

Dosarul nr. 2ra-977/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani – N. Arabadji
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – V. Clima, A. Malfi, E. Palanciuc

DECIZIE

29 mai 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Maria Ghervas
Dumitru Mardari
Galina Stratulat
Nina Vascan
Victor Burduh

examinând recursul declarat de către Leonid Rudacevski,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Leonid Rudacevski împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva, lui Igor Saincin (succesor în drepturi a lui Vladimir Saincin), intervenienți accesorii Emilia Medvedev și Mila Saincin cu privire la anularea pct. 8.3 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 36/28-2 din 09.12.2005, anularea parțială a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 54/24-99 din 03.08.2006, declararea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 11633 din 14.11.2006, nr. 11642 din 14.11.2006, nr. 1282 din 20.03.2013 cu repunerea părților în situația anterioară,

împotriva deciziei din 07 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de către Leonid Rudacevski și s-a menținut hotărârea din 26 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani,

constată :

La 12 noiembrie 2014 Leonid Rudacevski s-a adresat cu cerere de chemare în judecată, concretizată la 11 decembrie 2014 și la 09 noiembrie 2016, împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva, lui Vladimir Saincin, intervenienți accesorii Emilia Medvedev și Mila Saincin, prin care a solicitat anularea pct. 8.3 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 36/28-2 din 09.12.2005 cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate, private și construcțiilor nefinalizate, anularea parțială a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 54/24-99 din

03.08.2006 cu privire la autentificarea dreptului de proprietate comună asupra lotului de pământ din str. XXXXX lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva, lui Vladimir Saincin, și anume, în partea ce ține de autentificarea dreptului de proprietate comună a lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva și lui Vladimir Saincin, conform cotelor-părți (3/10, 1/5, 1/2) asupra lotului de pământ cu suprafața de 104 m.p., ca urmare a vânzării la prețul comercial de 15 159 lei, inclusiv anularea integrală a anexei „Planul lotului”, declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 11633 din 14.11.2006, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Mihail Medvedev, inclusiv a anexei „Planul imobilului”, a contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 11642 din 14.11.2006, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Valentina Medvedeva, inclusiv a anexei „Planul lotului”, a contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 1282 din 20.03.2013, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Vladimir Saincin, inclusiv și a anexei „Planul lotului”, cu repunerea părților în situația anterioară încheierii contractelor. (f.d. 19-21, 92-94, vol. I)

În motivarea cererii reclamantului a indicat că la 03 august 2006 Consiliul municipal Chișinău a emis decizia nr. 54/24-99 „Cu privire la autentificarea dreptului de proprietate comună asupra lotului de pământ din str. XXXXX lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva și lui Vladimir Saincin”, prin care a autentificat dreptul de proprietate comună a lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva și lui Vladimir Saincin, conform cotelor părți (3/10, 1/5, 1/2) asupra lotului de pământ cu suprafața de 932 m.p. din str. XXXXX, pentru exploatarea și deservirea casei de locuit particulare, inclusiv 104 m.p. ca urmare a vânzării-cumpărării la prețul comercial de 15 159 lei.

La 01 septembrie 2006, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, organ subordonat Consiliului municipal Chișinău, a trecut datele ce decurg din contractele de vânzare-cumpărare a terenului nr. 11633 din 14.11.2006, nr. 11642 din 14.11.2006 și nr. 1282 din 20.03.2013, încheiate cu Mihail Medvedev, Valentina Medvedeva și Vladimir Saincin în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri cu numărul de înregistrare 14612 (Valentina Medvedeva), cu numărul de înregistrare 14613 (Mihail Medvedev) și cu numărul de înregistrare 14614 (Vladimir Saincin).

La 14 noiembrie 2006 Primăria municipiului Chișinău a încheiat cu Mihail Medvedev contractul nr. 11633, cu Valentina Medvedeva contractul nr. 11642 și la 20 martie 2013 cu Vladimir Saincin contractul nr. 1282 cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului situat în mun. Chișinău, str. XXXXX.

Drept efecte juridice a emiterii/încheierii actelor administrative, la data de 15 noiembrie 2006 lui Mihail Medvedev și Valentinei Medvedeva le-au fost eliberate Titluri de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX.

Reclamantul a menționat că despre actele menționate supra a aflat la data de 08 septembrie 2014 și în scopul soluționării litigiului pe cale extrajudiciară, la 02 octombrie 2014, a înaintat Consiliului municipal Chișinău o cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea deciziilor și a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor, iar la 17 octombrie 2014, Direcția Generală Arhitectură Urbanism și

Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău, prin scrisoarea nr. 01/1-09-2297 din 10.10.2014, i-a respins cererea, comunicându-i că este tardivă.

Totodată a menționat că la 17 martie 2005 Departamentul Privatizării al RM, prin răspunsul nr. 02-06-1108 din 17.03.2005 și-a exprimat acordul său la vânzarea terenului aferent imobilului cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în mun. Chișinău, str. XXXXX, menționând că vânzătorul este obligat să stabilească suprafața terenului aferent supus vânzării-cumpărării în baza planului cadastral.

Prin urmare, la 07 iunie 2005, vânzătorul Consiliul municipal Chișinău prin decizia nr. 24/18 cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate și private, cu modificările operate prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 25/3 din 15.06.2005, a acceptat vânzarea pentru Leonid Rudacevski a terenului aferent cu suprafața de 0,025 ha, situat în mun. Chișinău, str. XXXXX, la prețul de 5104 lei, iar la 25 iulie 2005, în temeiul borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 27.07.2005, eliberat de către Primăria municipiului Chișinău, reclamantul a achitat prețul deplin pentru cumpărarea terenului aferent cu suprafața de 0,025 ha și anume suma de 5104 lei, fapt confirmat prin chitanțele respective.

La data de 01 august 2005, între Primăria municipiului Chișinău și Leonid Rudacevski, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 6458, conform căruia, i-a fost înstrăinat terenul aferent cu suprafața de 0,025 ha, situat în mun. Chișinău, str. XXXXX, la prețul de 5104 lei, care, la rândul său, a fost autentificat de notarul Evghenii Berghii, iar la 24 ianuarie 2006, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile nr. XXXXX din 01.10.2014.

Mai mult, dreptul de proprietate al reclamantului asupra terenului aferent cu suprafața de 0,025 ha, cu nr. cadastral XXXXX a fost confirmat prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 20.12.2005, în care se menționează că proprietar al acestui lot de pământ nominalizat a devenit Leonid Rudacevski în baza contractului de vânzare-cumpărare din 01.08.2005.

Conform actelor contestate reclamantul a încheiat la data de 01 august 2005 cu Primăria municipiului Chișinău contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 6458, după ce a achitat la data de 25 iulie 2005 prețul deplin pentru vânzarea-cumpărarea terenului aferent prevăzut de contractul menționat în mărime de 5104 lei, fiind achitat anticipat la 25.07.2005. Consiliul municipal Chișinău, prin decizia nr. 36/28-2 din 09.12.2005, pct. 8.3. a diminuat mărimea suprafeței terenului aferent situat în mun. Chișinău, str. XXXXX, din „0,025” în „0,015”, inclusiv și prețul pentru cumpărarea acestui teren din „5104” în „3062”, adică a separat terenul de pământ integru cu suprafața de 0,025 ha, situat în mun. Chișinău, str. XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX, deținut de reclamant, în condiții legale, pentru vânzarea repetată a unei părți din acest teren de pământ și anume a 104 m.p. lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva și lui Vladimir Saincin.

Astfel, temeiul real de emitere a pct. 8.3. al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 36/28-2 din 09.12.2005 „Cu privire la privatizarea terenurilor aferente

obiectivelor privatizate, private și construcțiilor nefinalizate”, este încercarea de a-l expropria pe reclamant de 104 m.p. de teren pentru vânzarea repetată a acestei porțiuni de teren.

Totodată, atrage atenția asupra faptului, că Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, la emiterea/încheierea actelor contestate, cunoșteau că 104 m.p. de teren, deja se aflau în proprietatea privată a reclamantului, fapt confirmat prin adresarea nr. 01/1-08-2356 din 18.10.2005 a Direcției Funciare, organ subordonat Consiliului municipal Chișinău, către Direcția Generală Arhitectură și Urbanism, organ, de asemenea, subordonat Consiliului municipal Chișinău.

Prin urmare, celelalte acte emise/încheiate de autoritățile publice municipale, prin care Mihail Medvedev, Valentina Medvedeva și Vladimir Saincin se împrăprietăresc cu 104 m.p. de teren, sunt ilegale în fond ca fiind emise contrar prevederilor legii și cu încălcarea procedurii stabilite.

În continuare, a reiterat că Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, organ subordonat Consiliului municipal Chișinău, după cum rezultă din contractele de vânzare-cumpărare a terenului nr. 11633 din 14.11.2006, nr. 11642 din 14.11.2006 și nr. 1282 din 20.03.2013, încheiate cu Mihail Medvedev, Valentina Medvedeva și Vladimir Saincin, la data de 01 septembrie 2006, a trecut datele ce decurg din aceste contracte în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri.

Prin urmare, Primăria municipiului Chișinău, prin trecerea în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri a lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva și lui Vladimir Saincin, care la acel moment nu aveau nici contracte de vânzare-cumpărare a terenului de pământ, nici nu achitase plata convenită pentru cumpărarea acestui teren, de altfel, nu aveau calitatea de proprietari, a încălcat pct. 4 al Hotărârii Guvernului nr. 24 din 11.01.1995, pentru aprobarea Regulamentului cu privire la conținutul documentației cadastrului funciar general, care prevede că organele administrației publice locale vor înregistra în registrul cadastral al deținătorilor de teren proprietarii sectoarelor de teren, care le-au fost atribuite în procesul privatizării.

Cât privește răspunsul Direcției Generale Arhitectură Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău nr. 01/1-09-2297 din 10.10.2014 la cererea prealabilă, precum că, cerințele înaintate nu pot fi examinate dat fiind faptul înaintării lor tardive, cu omiterea termenilor de prescripție stabiliți de lege, a menționat că la data de 25 august 2014, vecinii săi Vitalii Medvedev, care este fiul Valentinei Medvedeva și Evghenii Medvedev, care este fiul lui Mihail Medvedev, au evacuat de pe terenul ce-i aparține cu drept de proprietate privată bunurile sale personale și în schimb, au descărcat pe acesta nisip și piatră, iar la întrebarea sa cu ce drept întreprind astfel de acțiuni, Vitalii Medvedev și Evghenii Medvedev i-au comunicat în mod verbal că această porțiune a terenului de pământ aparține cu drept de proprietate comună lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva și lui Vladimir Saincin și dispun de toate documentele necesare ce confirmă dreptul său de proprietate comună asupra terenului de pământ în cauză, și anume decizia Consiliului municipal Chișinău, contractul de vânzare-cumpărare a terenului,

încheiat cu Primăria municipiului Chișinău, titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren, însă, la solicitarea sa de a fi prezentate aceste documente i s-a refuzat.

În aceeași zi a înaintat o plângere către Inspectoratul de Poliție sect. Rîșcani, prin care a solicitat întreprinderea măsurilor față de cel care a scos bunurile sale personale de pe terenul, ce îi aparține cu drept de proprietate, iar la data de 04 septembrie 2014 a înaintat către Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare și Direcția Funciară ale Consiliului municipal Chișinău o cerere, prin care a solicitat să i se comunice dacă Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău, Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare, Direcția Funciară, inclusiv și alte organe subordonate Consiliului municipal Chișinău, au emis/încheiat careva documente din cele enumerate mai sus din care ar fi rezultat dreptul de proprietate comună a lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva și lui Vladimir Saincin, asupra terenului de pământ, care-i aparține reclamantului cu drept de proprietate privată, precum și, în caz afirmativ să-i elibereze copiile tuturor documentelor ce se referă la cazul dat, înregistrând cererea sub nr. 4929, la care a primit răspuns la data de 08 septembrie 2014, eliberându-i-se pachetul de documente ce se referă la cazul dat, din care a aflat despre emiterea/încheierea actelor contestate.

Prin încheierea din 06 iulie 2016 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani s-au atras în proces în calitate de intervenienți accesorii Emilia Medvedev și Mila Saincin. (f.d. 13, vol. II)

Prin încheierea din 27 ianuarie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani a fost atras în proces Saincin Igor succesorul în drepturi al defunctului Saincin Vladimir. (f.d. 14, vol. II)

Prin hotărârea din 26 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani cererea de chemare în judecată depusă de către Leonid Rudacevski împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva, lui Igor Saincin (succesorul în drepturi al lui Vladimir Saincin), intervenienți accesorii Emilia Medvedev și Mila Saincin cu privire la anularea actelor administrative și declararea nulității absolute a actelor juridice ca fiind neîntemeiată și tardivă. (f.d. 20, 23-27, vol. II)

Prin decizia din 07 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de către Leonid Rudacevski și s-a menținut hotărârea din 26 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani. (f.d. 85, 86-97, vol. II)

Pentru a ajunge la această concluzie instanțele au reținut că Leonid Rudacevski deține dreptul de proprietate asupra terenului cu suprafața de 0,025 ha, amplasat în mun. Chișinău, str. XXXXX. Totodată, Leonid Rudacevski nu a prezentat careva probe, care ar confirma că deține cu drept de proprietate terenul cu suprafața de 104 m.p., care pretinde că i-a fost diminuat, sau că această suprafață se include în suprafața de 0,025 ha pe care o deține.

De asemenea, instanțele au reținut că contractele de vânzare-cumpărare nr. 11633 din 14.11.2006, nr. 11642 din 14.11.2006 și nr. 1282 din 20.03.2013 în baza cărora a fost înregistrat dreptul de proprietate pe numele lui Mihail Medvedev,

Valentinei Medvedeva, Emiliei Medvedev, Milei Medvedeva și lui Vladimir Saincin au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile la data de 04.12.2006, iar acțiunea a fost depusă la data de 12.11.2014, peste 8 ani după înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, care este public.

Instanțele au considerat că Leonid Rudacevski a depus cererea de chemare în judecată cu omiterea termenului de prescripție prevăzut de art. 14 al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10.02.2000 și art. 267, 272 Cod Civil, fiind înaintată peste 8 ani după înregistrarea dreptului de proprietate de către Mihail Medvedev, Vlaentina Medvedeva, Emilia Medvedev, Mila Medvedeva și Vladimir Saincin.

La 02 aprilie 2019 Leonid Rudacevski a declarat recurs împotriva deciziei din 07 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat casarea actului judecătoresc cu trimiterea cauzei la rejudecare în instanței de apel. (f.d. 104-105, vol. II)

În motivarea recursului a invocat că instanța de apel la examinarea cauzei a aplicat eronat normele de drept material, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat legea care nu trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea.

Consideră că instanța de apel greșit a apreciat momentul începerii curgerii termenului de prescripție și nu a aplicat prevederile art. 272 Cod Civil. Astfel, despre încălcarea dreptului său de proprietate a aflat la data de 08 septembrie 2014, când a primit actele de la Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare. Totodată, a menționat că nu a fost corect aplicat art. 17 din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10.02.2000, la termenul de contestare a deciziei Consiliului municipal Chișinău.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 07 noiembrie 2018, a publicat-o pe pagina web a instanței la 21 decembrie 2018.

Prin scrisoarea de însoțire nr. 13991 din 28 decembrie 2018 instanța de apel a expediat recurentului copia deciziei.

Astfel, recursul depus la data de 02 aprilie 2019, se consideră în termen.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 22 mai 2019 recursul depus de către Leonid Rudacevski s-a declarat admisibil pentru a fi examinat în fond.

Articolul 441 Cod de procedură civilă stipulează că în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Examinând materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în cererea de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că recursul declarat urmează a fi admis din următoarele considerente.

Conform art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă instanța de recurs, 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.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiectiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

În speță, Colegiul lărgit reține că Leonid Rudacevski s-a adresat cu cerere, prin care a solicitat anularea pct. 8.3 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 36/28-2 din 09.12.2005 cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate, private și construcțiilor nefinalizate, anularea parțială a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 54/24-99 din 03.08.2006 cu privire la autentificarea dreptului de proprietate comună asupra lotului de pământ din str. XXXXX lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva, lui Vladimir Saincin, și anume, în partea ce ține de autentificarea dreptului de proprietate comună a lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva și a lui Vladimir Saincin, conform cotelor-părți (3/10, 1/5, 1/2) asupra lotului de pământ cu suprafața de 104 m.p., ca urmare a vânzării la prețul comercial de 15 159 lei, inclusiv anularea integrală a anexei „Planul lotului”, declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 11633 din 14.11.2006, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Mihail Medvedev, inclusiv a anexei „Planul imobilului”, a contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 11642 din 14.11.2006, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Valentina Medvedeva, inclusiv a anexei „Planul lotului”, a contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 1282 din 20.03.2013, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Vladimir Saincin, inclusiv și a anexei „Planul lotului”, cu repunerea părților în situația anterioară încheierii contractelor.

Prima instanță, fiind investită cu soluționarea litigiului, a respins cererea de chemare în judecată depusă de către Leonid Rudacevski împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva, lui Igor Saincin (succesor în drepturi a lui Vladimir Saincin), intervenienți accesorii Emilia Medvedev și Mila Saincin cu privire la contestarea actelor administrative și actelor juridice, ca fiind tardivă și neîntemeiată.

Soluția instanței de fond a fost menținută prin decizia din 07 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

Leonid Rudacevski a invocat în recurs instanțele că greșit au apreciat momentul începerii curgerii termenului de prescripție, or, dreptul la acțiune se naște la data când persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.

Analizând dispozitivul hotărârii instanței de fond din 26 decembrie 2017, menținută prin decizia din 07 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, se constată o lipsă de claritate a soluției date.

Potrivit dispozitivului hotărârii din 26 decembrie 2017, instanța de fond a respins cererea de chemare în judecată depusă de către Leonid Rudacevski împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva, lui Igor Saincin (succesor în drepturi a lui Vladimir Saincin), intervenienți accesorii Emilia Medvedev și Mila Saincin cu privire la contestarea actelor administrative și actelor juridice, ca tardivă și neîntemeiată, nespecificându-se care din pretențiile formulate de către reclamant sunt tardive și care sunt neîntemeiate.

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

Din sensul legii, rezultă că hotărârea trebuie să fie legală, întemeiată, necondiționată, certă și deplină.

Este considerată certă hotărârea în care este precis determinată chestiunea cu privire la existența sau inexistența drepturilor și obligațiilor ce decurg din obiectul raportului juridic litigios. Hotărârea judecătorească trebuie să conțină o soluție clară atât pentru subiecții raportului material litigios, cât și pentru ceilalți participanți la proces.

Prin decizia nr. nr. 24/18 din 07 iunie 2005 a Consiliului municipal Chișinău „cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate și private”, cu modificările operate prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 25/3 din 15.06.2005, s-a acceptat vânzarea pentru Leonid Rudacevski a terenului aferent cu suprafața de 0,025 ha, situat în mun. Chișinău, str. XXXXX, la prețul de 5104 lei.

Prin contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 01 august 2005 Primăria municipiului Chișinău, în calitate de vânzător și Leonid Rudacevski, în calitate de cumpărător, a cumpărat terenul aferent situat în mun. Chișinău, str. XXXXX, cu o suprafață de 0,025 ha, conform planului anexat.

Instanța de recurs reține că Consiliul municipal Chișinău a emis decizia nr. 36/28-2 din 09.12.2005 „Cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate, private și construcțiilor nefinalizate”, prin care a decis la pct. 8.3 că în anexa nr. 1, pct. 27 la decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 24/18 din 07.06.2005 „Cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate și private” numerele „0,025” și „5104” se substituie cu numerele „0,015” și, respectiv, „3062”, iar anexa nr. 2 la decizia nominalizată se substituie cu anexa nr. 4.3 la prezenta decizie.

Intervențiile în decizia nr. 24/8 din 07 iunie 2005 a Consiliului municipal Chișinău au vizat terenul cumpărat de către Leonid Rudacevski și această decizie nu a fost adusă la cunoștință lui Leonid Rudacevski, precum nici nu a fost modificat contractul de vânzare-cumpărare din 01 august 2005, încheiat între Primăria

municipiului Chișinău și Leonid Rudacevski și nici nu s-au făcut modificări în Registrul bunurilor imobile.

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 54/24-99 din 03 august 2006 „Cu privire la autentificarea dreptului de proprietate comună asupra lotului de pământ din str. XXXXX lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva și lui Vladimir Saincin” s-a autentificat dreptul de proprietate comună lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva și lui Vladimir Saincin, conform cotelor-părți (3/10, 1/5 și 1/2) asupra lotului de pământ cu suprafața de 932 m.p. din str. XXXXX pentru exploatarea și deservirea casei de locuit particulară, inclusiv 104 m.p., ca urmare a vânzării-cumpărării la prețul comercial de 15 159 lei conform planului lotului anexat. S-a permis organizarea drumului de acces către lotul de pământ atribuit în proprietate privată, pe lotul de pământ nr. 2, cu suprafața de 54 m.p., care se va considera ca teren de uz public. S-au exclus pozițiile nr. 416, nr. 417 și nr. 418 din anexa nr. 1 la decizia Primăriei municipiului Chișinău nr. 29/14-5 din 26.12.2002 „Cu privire la aprobarea planurilor cadastrale ale loturilor de pământ aferente caselor de locuit particulare din municipiului Chișinău).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a terenului nr. 11633 din 14 noiembrie 2006 Primăria municipiului Chișinău, în calitate de vânzător, a vândut și Mihail Medvedev, în calitate de cumpărător, a cumpărat terenul situat în mun. Chișinău, str. XXXXX, conform planului anexat, cu o suprafață totală de 31.2 m.p. ce constituie 3/10 cotă-parte din 104 m.p., denumit, teren pentru deservirea și exploatarea casei de locuit particulare.

Prin contractul de vânzare-cumpărare a terenului nr. 11642 din 14 noiembrie 2006 Primăria municipiului Chișinău, în calitate de vânzător, a vândut și Valentina Medvedeva, în calitate de cumpărător, a cumpărat terenul situat în mun. Chișinău, str. XXXXX, conform planului anexat, cu o suprafață totală de 20,8 m.p., ce constituie 1/5 cotă-parte din 104 m.p., denumit, teren pentru deservirea și exploatarea casei de locuit particulare.

Prin contractul de vânzare-cumpărare a terenului nr. 1282 din 20 martie 2013 Primăria municipiului Chișinău, în calitate de vânzător, a vândut și Vladimir Saincin, în calitate de cumpărător, a cumpărat terenul situat în mun. Chișinău, str. XXXXX conform planului anexat, cu o suprafață totală de 1/2 cotă-parte din 104 m.p., denumit teren pentru deservirea și exploatarea casei de locuit particulare.

Leonid Rudacevski a invocat în cererea sa că despre decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 54/24-99 din 03 august 2006 „Cu privire la autentificarea dreptului de proprietate comună asupra lotului de pământ din str. XXXXX lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva și lui Vladimir Saincin” și contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor din 14.11.2005 și din 20.03.2013, încheiate între Primăria municipiului Chișinău, Mihail Medvedev, Valentina Medvedeva și Vladimir Saincin a aflat la data de 08 septembrie 2014, când au fost primite de la Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare.

Argumentul instanțelor precum că cumpărătorii Mihail Medvedev, Valentina Medvedeva și Vladimir Saincin au înregistrat dreptul lor de proprietate în Registrul bunurilor imobile, care este un registru public și Leonid Rudacevski avea

posibilitatea să-l consulte nu constituie temei de a considera acțiunea lui Leonid Rudacevski tardivă, ori în același Registru este, până în prezent, înregistrat dreptul lui de proprietate asupra terenului cu suprafața de 0,025 ha. Respectiv nu avea de unde să cunoască că terenul alocat lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva și lui Vladimir Saincin parțial include și o parte din terenul său.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit reține că la examinarea cauzei instanțele de judecată nu au verificat dacă Leonid Rudacevski a putut să cunoască că în anul 2006 Consiliul municipal Chișinău a emis decizia nr. 54/24-99 din 03 august 2006 „Cu privire la autentificarea dreptului de proprietate comună asupra lotului de pământ din str. XXXXX lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva și lui Vladimir Saincin” și a încheiat cu persoanele vizate în decizie contracte de vânzare-cumpărare a terenului.

Totodată potrivit avizelor de plată a impozitului pe bunurile imobile Leonid Rudacevski achită impozitul anual pentru o suprafață de teren de 0,0250 ha, aflat în mun. Chișinău, str. XXXXX, conform planului din contractul de vânzare-cumpărare a terenului din 01 august 2005, încheiat între Primăria mun. Chișinău și Leonid Rudacevski. (f.d. 97, 98, 143, 148, 134-138, vol. I)

În același timp Colegiul reține că Leonid Rudacevski în argumentarea pretențiilor sale a prezentat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 01 august 2005, încheiat cu Primăria municipiului Chișinău, prin care a cumpărat terenul aferent situat în mun. Chișinău, str. XXXXX, cu o suprafață de 0,025 ha.

Astfel, instanța de recurs consideră că este neîntemeiată concluzia instanțelor inferioare că sunt declarative argumentele lui Leonid Rudacevski că Consiliul municipal Chișinău, prin emiterea deciziei nr. 54/24-99 din 03 august 2006 a diminuat mărimea suprafeței terenului care-i aparține, nefiind aduse probe, or, instanțele nu au studiat și nu au apreciat sub toate aspectele legale probele materiale, care au importanță pentru examinarea cauzei.

La caz, instanțele de judecată urmează să țină cont de prevederile art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, potrivit căruia fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale. Instanța, totodată, va ține cont de faptul că este responsabilă de determinarea definitivă a circumstanțelor care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei și că în acest sens poate fi propus părților să concretizeze pretențiile, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

În aceste condiții decizia din 07 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău urmează a fi casată cu remiterea cauzei în instanța de apel la rejudecare.

Astfel, la rejudecarea cauzei instanța de apel urmează să se expună și sub aspectul temeiniciei sau netemeiniciei argumentelor și probelor prezentate de către reclamant cu privire la anularea pct. 8.3 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 36/28-2 din 09.12.2005, anularea parțială a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 54/24-99 din 03.08.2006, declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare nr. 11633 din 14.11.2006, nr. 11642 din 14.11.2006, nr. 1282 din 20.03.2013, precum și faptului dacă Leonid Rudacevski putea să cunoască din anul

2006 despre adoptarea deciziilor Consiliului municipal Chișinău nr. 36/28-2 din 09.12.2005, nr. 54/24-99 din 03.08.2006 și încheierea, ulterioară, a contractelor de vânzare-cumpărare a terenului din mun. Chișinău, str. XXXXX în coraborare cu circumstanțele cauzei și normele de drept aplicabile speței.

Colegiul lărgit menționează că obligația instanței de apel este de a verifica, 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, în conformitate cu art. 373 alin. (1) Cod de procedură civilă.

Colegiul lărgit reinterează că norma procedurală enunțată supra obligă instanța de apel de a verifica legalitatea soluției adoptate de prima instanță în raport cu pretențiile înaintate, circumstanțele de fapt și de drept invocate, precum și obiecțiile formulate de pârâți asupra pretențiilor înaintate.

Instanța de recurs remarcă că dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, prezumă dreptul la o hotărâre motivată. Motivarea este o parte a hotărârii în care instanța judecătorească în mod obligatoriu își expune concluziile formulate în privința cauzei deferite spre soluționare.

Conform unei jurisprudențe constante degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și aceasta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărâri asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs. Spania, hotărârea din 21 ianuarie 1999).

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 obiecțiile formulate și probele prezentate de către părți, ceea ce în speță lipsește.

Or, principiul procesului echitabil reclamă că hotărârea să fie motivată, justițiabilul având posibilitatea să cunoască motivele care l-au făcut pe judecător să adopte una sau altă soluție și să le conteste dacă sistemul prevedea o cale de atac împotriva acestei hotărâri, lipsa motivării unei decizii judiciare, pune în pericol dreptul la un proces echitabil (cauza Kaufman vs. Belgia, 1986).

Instanțele judecătorești sunt obligate să-și motiveze soluțiile și concluziile, să furnizeze toate răspunsurile la întrebările care sunt pertinente pentru rezultatul procesului și necesită un răspuns special în hotărâre.

În cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6§1 din CEDO (cauza Hiro Balani vs. Spania, 1994).

Astfel, Colegiul lărgit reinterează că la rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele enunțate supra, rezultând atât din pretențiile înaintate de către Leonid Rudacevski, cât și înscrisurile prezentate în calitate de probe în

susținerea poziției acestora, apreciindu-le în conformitate cu art. 120-122, 130 Cod de procedură civilă, în raport cu circumstanțele stabilite și normele de drept material aplicabile speței.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că instanța de apel a examinat cauza cu încălcarea normelor de drept procedural, iar aceste erori nu pot fi corectate de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și de a remite cauza spre rejudecare.

Potrivit celor expuse, în temeiul art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide :

Se admite recursul declarat de către Leonid Rudacevski.

Se casează decizia din 07 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Leonid Rudacevski împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, lui Mihail Medvedev, Valentinei Medvedeva, lui Igor Saincin (succesor în drepturi a lui Vladimir Saincin), intervenienți accesorii Emilia Medvedev și Mila Saincin cu privire la anularea pct. 8.3 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 36/28-2 din 09.12.2005, anularea parțială a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 54/24-99 din 03.08.2006, declararea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 11633 din 14.11.2006, nr. 11642 din 14.11.2006, nr. 1282 din 20.03.2013 cu repunerea părților în situația anterioară și se remite cauza în Curtea de Apel Chișinău pentru rejudecare, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Maria Ghervas

judecătorii

Dumitru Mardari

Galina Stratulat

Nina Vascan

Victor Burduh