iulie 2006, între SA „Monolit” și Primăria or. Codru a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1353 a terenului aferent construcțiilor privatizate, terenul fiind înregistrat la OCT Chișinău cu număr cadastralXXXXX. La 16 august 2012, în adresa SA „Monolit” a parvenit scrisoarea nr. 1037 expediată de către Primăria or. Codru privind modificarea contractului de vânzare-cumpărare menționat și micșorarea suprafeței terenului aflat în proprietatea SA „Monolit”.

Nefiind de acord cu cerințele Primăriei or. Codru a expediat în adresa pârâtului dezacordul său și cererea prealabilă privind anularea dispoziției nr. 164 din 04 noiembrie 2002 și procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din XXXXXdin 19 octombrie 2007 și procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din XXXXXacte de care a luat cunoștință odată cu scrisoarea nr. 1037 expediată de către Primăria or. Codru.

SA „Monolit” a precizat că, la momentul înstrăinării terenului dinXXXXX, pârâta și/sau terțele persoane, deși erau obligate prin lege, nu au invocat careva restricții sau drepturi în legătură cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare XXXXXReclamanta a solicitat că sunt supuse criticii obiective atât cerința pârâtului, privind modificarea suprafeței terenului transmis în proprietatea întreprinderii, cât și actele contestate cu privire la legiferarea construcțiilor neautorizate, unele fiind datate cu anul 2002, până la încheierea contractului cu SA „Monolit”, altele fiind datate cu anul 2007, după încheierea contractului.

Prin încheierea protocolară din 03 aprilie 2013 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii Ana Mogoreanu, Radu Mogoreanu și Alexandr Mogoreanu (vol. I, f.d. 76).

La 03 aprilie 2013, Radu Mogoreanu, Ana Mogoreanu și Alexandr Mogoreanu au înaintat acțiune reconvențională împotriva Primăriei or. Codru, mun. Chișinău și SA „Monolit” cu privire la declararea nulității contractuluiXXXXX , încheiat între Primăria or. Codru, mun. Chișinău și SA „Monolit”, cu radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile (vol. I, f.d. 53-55).

În motivarea acțiunii au specificat că, compania „Monolitstroi” a construit pe un sector de pământ din str. XXXXXo casă de locuit, care ulterior a fost transmisă la balanța sovietului or. Codru, după care a fost privatizată și înregistrat dreptul de proprietate în registrul bunurilor imobile după Natalia Mogoreanu, Radu Mogoreanu, Ana Mogoreanu și Alexandr Mogoreanu. Ulterior, cota-parte a Nataliei Mogoreanu a fost donată Anei Mogoreanu.

Radu Mogoreanu, Ana Mogoreanu și Alexandr Mogoreanu au indicat că, până în perioada anului 2002, Natalia Mogoreanu a construit o anexă la apartamentul din XXXXXși a solicitat recepționarea construcției nominalizate. Astfel, la 04 noiembrie 2002 prin dispoziția Primăriei or. Codru nr. 164 a fost aprobat procesul-verbal de recepție finală a anexelor la apartamentul XXXXXPrin dispoziția nr. 262 din 19 octombrie 2007 au fost recepționate anexele gospodărești situate în XXXXX construite de Radu Mogoreanu. Astfel, a fost aprobat procesul-verbal de recepție finală a bucătăriei de vară lit. 6 - 7,6 m.p., cazangeria lit. 5 - 9,4 m.p. și beci lit. 6 - 7,6 m.p. Construcțiile nominalizate fiind construite de asemenea, pe proprietateaXXXXX.

Până-n prezent, dreptul de proprietate asupra construcțiilor nominalizate nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, datorită faptului că Primăria or. Codru a

înstrăinat prin contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent XXXXX încheiat cu SA „Monolit”, terenul de sub unele construcții, fără a ține cont de dreptul de proprietate al lui Radu Mogoreanu, Anei Mogoreanu și Alexandr Mogoreanu.

Consideră că, contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent XXXXX a fost încheiat cu nerespectarea normelor imperative ale legii, urmând a fi sancționat cu nulitatea absolută.

Prin încheierea din 19 decembrie 2013 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, a fost admis renunțul reclamantului SA „Monolit” la acțiunea înaintată împotriva Primăriei or. Codru, mun. Chișinău, intervenienți accesorii Natalia Mogoreanu și Radu Mogoreanu cu privire la anularea actelor administrative și s-a încetat procesul în această parte (vol. I, f.d. 86).

Prin încheierea protocolară din 19 decembrie 2013 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău a fost atras în calitate de copârât SRL „Monolit Business Grup” (vol. I, f.d. 94).

Prin cererea de concretizare a cerințelor din 19 decembrie 2013 înaintată împotriva Primăriei or. Codru, mun. Chișinău, SA „Monolit” și SRL „Monolit Business Grup”, reclamantii Radu Mogoreanu, Ana Mogoreanu și Alexandr Mogoreanu au solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. XXXXX, încheiat între Primăria or. Codru și SA „Monolit”, cu radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile; declararea nulității actului de primire-predare din 07 decembrie 2012, actului adițional din 12 decembrie 2012 și deciziei de formare a bunului imobil nr. XXXXX din 04 iulie 2013, întocmit de SA „Monolit” și SRL „Monolit Business Grup”, precum și încasarea cheltuielilor de judecată din contul părâților (vol. I, f.d. 90-92).

În motivarea cererii de concretizare reclamantii au invocat că, declararea nulității actului de primire-predare din 07 decembrie 2012, actului adițional din 12 decembrie 2012 și deciziei de formare a bunului imobil nr. XXXXX, întocmit de SA „Monolit” și SRL „Monolit Business Grup” este necesară, deoarece sunt acte subsecvente contractului de vânzare-cumpărare nr. XXXXX. Iar, un efect al nulității este anularea actului juridic subsecvent ca urmare a anulării actului juridic inițial.

La 29 mai 2014, SRL „Monolit Business Grup” a înaintat acțiune reconvențională împotriva Primăriei or. Codru, mun. Chișinău, Nataliei Mogoreanu și Radu Mogoreanu, cu privire la anularea dispoziției nr. 164 din 04 noiembrie 2002, a procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din XXXXX or. Codru, mun. Chișinău, a dispoziției nr. 262 din 19 octombrie 2007 și a procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din XXXXX (vol. I, f.d. 98-99).

În motivarea acțiunii reconvenționale, SRL „Monolit Business Grup” a indicat că, în baza deciziei Consiliului orașenesc Codru nr. 2/17 din 17 martie 2006 și a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent XXXXX în proprietatea privată a SA „Monolit” au fost atribuite terenuri aferente construcțiilor privatizate de SA „Monolit” și anume: lotul de pământ nr. 1 cu suprafața de 0,63 ha și nr. XXXXX. Ulterior, SA „Monolit” a decis participarea în capitalul social al SRL „Monolit Business Grup”, făcând în acest sens un aport în natură prin transmiterea în proprietate a terenurilor cu numerele cadastrale 0131128.067 și 0131128.399 XXXXX. Astfel, începând cu decembrie 2012 este proprietar al bunurilor imobile nominalizate.

La data de 17 august 2013, terenul cu numărul cadastral XXXXX în baza deciziei privind formarea bunului imobil a fost micșorat până la suprafața de 0,5795 ha. Fiind atras în procesul dat, a aflat că prin dispozițiile nr. 164 din 04 noiembrie 2002 și nr. 262

din 19 octombrie 2007, emise de Primăria or. Codru, au fost recepționate construcții neautorizate amplasate pe imobilul care-i aparține cu drept de proprietate.

SRL „Monolit Business Grup” a afirmat că orice încercare din partea terților de a pretinde la suprafețele ce constituie parte componentă a terenului cu numărul cadastralXXXXX, periclitează drepturile societății ocrotite prin legislație. La fel, persoanele cărora Primăria or. Codru prin dispozițiile sale cu nr. 164 din 04 noiembrie 2002 și nr. 262 din 19 octombrie 2007 le-a aprobat procesele-verbale de recepție finală, au edificat construcții neautorizate pe terenul ce aparține cu drept de proprietate SRL „Monolit Business Grup”. Natalia Mogoreanu și Radu Mogoreanu sunt doar proprietari ai apartamentelor amplasate în blocul locativ dinXXXXX, însuși blocul fiind amplasat pe terenul ce aparține cu drept de proprietate Republicii Moldova și prin urmare, aceștia nu pot beneficia de terenuri aferente pentru deservirea blocului, ci eventual s-ar putea solicita instituirea servituții.

Prin încheierea protocolară din 09 aprilie 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, a fost înlocuit în proces SRL „Monolit Busines Grup” cu succesorul în drepturi SRL „Logos-Group” (vol. I, f.d. 176).

Prin cererea de concretizare a cerințelor înaintată împotriva Primăriei or. Codru, mun. Chișinău, Nataliei Mogoreanu, Anei Mogoreanu, Roman Mogoreanu, Radu Mogoreanu și Alexandr Mogoreanu, SRL „Logos-Group” a solicitat anularea dispoziției nr. 164 din 04 noiembrie 2002 și a procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor dinXXXXX, dispoziției nr. 262 din 19 octombrie 2007 și procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din XXXXX(vol. I, f.d. 182-184).

În argumentarea acesteia a relevat că prin decizia Camerei Înregistrării de stat din 18 noiembrie 2014 s-a dispus radierea SRL „Monolit Business Grup” din Registrul de stat al persoanelor juridice, în legătură cu reorganizarea prin absorbție de către „Logos-Group”. Respectiv, terenul litigios aparține SRL „Logos-Group”, iar dispozițiile contestate sunt ilegale în fond, deoarece au fost emise contrar prevederilor legii și cu încălcarea competenței, fapt ce constituie temei pentru anularea acestora.

SRL „Logos-Group” a remarcat că, contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent încheiat între Primăria or. Codru și SA „Monolit” la 17 iulie 2007, nu conține greșeli mecanice, precum susțin Ana Mogoreanu, Alexandr Mogoreanu și Radu Mogoreanu, deoarece în decizia Consiliului orașenesc Codru nr. 2/17 din 17 martie 2006 (pct. 1), suprafețele transmise în proprietatea privată a SA „Monolit” sunt indicate cu rotunjire până la sutimi, în contract acestea fiind indicate până la zecimi de miimi. Totodată, în extrasul din registrul bunurilor se indică că terenul cu numărul cadastral XXXXXfapt corect reflectat în contractul de vânzare cumpărareXXXXX Prin hotărârea din 30 noiembrie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău (vol. II, f.d. 74-84), acțiunea depusă de către Radu Mogoreanu, Ana Mogoreanu și Alexandr Mogoreanu a fost respinsă integral, ca neîntemeiată, iar acțiunea reconvențională înaintată de SRL „Logos-Grup” a fost admisă.

A fost anulată dispoziția Primarului orașului Codru, mun. Chișinău nr. 164 din 04 noiembrie 2002 „Cu privire la recepționarea anexelor la XXXXXconstruite din mijloace financiare proprii”.

A fost anulat procesul-verbal de recepție finală nr. 164 din 04 noiembrie 2002 a obiectivului dinXXXXXX, pe numele Nataliei Mogoreanu.

A fost anulat dispoziția Primarului orașului Codru mun. Chișinău nr. 262 din 19 octombrie 2007 „Cu privire la recepționarea anexelor gospodărești situateXXXXXX”.

A fost anulat procesul-verbal de recepție finală nr. 262 din 19 octombrie 2007 a obiectivului dinXXXXX.

A fost încasată, în mod solidar, de la Ana Mogoreanu, Radu Mogoreanu și Alexandr Mogoreanu în beneficiul SRL „Logos-Grup” suma de 9500 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată suportate pentru efectuarea expertizei.

Prin decizia din 17 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău (vol. II, f.d. 177-189), a fost respins apelul declarat de Radu Mogoreanu, Ana Mogoreanu și Alexandr Mogoreanu și menținută hotărârea din 30 noiembrie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău.

Prima instanță și instanța de apel și-au întemeiat soluțiile adoptate pe dispozițiile art. 26 din Legea contenciosului administrativ; art. 14 alin. (2) lit. c) și d), art. 43 alin. (1) lit. d) și e) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006; art. 53 alin. (1) din Legea privind administrarea și deetimizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007; pct. 3 și pct. 7 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008; pct. 1, pct. 3, pct. 18 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996; art. 127 alin. (1) și (2) din Constituția Republicii Moldova; art. 315 alin. (1) și art. 347 alin. (1) din Codul civil; art. 10 din Codul funciar; art. 130 alin. (1)-(3), 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

În consolidarea soluțiilor sale, Judecătoria Centru mun. Chișinău și Curtea de Apel Chișinău au reținut că, contractul nr. 1353 de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu nr. cadastralXXXXX, a fost încheiat între Primăria or. Codru și SA „Monolit” cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, la caz nefiind operabil nici un temei de nulitate a contractului, care de altfel, a fost și autentificat notarial. Subsecvent, având în vedere conexiunea pretențiilor, s-a concluzionat și asupra respingerii cerințelor cu privire la radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile; declararea nulității actului de primire-predare din 07 decembrie 2012, actului adițional din 12 decembrie 2012 și deciziei de formare a bunului imobil nr. XXXXXdin 04 iulie 2013, întocmit de SA „Monolit” și SRL „Monolit Busines Grup”. Or, aceste pretenții derivă din primul capăt de cerere analizat.

Totodată, prima instanță și instanța de apel au constatat ilegalitatea procesului-verbal de recepție finală nr. 164 din 04 noiembrie 2002, din motiv că, după cum rezultă din Raportul de constatare nr. 405 din 05 aprilie 2016, construcțiile, cu excepția anexei nr. 2, au fost efectuate pe terenul cu numărul cadastral XXXXXce aparține SRL „Logos-Group” și nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile, precum și au fost efectuate în lipsa autorizației de construire. La fel, se atestă ilegalitatea și a procesului-verbal de recepție finală nr. 262 din 19 octombrie 2007, întrucât și de această dată construcțiile au fost efectuate în lipsa autorizației de construire.

Cât privește dispozițiile Primarului orașului Codru nr. 164 din 04 noiembrie 2002 și nr. 262 din 19 octombrie 2007, instanțele ierarhic inferioare au conchis că au fost emise contrar competenței stabilite, or, în cazul dat anume Consiliul or. Codru era competent să emită asemenea dispoziții.

La data de 17 iulie 2018, Radu Mogoreanu, Alexandr Mogoreanu și Ana Mogoreanu, reprezentați de avocatul Marina Frecauțan, au declarat recurs împotriva deciziei din 17 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău (vol. II, f.d. 192-198).

În susținerea recursului au invocat că atât hotărârea primei instanțe, cât și decizia instanței de apel, sunt neîntemeiate, contradictorii și insuficient motivate, aprecierea probelor de către instanțele de judecată fiind arbitrară.

Recurenții consideră că Raportul de constatare al specialistului nr. 405 din 05 aprilie 2016, conform căruia construcțiile, cu excepția anexei nr. 2, au fost efectuate pe terenul cu nr. cadastral XXXXXce aparține SRL „Logos-Group” și nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile, este unul contradictoriu, pe de o parte s-a concluzionat că construcțiile lor au fost efectuate pe terenul ce nu le aparține, iar pe de altă parte nu s-a putut identifica cu cât s-a suprapus construcțiile și terenurile, deoarece hotarul dintre aceste terenuri nu a fost stabilit.

Afară de aceasta, au remarcat că reclamantul pe acțiunea reconvențională – SRL „Logos-Group” a ignorat prevederile Legii contenciosului administrativ și nu a dovedit instanțelor de judecată când a aflat despre încălcarea dreptului său, precum nici nu a respectat procedura prealabilă obligatorie prevăzută de lege, probe în acest sens nefiind prezentate.

Radu Mogoreanu, Alexandr Mogoreanu și Ana Mogoreanu, reprezentați de avocatul Marina Frecauțan, au solicitat admiterea recursului, casarea deciziei din 17 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 30 noiembrie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, cu pronunțarea unei hotărâri noi de admitere a acțiunii inițiale și respingere a celei reconvenționale, ca fiind neîntemeiată.

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

Materialele cauzei atestă faptul că decizia din 17 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost expediată în adresa recurenților Radu Mogoreanu, Alexandr Mogoreanu și Ana Mogoreanu la 25 mai 2018, potrivit scrisorii de însoțire nr. 6016 (vol. II, f.d. 190), lipsind date cu privire la recepționarea acesteia. În cererea de recurs, avocatul Marina Frecauțan a indicat că a luat cunoștință de decizia instanței de apel la data publicării acesteia pe pagina web a Curții de Apel Chișinău – 18 mai 2018.

În circumstanțele relevate, recursul declarat de Radu Mogoreanu, Alexandr Mogoreanu și Ana Mogoreanu, reprezentați de avocatul Marina Frecauțan, la data de 17 iulie 2018 se consideră a fi depus în termenul prevăzut de lege.

Prin încheierea din 07 noiembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de Radu Mogoreanu, Alexandr Mogoreanu și Ana Mogoreanu, reprezentați de avocatul Marina Frecauțan, împotriva deciziei din 17 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost considerat admisibil și transmis Colegiului lărgit pentru examinare în fond.

Examinând recursul declarat de Radu Mogoreanu, Alexandr Mogoreanu și Ana Mogoreanu, reprezentați de avocatul Marina Frecauțan, împotriva deciziei din 17 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție îl consideră întemeiat și care urmează a fi admis și casată integral decizia din 17 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din considerentele ce succed.

Articolul 24 din Legea contenciosului administrativ prescrie în alineatul (1) că, instanța de contencios administrativ examinează cererea cu participarea reclamantului și pârâtului și/sau a reprezentanților acestora, în condițiile Codului de procedură civilă, cu unele excepții prevăzute de prezenta lege.

În conformitate cu articolul 441 din Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Conform art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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.

Articolul 444 din Codul de procedură civilă consemnează că, 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.

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

Materialele cauzei atestă că la 17 iulie 2006, între SA „Monolit” și Primăria or. Codru, mun. Chișinău a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1353 a terenului aferent construcțiilor privatizate de către societate (vol. I, f.d. 21-23), terenul fiind înregistrat la OCT Chișinău cu număr cadastralXXXXX.

Contractul nominalizat a fost încheiat în baza deciziei Consiliului or. Codru nr. 2/17 din 17 martie 2006, prin care s-a dispus transmiterea terenurilor aferente construcțiilor privatizate de SA „Monolit”, și anume: lotul de pământ nr. 1 cu suprafața de 0,63 ha,XXXX) și lotul de pământ nr. 2 cu suprafața de 0,57 ha, număr cadastralXXXXX.

Prin scrisoarea nr. 1037 din 14 august 2012 (vol. I, f.d. 7), Primăria or. Codru a solicitat SA „Monolit” modificarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1353 din 17 iulie 2006, a terenului cu nr. cadastralXXXXX, prin micșorarea suprafeței terenului inițial transmis în proprietate având ca scop alocarea terenului suplimentar pentru deservirea blocului locativ și a construcțiilor adiacente din or. Codru, XXXXXîn conformitate cu normele urbanistice în vigoare. La scrisoare au fost anexate dispoziția și procesul-verbal de recepție finală nr. 164 din 04 noiembrie 2002, dispoziția și procesul-verbal de recepție finală nr. 262 din 19 octombrie 2007, planul lotului din 29 octombrie 2010 și din anul 2007.

Nefiind de acord cu cerințele Primăriei or. Codru, SA „Monolit” a expediat în adresa pârâtului cerere prealabilă (vol. I, f.d. 8), prin care a solicitat anularea dispoziției nr. 164 din 04 noiembrie 2002 și procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din str.XXXXXX, dispoziției nr. 262 din 19 octombrie 2007 și procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor dinXXXXX. La cererea prealabilă nu a primit niciun răspuns.

Astfel, la 01 noiembrie 2012, SA „Monolit” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei or. Codru, mun. Chișinău, intervenienți accesorii Mogoreanu Natalia și Mogoreanu Radu cu privire la anularea dispoziției nr. 164 din 04 noiembrie 2002 și procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din str. XXXXXXXdispoziției nr. 262

din 19 octombrie 2007 și procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din str.XXXXX.

Iar la 03 aprilie 2013, Radu Mogoreanu, Ana Mogoreanu și Alexandr Mogoreanu au înaintat acțiune reconvențională împotriva Primăriei or. Codru, mun. Chișinău și SA „Monolit” cu privire la declararea nulității contractului nr. 1353 de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu număr cadastralXXXXX, încheiat între Primăria or. Codru, mun. Chișinău și SA „Monolit”, cu radierea înscrierilor din Registrul bunurilor mobile.

Ulterior, SA „Monolit” a decis participarea în capitalul social al SRL „Monolit Business Grup”, făcând în acest sens un aport în natură prin transmiterea în proprietate a terenurilor cu numerele cadastrale XXXXX

Astfel, la 26 decembrie 2012, în baza actului de primire-predare din 07 decembrie 2012, actului adițional din 12 decembrie 2012 și deciziei privind înregistrarea modificărilor nr. XXXXXdin 12 decembrie 2012 (vol. II, f.d. 164-166), a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al SRL „Monolit Business Grup” asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale XXXXX(vol. I, f.d. 88).

În legătură cu faptul că nu mai este proprietarul terenului litigios, SA „Monolit” a depus renunț la acțiune, care prin încheierea din 19 decembrie 2013 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, a fost admis și s-a încetat procesul în partea acțiunii înaintate de SA „Monolit” (vol. I, f.d. 86).

În continuare, la 29 mai 2014 SRL „Monolit Business Grup”, în calitate de nou-proprietar al bunurilor imobile, a înaintat acțiune reconvențională împotriva Primăriei or. Codru, mun. Chișinău, Nataliei Mogoreanu și Radu Mogoreanu, cu privire la anularea dispoziției nr. 164 din 04 noiembrie 2002, a procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din str.XXXXXX, a dispoziției nr. 262 din 19 octombrie 2007 și a procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din str. XXXXX

La 18 noiembrie 2014, prin decizia Camerei Înregistrării de stat, s-a dispus radierea SRL „Monolit Business Grup” din Registrul de stat al persoanelor juridice, în legătură cu reorganizarea prin absorbție de către „Logos-Group”, ultima fiind succesor de drepturi și obligațiuni a persoanei juridice (vol. I, f.d. 173).

Respectiv, începând cu 18 noiembrie 2014, terenul litigios a trecut în proprietatea SRL „Logos-Group”.

Prin încheierea protocolară din 09 aprilie 2015 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, a fost înlocuit în proces SRL „Monolit Business Grup” cu succesorul în drepturi SRL „Logos-Group”.

Prin cererea de concretizare a cerințelor înaintată împotriva Primăriei or. Codru, mun. Chișinău, Nataliei Mogoreanu, Anei Mogoreanu, Roman Mogoreanu, Radu Mogoreanu și Alexandr Mogoreanu, succesorul în drepturi al SRL „Monolit Business Grup” - SRL „Logos-Group” a solicitat anularea dispoziției nr. 164 din 04 noiembrie 2002 și a procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din str.XXXXX, dispoziției nr. 262 din 19 octombrie 2007 și procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din str. Sihastrului,XXXXX.

Verificând legalitatea deciziei din 17 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel a judecat cauza superficial, cu neelucidarea multiaspectuală a circumstanțelor necesare pentru justa soluționare a disensiunii, circumstanță ce a generat aplicarea în mod eronat a legii materiale ce guvernează

raportul material litigios, iar drept consecință adoptarea unei soluții arbitrare.

În debut, instanța de recurs consideră oportun de a învedera că prin prisma art. 14 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, 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.

Aderent, art. 16 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ statuează că, 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.

Raportând normele precitate circumstanțelor speței, Colegiul vădește că instanța de apel a cercetat superficial cauza și a lăsat fără apreciere faptul că la materialele cauzei nu a fost prezentată cererea prealabilă adresată Primăriei or. Codru, mun. Chișinău, prin care SRL „Monolit Business Grup”, în calitate de nou-proprietar al bunurilor imobile în litigiu, succesorul în drepturi al căruia este SRL „Logos-Group”, ar fi solicitat anularea actelor administrative contestate prin acțiunea reconvențională înaintată la 29 mai 2014.

Or, la dosar este anexată doar cererea prealabilă a SA „Monolit” (vol. I, f.d. 8), prin care ultima a solicitat Primăriei or. Codru anularea dispoziției nr. 164 din 04 noiembrie 2002 și procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din XXXXX, dispoziției nr. 262 din 19 octombrie 2007 și procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din str. XXXXX.

Însă, după cum a fost constatat supra, prin încheierea din 19 decembrie 2013 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, a fost admis renunțul reclamantului SA „Monolit” la acțiunea înaintată împotriva Primăriei or. Codru, mun. Chișinău, intervenienți accesorii Natalia Mogoreanu și Radu Mogoreanu cu privire la anularea actelor administrative și s-a încetat procesul în această parte.

Totodată, în pofida faptului că în cererea de apel Radu Mogoreanu, Alexandr Mogoreanu și Ana Mogoreanu, reprezentați de avocatul Marina Frecauțan, au invocat nerespectarea procedurii prealabile de către SRL „Monolit Business Grup”, succesorul în drepturi al căruia este SRL „Logos-Group”, Curtea de Apel Chișinău nu s-a pronunțat în niciun mod asupra acestui argument, precum nici intimatul SRL „Logos-Group” nu și-a expus poziția în privința respectării procedurii prealabile de contestare a dispoziției nr. 164 din 04 noiembrie 2002 și procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din str. XXXXX, dispoziției nr. 262 din 19 octombrie 2007 și procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor din XXXXX

Astfel, se atestă că instanțele ierarhic inferioare la examinarea cauzei în prima instanță, cât și în ordine de apel, nu au verificat temeinicia argumentului recurenților privind nerespectarea procedurii prealabile de către SRL „Monolit Business Grup”, succesorul în drepturi al căruia este SRL „Logos-Group” și nu s-au pronunțat în privința acestuia contrar prevederilor art. 238 alin. (2) și art. 373 alin. (5) din Codul de procedură civilă.

Această circumstanță este apreciată de către Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție drept o eroare judiciară, care

nu poate fi corectată de către instanța de recurs, or materialele cauzei nu denotă cu certitudine dacă SRL „Monolit Business Grup”, a contestat cu cerere prealabilă actele administrative, la dosar lipsind careva înscrisuri în acest sens.

Mai mult ca atât, Colegiul evidențiază că prin prisma art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, este în imposibilitate de a administra noi dovezi la examinarea cauzei în ordine de recurs și nu se poate determina cu certitudine dacă a fost sau nu respectată de către SRL „Monolit Business Grup” procedura de soluționare prealabilă a cauzei.

Afară de aceasta, instanța de recurs reține că instanțele ierarhic inferioare ajungând la concluzia de a respinge acțiunea inițială înaintată de Radu Mogoreanu, Alexandr Mogoreanu și Ana Mogoreanu și de a o admite pe cea reconvențională depusă de SRL „Monolit Business Grup”, cu anularea proceselor-verbale de recepție finală nr. 164 din 04 noiembrie 2002 și nr. 262 din 19 octombrie 2007, și-au motivat soluția unilateral și superficial, or, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, bunurile cu numerele cadastrale XXXXXsunt înregistrate cu drept de proprietate după Mogoreanu Ana, Mogorean Roman și Mogoreanu Alexandr, dreptul de proprietate fiind garantat de art. 46 din Constituția RM.

La caz, este imperios faptul că, la capitolul legalității hotărârilor judecătorești, CtEDO a statuat în repetate rânduri necesitatea motivării hotărârilor instanței, unde funcția unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Dreptul de a fi auzit include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar de asemenea o obligație corespunzătoare a instanței de a arăta motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse. CtEDO a menționat că, este motivată în mod corespunzător o decizie care permite părților să facă uz efectiv de dreptul lor de a face apel (Hirvisaari împotriva Finlande).

În acest sens se reține că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți, ceea ce în speță lipsește.

Tot aici se reține că, în hotărârea din 28 aprilie 2005, pronunțată în cauza Alina împotriva României, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a menționat că dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6.1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertății Fundamentale, include printre altele dreptul părților de a prezenta observațiile pe care le consideră pertinente pentru cauza lor. Întrucât Convenția nu are drept scop garantarea unor drepturi teoretice sau iluzorii, ci drepturi concrete și efective (Hotărârea Artico împotriva Italiei, din 13 mai 1980, seria A, nr. 37, p. 16, paragraful 33), acest drept nu poate fi considerat efectiv decât dacă aceste observații sunt în mod real „ascultate”, adică în mod corect examinate de către instanța sesizată. Altfel spus, art. 6 implică mai ales în sarcina „instanței” obligația de a proceda la un examen efectiv al mijloacelor, argumentelor și al elementelor de probă ale părților, cel puțin pentru a le aprecia relevanța.

Dat fiind faptul că instanța de apel a emis o decizie cu încălcarea normelor de drept material și procedural, iar lichidarea acestor lacune în cadrul procedurii de examinare în recurs nu este posibilă, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia necesității admiterii recursului declarat de Radu Mogoreanu, Alexandr Mogoreanu și Ana Mogoreanu, reprezentați de avocatul Marina Frecauțan și casării deciziei din 17 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și rejudecând cauza să cerceteze multiaspectual materialele cauzei, să elucideze toate circumstanțele importante pentru justa soluționare a speței, iar drept consecință să emită o hotărâre legală și întemeiată cu respectarea normelor de drept material și procedural pertinente speței.

În conformitate cu 24 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ, art. 445 alin. (1) lit. c) și art. 445 alin. (2) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Radu Mogoreanu, Alexandr Mogoreanu și Ana Mogoreanu, reprezentați de avocatul Marina Frecauțan, împotriva deciziei din 17 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

Se casează integral decizia din 17 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Radu Mogoreanu, Alexandr Mogoreanu și Ana Mogoreanu împotriva Societății pe Acțiuni „Monolit”, Primăriei orașului Codru, municipiul Chișinău și Societății cu Răspundere Limitată „Logos-Group”, succesor în drepturi al Societății cu Răspundere Limitată „Monolit Business Grup”, cu privire la declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare, actului de primire-predare, actului adițional și deciziei de formare a bunului imobil și la acțiunea reconvențională înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Logos-Group”, succesor în drepturi al Societății cu Răspundere Limitată „Monolit Business Grup”, împotriva Primăriei orașului Codru, municipiul Chișinău, Natalia Mogoreanu, Ana Mogoreanu și Alexandr Mogoreanu cu privire la contestarea actului administrativ, și se trimite cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Svetlana Filincova

Tamara Chișca-Doneva

Dumitru Mardari

Nina Vascan