

DECIZIE

24 iulie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul

Judecătorii

Oleg Sternioală

Ala Cobăneanu

Svetlana Filincova

Galina Stratulat

Victor Burduh

examinând recursurile declarate de Primăria municipiului Chișinău, de Radu Rebeja, de Societatea cu Răspundere Limitată „Avent”, reprezentată de avocatul Andrei Beruceașvili,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Radu Rebeja împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la constatarea nulității tranzacției de înstrăinare a bunului imobil, radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, încasarea prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată și cererea de chemare în judecată depusă de intervenienții principali Sava Maimescu și Elena Maimescu împotriva lui Radu Rebeja, Primăriei municipiului Chișinău, Societății cu Răspundere Limitată „Avent” cu privire la contestarea actelor administrative, declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 01 martie 2016, Radu Rebeja și avocatul Victor Constantinov au depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, Direcția general-locativ comunală și amenajare, intervenienți accesorii Sava Maimescu, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău solicitând constatarea nulității tranzacției de înstrăinare a bunului imobil amplasat în mun. Chișinău, str. xxxxx, efectuat prin actul de predare-primire a fondurilor fixe cu drept de posesie și folosință din 04 ianuarie 2006, radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile referitor la bunul imobil menționat pe numele lui Sava Maimescu cu titlu de drept de proprietate privată, încasarea de la Primăria mun. Chișinău a prejudiciului moral în sumă de 300000 de lei, încasarea de la Primăria mun. Chișinău, Direcția general-locativ comunală și amenajare a cheltuielilor de judecată constituite din taxa de stat și cheltuielile de asistență juridică.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.26/36-7 din 25 decembrie 2001, SRL „Avent” i-a fost transmis în arendă un lot de pământ aferent clădirii private din str. xxxxx cu

suprafața de 1647,0 mp. Pornind de la faptul că încăperile imobilului din str. xxxxx și str. xxxxx au fost în stare avariata, conform pct.2.3 al deciziei menționate beneficiarul SRL „Avent” a fost obligat să restituie costul rezidual al clădirii din str. xxxxx, situată pe lotul de pământ, transmis în arendă. În baza deciziei menționate, la 28 martie 2002, între Primăria mun. Chișinău și SRL „Avent” a fost încheiat contractul de arendă nr.3020/2002, înregistrat la 08 aprilie 2002 la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu număr cadastral xxxxx. Prin contul de plată nr. 57 din 28 martie 2002, SRL „Avent” a achitat Direcției Locuințe a Primăriei mun. Chișinău costul rezidual al clădirii avariate. În baza avizului nr.123 din 29 aprilie 2002 a Direcției menționate, prin actul de primire-predare a primit la balanța sa imobilul avariata cu drept de posesie și folosință.

În baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.13/11 din 27 martie 2003 SRL „Avent” a obținut dreptul la privatizarea pământului aferent încăperilor din str. xxxxx și xxxxx și după încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente nr.2567 din 23 aprilie 2003 a devenit unicul proprietar al imobilului, care includea ambele clădiri avariate din str. xxxxx, amplasate pe unicul sector de pământ privatizat de SRL „Avent”, înregistrând dreptul său la 20 iunie 2003 la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, cu număr cadastral xxxx.

Reclamantul a indicat că prin contractul de vânzare-cumpărare din 29 decembrie 2006, autentificat notarial și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 26 februarie 2007, SRL „Avent” i-a vândut imobilul respectiv. În decembrie 2015 proprietarul imobilului Radu Rebeja a demarat lucrările de realizare a autorizației de desființare a imobilelor în cauză și de pregătire a actelor necesare pentru elaborarea documentației de proiect. În cadrul acestui proces a aflat că, imobilul din str. xxxxx este înregistrat după Sava Maimescu în baza unei hotărâri judecătorești din 16 iulie 2007, fapt confirmat prin răspunsul Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău din 26 ianuarie 2016. Din conținutul hotărârii judecătorești rezultă că la 04 ianuarie 2006, Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Primăriei mun. Chișinău a transmis în posesia și folosință lui Sava Maimescu încăperile avariate din str. xxxxx cu suprafața totală de 314,7 mp, calculând prețul rezidual al încăperilor avariate prin emiterea avizului, care a fost achitat în contul direcției Primăriei mun. Chișinău. Faptul respectiv a servit drept temei pentru instanța judecătorească să constate dreptul de proprietate asupra imobilului litigios după Sava Maimescu.

Caracterul ilegal al transmiterii imobilului în folosință și posesie, care, „de facto”, a dat naștere unei tranzacții ilegale de vânzare-cumpărare a bunului imobil se dovedește prin următoarele: 1) la momentul transmiterii, în anul 2006, imobilul litigios nu avea statut de proprietate municipală, constituind proprietatea privată a SRL „Avent”, iar din decembrie 2006 fiind proprietatea lui Radu Rebeja. Astfel, nu a existat nici un temei juridic pentru Direcția Primăriei de a dispune transmiterea unui obiect ce nu-i aparținea; 2) Direcția menționată a Primăriei mun. Chișinău nu este în drept să transmită obiectele municipale fără decizia respectivă a Consiliului municipal Chișinău, dat fiind că administrarea proprietății municipale nu ține de competența acestei direcții, ci de competența Consiliului municipal Chișinău; 3) transmiterea respectivă a obiectivului urma să fie condiționată de semnarea contractului de vânzare-cumpărare, încheierea căruia la fel nu ține de competența direcției menționate, dar de competența exclusivă a Primăriei mun. Chișinău.

Transmiterea în cauză a imobilului menționat în ordinea și circumstanțele descrise mai sus a servit drept temei pentru instanța judecătorească de a recunoaște dreptul de proprietate privată a lui Sava Maimescu asupra imobilului litigios cu înregistrarea ulterioară a acestui drept în Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău.

La 30 mai 2016, Sava Maimescu și Elena Maimescu au depus cerere prin care au solicitat intervenirea în proces în calitate de intervenienți principali. Totodată, au formulat pretenții proprii cu privire la obiectul litigiului, prin care au solicitat declararea ca fiind ilegală și nulă decizia Primăriei mun.Chișinău nr. 26/36-7 din 25 decembrie 2001 cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. xxxxx SRL „Avent”, declararea nulității deciziei Primăriei mun.Chișinău nr. 13/11 din 27 martie 2003 cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate și private, de a considera ca fiind ilegal întocmit și de a declara nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent, întocmit fără număr de înregistrare, fără indicarea datei, lunii, anului de întocmire, însă înregistrat în mod abuziv la 20 iunie 2004 la ÎS „Cadastru”, de a considera ca fiind ilegal întocmit și de a declara nul actul de primire-predare a fondurilor fixe cu drept de posesie și folosință, întocmit între Direcția locuințe a Primăriei mun.Chișinău și SRL „Avent”, cu date neautentice.

În motivarea cererii, intervenienții principali au invocat că prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.297 din 27 martie 1997, funcționarul vamei Leușeni, Sava Maimescu, care la acel moment îndeplinea funcțiile obligaționale de șef al Secției de combatere a contrabandei, a fost transferat în Aparatul Central al Departamentului Controlului Vamal al Republicii Moldova în funcție de vice-director general. Având o familie numeroasă din patru copii minori care locuiau în localitatea rurală Cărpineni, raionul Hîncești, conducerea Departamentului Vamal al RM a înaintat în luna iunie 1998 demersurile respective Președintelui RM, Prim-ministrului RM privind soluționarea problemei spațiului locativ al familiei. La 11 noiembrie 1998 Guvernul RM a adoptat Hotărârea nr.1119 cu privire la îmbunătățirea condițiilor locative ale dlui Sava Maimescu, dispunând organelor administrației publice locale teritoriale din mun. Chișinău executarea respectivei hotărâri. Întru executarea Hotărârii Guvernului RM nr.1119 din 11 noiembrie 1998, Primăria mun. Chișinău a adoptat Decizia nr.11/34-19 din 06 mai 1999 cu privire la restabilirea și reconstrucția încăperilor avariate de pe str. xxxxx, oferindu-i întreaga construcție locativă, avariata încă din anul 1989, devenită nelocuibilă în rezultatul cutremurelor de pământ. Prin decizia Primăriei mun.Chișinău nr.11/34-19 din 6 mai 1999, li s-a permis restabilirea și reconstrucția încăperilor avariate aflate pe adresa str. xxxxx, având linia roșie de delimitare a terenului funciar în spatele construcției avariate de pe str. xxxxx, care, la fel, avea niște construcții nelocative lângă linia roșie de delimitare a terenului de pământ de pe adresa str. xxxxx. În pct. 1 din decizia Primăriei mun.Chișinău nr.11/34-19 din 6 mai 1999, s-a indicat expres cui anume se permite restabilirea și reconstrucția încăperilor avariate, foste locative, dislocate pe adresa str. xxxxx. Conform pct.2 al aceleiași decizii, costul rezidual al casei de locuit avariate dislocate pe adresa str. xxxxx urma a fi achitat de Departamentul Controlului Vamal în contul Direcției patrimoniu municipal a Primăriei mun.Chișinău. Astfel, în condițiile în care construcția locativă era în stare avariata pronunțată, a solicitat efectuarea expertizei tehnice în construcții la Centrul Republican de Reglementări în Construcții „CERCON”. Conform concluziilor din raportul de expertiză, s-a indicat că imobilul-construcție din str. xxxxx prezintă un

obiect de risc și necesită demolare, având la acel moment valoarea estimată la 25392 de lei moldovenești. Concomitent, de la Departamentul arhitectură și urbanism al Primăriei mun. Chișinău a primit certificatul de urbanism nr.553-i din 4 iulie 2000, în care s-a specificat referitor la restabilirea și reconstrucția încăperilor avariate aflate pe str. xxxxx, aflată în proprietate municipală și s-a început demolarea casei avariate.

Intervenienții principali au afirmat că, ulterior, din anumite motive, a fost adoptată abuziv și ilegal decizia Primăriei mun. Chișinău nr.17/21 din 17 august 2000, prin care a fost considerată nulă decizia Primăriei mun. Chișinău nr.11/34-19 din 6 mai 1999. Nefiind de acord cu actele emise, au contestat în ordinea contenciosului administrativ deciziile Primăriei mun. Chișinău nr.17/21 și nr.17/28 din 17 august 2000 și prin hotărârea Tribunalului mun. Chișinău au fost anulate. Prin aceeași hotărâre a Tribunalului mun. Chișinău nr.3ca-406-2002 din 30 mai 2002, devenită irevocabilă și executorie începând cu 15 iunie 2002, Tribunalul mun. Chișinău a anulat ca neîntemeiată dispoziția Primăriei mun. Chișinău nr.584-d din 12 septembrie 2000 privind anularea certificatului de urbanism nr.553-i din 04 iulie 2000, eliberat pe numele lui Sava Maimescu, repunându-l în drepturile și obligațiunile prevăzute de legislație la pregătirea și elaborarea documentelor necesare pentru reconstrucția casei avariate.

Totodată, în vederea soluționării problemei referitor la spațiul locativ, s-a adresat cu o cerere Direcției generale locativ comunale și amenajare, anexând actele justificative, astfel fiind dispus contabilității să efectueze calculul costului rezidual al imobilului de pe str. xxxxx, în baza certificatului eliberat de Oficiul Cadastral Teritorial nr.01/16-2878 din 29 iunie 2005. Prin scrisoarea nr.1388 din 16 iunie 2005, s-a adresat la Direcția generală arhitectură urbanism a Primăriei mun. Chișinău, solicitând definitivarea demolării casei avariate de pe str. xxxxx. A fost informat că pentru soluționarea problemei, urmează să prezinte și avizul Ministerului Culturii, având în vedere că imobilul respectiv este inclus în Registrul monumentelor de importanță națională. În baza procesului-verbal nr.8 al ședinței Consiliului Național de experți pentru protecția monumentelor istorice din 9 august 2005 i s-a permis edificarea casei avariate aflate pe str. xxxxx, în aceeași parametri planimetrice. Prin Raportul de constatare tehnico-științifică nr.010780/2018 seria MD din 29 august 2005, s-a concluzionat că costul rezidual al întregii case avariate de locuit din str. xxxxxx este de 18635 de lei, sumă pe care a achitat-o la 24 martie 2006 la Banca de Economii, confirmat prin certificatul eliberat de către Direcția generală de finanțe a Primăriei mun. Chișinău nr.04/1-12 din 27 noiembrie 2006. Ca urmare a achitării costului rezidual, a fost întocmit Actul de primire-predare a fondurilor fixe cu drept de posesie și folosință, prin care Direcția generală locativ comună și amenajare a Primăriei mun. Chișinău a transmis la balanța dlui Sava Maimescu și familiei acestuia imobilul din str. xxxxxx, mun. Chișinău, construită în anul 1918, costul de balanță de 66554 de lei, uzura 47919 lei, suprafața totală 314,7 mp, volumul total al construcției 1076 m³.

Ulterior, s-au adresat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu cerere în vederea înregistrării în modul corespunzător a construcției primite, cu drept de posesie și folosință, însă solicitarea a fost respinsă. Decizia de refuz a fost contestată. Prin hotărârea din 01 decembrie 2006 a Curții de Apel Chișinău a fost recunoscut valabil și legal actul de primire-predare a fondurilor fixe cu dreptul de posesie și

folosință asupra bunului imobil din str. xxxxxx, obligând ÎS „Cadastru” de înregistra acest drept. Prin hotărârea din 16 iulie 2007 a Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău a fost recunoscut și înregistrat și dreptul de proprietate asupra respectivului bun. În circumstanțele relatate, intervenienții principali au considerat ilegală achitarea construcției locative și însușirea terenului de pământ de sub casa avariata situată pe str. xxxxxx.

Prin încheierea protocolară din 05 iulie 2016 a Judecătorei Buiucani mun. Chișinău a fost schimbată calitatea procesuală a lui Sava Maimescu din intervenient accesoriu în intervenient principal; a fost atrasă în proces Elena Maimescu în calitate de intervenient principal; a fost primită spre soluționare cererea lui Sava Maimescu și a Elenei Maimescu.

La 10 martie 2017, în cadrul ședinței de judecată, Sava Maimescu și Elena Maimescu au depus cerere de modificare a cerințelor înaintate față de SRL „Avent”, Primăria mun. Chișinău și Radu Rebeja, prin care au solicitat declararea nulității parțiale a deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 26/36-7 din 25 decembrie 2001 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ de pe str. xxxxxx SRL „Avent” și anume în partea ce ține de pct. 2.3.-achitarea costului rezidual al imobilului din str. xxxxxx, mun. Chișinău, declararea nulității parțiale a Deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 13/11 din 27 martie 2003 „Cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate și private”, în partea ce ține de permisiunea de procurare a suprafeței de teren de către SRL „Avent” în mărime de 0,14 ha, situată în mun. Chișinău str. xxxxxx, ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub construcția casei de locuit, dislocată pe adresa mun. Chișinău str. xxxxxxxx, cu suprafața de 314,7 mp; declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, fără data întocmirii, fără număr de înregistrare, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Avent” privind vânzarea-cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha, situat în mun. Chișinău str. xxxxx, la preț de 45528 de lei, declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 6379 din 29 decembrie 2006 încheiat între SRL „Avent” și Radu Rebeja privind vânzarea-cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha situat în mun. Chișinău str. xxxxxx, încasarea cheltuielilor de judecată.

La 11 octombrie 2017, intervenienții principali Sava Maimescu și Elena Maimescu au depus cerere de concretizare a pretențiilor prin care au solicitat suplimentar declararea nulității parțiale a Titlului de Autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. xxxxxxxx ce ține de trecerea peste linia roșie între str. xxxxxxxx pe str. xxxxxx, cu suprafața totală de 314,7 mp, stabilită și constatată de către executorul judecătoresc prin procesul-verbal de constatare a faptelor și a stărilor de fapt din 09 martie 2017.

La 31 octombrie 2017 intervenienții principali Sava Maimescu și Elena Maimescu au depus o cerere suplimentară de majorare a pretențiilor, solicitând a declara ca fiind nul și ilegal planul lotului de pământ cu aria totală 1647,0 mp, elaborat de autoritățile Primăriei mun. Chișinău pe str. xxxxxx; actul de primire-predare a fondurilor fixe cu drept de posesie și folosință, întocmit de Direcția locuințe a Primăriei mun. Chișinău, transmis la balanța SRL „Avent”, aprobat de către Primăria mun. Chișinău la 30 aprilie 2002; avizul nr. 123 din 29 aprilie 2002, întocmit de Direcția locuințe a Primăriei mun. Chișinău pe numele SRL „Avent”; contul fabricării nr. 57 din 28 martie 2002 întocmit de Direcția locuințe a Primăriei

mun. Chișinău și SRL „Avent”; planul lotului de pământ cu aria totală 0,14 ha întocmit de către autoritățile Primăriei mun. Chișinău, oferit SRL „Avent”.

Prin hotărârea din 16 noiembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Radu Rebeja împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Direcția general locativ-comunală și amenajare, intervenienți principali Sava Maimescu, Elena Maimescu, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la constatarea nulității tranzacției de înstrăinare a bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. xxxxxx, dispunerea radierii înscrierilor din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate pe numele lui Sava Maimescu, încasarea prejudiciului moral în mărime de 300000, 00 de lei, încasarea cheltuielilor de judecată referitor la taxa de stat și a cheltuielilor pentru asistență juridică; s-a admis parțial acțiunea înaintată de intervenienții principali Sava Maimescu și Elena Maimescu și s-a anulat pct. 2.3 din decizia Primăriei mun. Chișinău nr.26/36-7 din 25 decembrie 2001 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ de pe str. xxxxxx SRL „Avent” și anume în partea ce ține de achitarea costului rezidual al imobilului din str. xxxxxx, mun. Chișinău; s-a anulat decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 13/11 din 27 martie 2003 „Cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate și private”, inclusiv Planul lotului de pământ anexă la decizie, privitor la permisiunea de procurare a suprafeței de teren de către SRL „Avent” în mărime de 0,14 ha situate în mun. Chișinău str. xxxxxx, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr.0100521.122.01, situat în mun. Chișinău str. xxxxxx; s-a anulat Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.xxxxx eliberat în baza deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 13/11 din 27 martie 2003, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr.x, situat în mun. Chișinău str. xxxxxxxx; s-a anulat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Avent” privind vânzarea-cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha situat în mun. Chișinău str. xxxxxx, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr.xxxxxxx, situat în mun. Chișinău xxxxxxxx; s-a anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 6379 din 29 decembrie 2006 încheiat între SRL „Avent” și Radu Rebeja privind vânzarea-cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha, situat în mun. Chișinău str. xxxxxx, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr.xxxxxxx, situat în mun. Chișinău str. xxxxxx; în rest, pretențiile intervenienților principali Sava Maimescu și Elena Maimescu au fost respinse ca neîntemeiate.

Prin decizia din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-au respins apelurile declarate de Primăria mun. Chișinău, de Radu Rebeja, de SRL „Avent” și s-a menținut hotărârea din 16 noiembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

La 07 martie 2019, Primăria mun. Chișinău a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea deciziei instanței de apel, a hotărârii primei instanțe, pronunțarea unei noi hotărâri de respinge integrală a acțiunilor înaintate împotriva Primăriei mun. Chișinău.

În motivarea recursului s-a invocat că stabilirea incompletă de către instanțele de fond și de apel a circumstanțelor de fapt care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii are ca efect aplicarea eronată a normei de drept material și, prin urmare, duce la casarea deciziei instanței de apel. Instanța de judecată a emis o hotărâre (decizie) care contravine prevederilor art. 432 alin. (2) lit. b) și d) Cod de procedură civilă și anume a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată și a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Recurentul a indicat că instanța de judecată nu a luat în considerare faptul că, actele administrative prin care intimatul susține că i-au fost încălcate pretensele drepturi legale au fost: decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 26/36-7 din 25 decembrie 2001 și decizia nr. 13/11 din 27 martie 2003, iar, la caz, instanța urma să aplice prescripția extinctivă. Totodată, recurentul s-a referit la prevederile art. 186¹ alin. (1) Cod de procedură civilă- excepția de tardivitate și jurisprudența CtEDO, în cauzele Dacia SRL v. Moldova (nr. 3052/04, 18 martie 2008) și Roșca v. Moldova (nr. 6267/02, 22 martie 2005), care a relevat că rolul jucat de termenele de prescripție este de o importanță majoră atunci când este interpretat Preambulul Convenției, care, în partea sa relevantă, declară preeminența dreptului o parte a moștenirii comune a Statelor Contractante. În hotărârea pronunțată de instanța europeană la 13 septembrie 2011 în cauza Dragostea Copiilor - Petrovșchii - Nagomîi c. Moldovei (cererea nr. 25575/08), s-a stabilit că nejustificarea raționamentelor pentru prelungirea termenului de prescripție reprezintă o încălcare a dreptului la un proces echitabil. Curtea Europeană a reținut că durata termenului este o chestiune asupra căreia statul are o marjă de apreciere, cu condiția ca termenul să nu fie atât de scurt, încât să fie inacceptabil. La fel, Curtea a statuat că una din consecințele termenilor de prescripție sau de decădere, este aceea că titularul dreptului nu îl mai poate exercita (hotărârea CEDO J.A. Pye (Oxford) Ltd și JA. Pye (Oxford) Land Ltd v. regatul Unit, 30 august 2007).

În ceea ce vizează fondul cauzei, recurentul a afirmat cu referire la art. 3 alin. (2) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, conform căruia autoritățile administrație publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat, că deciziile Primăriei mun. Chișinău anulate de către instanță sunt legale. La momentul emiterii acestor decizii nu a fost încălcat nici un temei prevăzut de Legea contenciosului administrativ. În calitatea sa de autoritate publică locală executivă, Primarul mun. Chișinău exercită atribuții prevăzute de legislația în vigoare sau încredințate de consiliul local. În caz de s-ar fi încălcat anumite norme legale la emiterea deciziilor, Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat urma să înainteze către Primăria mun. Chișinău o notificare sau să conteste actul emis prin care să solicite anularea în tot sau în parte, ca fiind emis contrar prevederilor legale, ceea ce nu s-a realizat.

De asemenea, instanțele inferioare nu au luat în considerare că deciziile anulate au produs deja efecte juridice și prin anularea lor este posibilă cauzarea de prejudicii administrației publice locale, din care considerente va avea de suferit bugetul municipal și așa fiind fragil din insuficiența de resurse financiare necesare.

Din conținutul hotărârii motivate a instanței de fond, recurentul a constatat că intimatul Sava Maimescu a contestat decizia nr. 17/21 din 17 august 2000 a Primăriei

mun. Chișinău și a fost anulată prin hotărârea definitivă și irevocabilă a Tribunalului mun. Chișinău nr. 3ca-406-2002 din 30 mai 2002. Sub acest aspect, a accentuat că intimatul cunoștea procedura de contestare a actelor administrative și care este termenul legal prevăzut de lege. Or, una dintre deciziile Primăriei mun. Chișinău anulate de către instanța de fond a fost emisă la 25 decembrie 2001, astfel intimatul cunoștea cu siguranță despre emiterea ei dar nu a întreprins nici o măsură în vederea solicitării anulării ei.

La 04 aprilie 2019, SRL „Avent”, reprezentată de avocatul Andrei Beruceașvili, a declarat recurs împotriva deciziei din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea deciziei instanței de apel, a hotărârii primei instanțe, cu trimiterea cauzei la rejudecare la Judecătoria Chișinău, sediul Centru.

În motivarea recursului s-a invocat că instanța judecătorească nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; a interpretat în mod eronat legea; instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

Totodată, a menționat că având în vedere recomandările din pct.18 al hotărârii Plenului Curții Supreme de Justiție, nr.6 din 11 noiembrie 2013 în cazul respingerii apelului, instanța de apel urmează să indice în decizie concluzia cu privire la toate argumentele invocate de apelant, să întemeieze motivele în legătură cu care argumentele apelantului din cererea de apel au fost recunoscute ca neîntemeiate, instanța de apel nu a soluționat în fond apelul depus de SRL „Avent”, deoarece decizia nu este motivată, instanța de apel a omis să dea răspunsuri la toate motivele invocate în cerere de apel.

Prin prisma art. 432 alin. (3) lit. d) Cod de procedură civilă, recurentul a pretins că în instanța de apel, la fel, a invocat că prin hotărârea instanței de fond a fost soluționată problema drepturilor persoanelor neantrenate în proces. Instanța de fond incomplet a exercitat obligația sus-citată și incomplet a stabilit cercul participanților ce urmau a fi implicate în soluționarea cererii de intervenire principală înaintată de Sava Maimescu și Elena Maimescu. Din materialele cauzei civile se constată cu certitudine că lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha situat în mun. Chișinău str. xxxxxx, precum și imobilele amplasate în mun. Chișinău str. xxxxxx aparțin cu drept de proprietate în devălmășie lui Radu Rebeja și Ecaterinei Țurcan. Astfel, instanța de fond anulând în parte contractul de vânzare-cumpărare nr. 6379 din 29 decembrie 2006, încheiat între SRL „Avent” și Radu Rebeja privind vânzarea-cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha, situat în mun. Chișinău str. xxxxxx, s-a exprimat și asupra drepturilor Ecaterinei Țurcan. Totodată, ultima nu a fost indicată în calitate de parte în proces de către intervenienții principali Sava Maimescu și Elena Maimescu și nici instanța de judecată, din oficiu, nu a atras-o în calitate de pârât/intervenient. În această ordine de idei, cu certitudine s-a constatat că instanțele au soluționat problema drepturilor persoanei neantrenate în proces, or, ”de facto” și ”de jure” Ecaterina Țurcan a fost privată de o parte din proprietate comună fără a participa în proces. Deși, circumstanța menționată a fost obiect al examinării în instanța de apel, fapt confirmat prin înregistrările audio a ședințelor de judecată, în decizia instanței de apel nu se regăsește nici o ipoteză a instanței referitor la acest temei invocat de către părțile în proces.

De asemenea, recurentul a menționat că în partea ce ține de pretențiile înaintate de către intervenienții principali acestea se atribuie la declararea nulității actelor

administrative care prin prisma prevederilor art.3 al Legii contenciosului administrativ urmează a fi contestate în ordinea contenciosului administrativ. Având în vedere și prevederile art.2 al Legii nominalizate, decizia Consiliului municipal Chișinău nr.26/36-7 din 25 decembrie 2001, contractul de arendă încheiat la 28 martie 2002 între Primăria mun.Chișinău și SRL „Avent” nr.3020/2002 înregistrat ulterior la organul cadastral teritorial Chișinău la 08 aprilie 2002, număr cadastral xxxxxxx, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 13/11 din 27 martie 2003, contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente nr.2567 din 23 aprilie 2003 sunt niște acte (contracte) administrative care urmau a fi contestate în ordinea stabilită de Legea contenciosului administrativ. La fel, în contextul prevederilor imperative ale art. 14-15 Legii contenciosului administrativ, intervenienții principali până la depunerea cererii de chemare în judecată urmau să treacă procedura prealabilă de soluționare a litigiului, iar în conformitate cu art.267 lit. a) Cod de procedură civilă, în cazul în care reclamantul nu a respectat procedura, prevăzută prin lege sau prin contractul părților, de soluționare prealabilă a pricinii pe cale extrajudiciară, inclusiv prin mediere, cererea se scoate de pe rol. Raportând prevederile legale menționate la circumstanțele cauzei, se distinge că intervenienții principali nu au respectat procedura prevăzută de lege pentru soluționarea cauzei pe cale extrajudiciară și cerințele în partea declarării nulității actelor administrative urmau a fi scoase de pe rol.

La 05 aprilie 2019, Radu Rebeja a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea deciziei instanței de apel, a hotărârii primei instanțe, cu trimiterea cauzei la rejudecare în instanța de fond, în alt complet de judecată.

În motivarea recursului, recurentul Radu Rebeja și-a exprimat dezacordul cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, aducând critici similare inserate în cererea de recurs a SRL „Avent”, depusă prin intermediul avocatului Andrei Beruceașvili.

În conformitate cu prevederile 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, dacă legea nu prevede altfel.

Decizia instanței de apel a fost adoptată la 18 decembrie 2018 și a fost expedită în adresa părților la 10 ianuarie 2019, conform scrisorii de însoțire (Vol.III, f.d.224), însă lipsesc date despre recepționarea acesteia de către recurenți. Recurentul Radu Rebeja a indicat despre publicarea deciziei contestate pe pagina web la data de 08 februarie 2019. Astfel, recursurile declarate de Primăria mun.Chișinău la 07 martie 2019, de SRL „Avent”, reprezentată de avocatul Andrei Beruceașvili, la 04 aprilie 2019 și de către Radu Rebeja la 05 aprilie 2019, sunt în termen.

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

Prin încheierea din 05 iunie 2019 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursurile admisibile și a decis examinarea acestora în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod 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.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea litigiului dedus judecății, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursurile declarate Primăria municipiului Chișinău, de Radu Rebeja, de SRL „Avent”, reprezentată de avocatul Andrei Beruceașvili și va casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe cu trimiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c¹) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, trimițând cauza spre rejudecare în prima instanță doar în cazul în care a constatat încălcarea sau aplicarea eronată a normelor de drept procedural specificate la art.432 alin.(3) lit.d) și f).

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

Alineatul (3) al aceluiași articol stipulează că se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care: d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

Totodată, în conformitate cu art. 432 alin.(4) Cod de procedură civilă, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Materialele cauzei atestă că prin decizia nr. 26/36-7 din 25 decembrie 2001 a Primăriei municipiului Chișinău „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. xxxxxx, Societății cu Răspundere Limitată „Avent”, s-a dat în arendă, pe un termen de cinci ani, SRL „Avent” un lot de pământ aferent clădirii private cu suprafața de 1647, 0 mp din str. xxxxxxxx, pentru proiectarea reconstrucției clădirii și construirea conform planului anexat (Vol. I, f.d.10).

Conform pct. 2.3, beneficiarul s-a obligat să restituie costul rezidual al imobilului din str. xxxxxxxx, Direcției locuințe a Primăriei mun.Chișinău (Vol.I, f.d.10).

Prin contul de plată nr. 57 din 28 martie 2002, SRL „Avent” a achitat Direcției locuințe a Primăriei municipiului Chișinău costul rezidual al imobilului din str. xxxxxxxx, restituirea total-8567 de lei (Vol. I, f.d.12).

Astfel, prin avizoul nr. 123 din 29 aprilie 2002, s-a transmis la balanța SRL „Avent” de la balanța Direcției locuințe a municipiului Chișinău, în baza deciziei nr. 26/36-7 din 25 decembrie 2001, imobilul din str. xxxxxxxx (Vol.I, f.d.11).

Prin actul de primire-predare a fondurilor fixe cu drept de posesie și folosință din 30 aprilie 2002, Direcția locuințe a Primăriei mun.Chișinău transmite la balanța SRL „Avent” conform deciziei nr. 26/36-7 din 25 decembrie 2001 a Consiliului

municipal Chișinău, iar SRL „Avent” primește următoarele fonduri fixe: încăperile imobilului din str. xxxxxxxx, construită în anul 1918, valoarea inițială-53841, 0 lei, uzura fiind de 45273,83 de lei, pereții din piatră brută, starea tehnică satisfăcătoare (Vol.I, f.d.13).

Prin decizia nr. 13/11 din 27 martie 2003 a Primăriei mun.Chișinău „Cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate și private” s-a decis de a considera terenuri aferente obiectivelor privatizate, întreprinderilor private, precum și construcțiilor nefinalizate terenurile incluse în anexa nr. 1, în limitele suprafețelor indicate în planurile anexate (anexele 1.1-1.31). Conform pct. 2 din decizie, s-a acceptat vânzarea terenurilor care sunt aferente obiectivelor privatizate, întreprinderilor private, la preț normativ, cu achitarea trimestrială, în rate, a prețului terenurilor în termen de până la 10 ani (lista cumpărătorilor se anexează) (Vol.I, f.d.14-16).

Extrasul din anexa nr. 1 la decizia nr. 13/11 din 27 martie 2003 a Primăriei mun.Chișinău, atestă că SRL „Avent” este indicat cu lotul de pământ din str. xxxxxxxx, cu suprafața de 0,14 ha, cu cota-parte de 1,0, iar termenul de achitare a prețului este de 3 ani. Destinația terenului –exploatarea oficiului și a obiectivelor de menire socială (Vol.I, f.d.17).

Anexa 1.31 la decizia nr. 13/11 din 27 martie 2003 a Primăriei mun.Chișinău reflectă planul lotului aferent obiectivului privat: SRL „Avent”, acceptat pentru privatizare prin vânzare-cumpărare, situat în sect. Buiucani, str. xxxxxxxx, aria lotului fiind de 0,14 ha (Vol.I, f.d.19).

La 24 ianuarie 2001 între Departamentul Privatizării și Administrării de Stat și SRL „Avent” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a localului în proprietate privată și anume localul cu suprafața totală de 698,4 mp situat în mun.Chișinău, str. xxxxxxxx, imobil separat cu curte comună. (Vol.II, f.d.168-170).

Conform pct. 2 din contract, s-a menționat că vânzătorul a vândut în baza hotărârii Comisiei republicane de privatizare a obiectelor arendate, nr. 79 din 20 octombrie 2000, la prețul stabilit în valoare de 468000,0 de lei (Vol.II, f.d.168 verso).

Or, conform extrasului din hotărârea Comisiei republicane de privatizare a obiectelor arendate, nr. 79 din 20 octombrie 2000, SRL „Avent” i s-a permis la cererea depusă în baza prevederilor art. 17 al Legii cu privire la Programul de privatizare, achitarea în rate a următoarelor obiecte: adresa localului mun.Chișinău, str. xxxxxxxx, imobil separat cu curte comună, suprafața totală echivalentă-698,4 mp, costul total al obiectului-468000,0 de lei, în termen de până la 20 octombrie 2005, cinci ani de la data adoptării hotărârii Comisiei republicane de privatizare nr. 79 din 20 octombrie 2000 (Vol.II, f.d.171)

În baza contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent încheiat la 23 aprilie 2003 între Primăria municipiului Chișinău și SRL „Avent”, autentificat notarial, înregistrat la 20 iunie 2003 la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, SRL „Avent” a cumpărat terenul cu suprafața de 0,14 ha din str. xxxxxxx (Vol.I, f.d.20-24, Vol.II, f.d.173-175).

Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.0100521034 denotă că SRL „Avent”, în baza deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr. 13/11 din 27 martie 2003 și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2567 din 23 aprilie 2003, i-a fost repartizat în proprietate terenul cu suprafața totală de 0,14 ha în hotarele indicate

în plan, scopul repartizării fiind construcție publică, social-culturală (Vol.II, f.d.176).

Prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat la 29 decembrie 2006 între SRL „Avent” și Radu Rebeja, ultimul a cumpărat imobilul care constă din terenul pentru construcții cu număr cadastral xxxxxx, cu suprafața totală de 0,14 ha și construcția de cultură și agrement cu număr cadastral xxxxxx, cu suprafața totală de 698,4 mp, situat în mun.Chișinău, sect. Buiucani, str. xxxxxx (Vol.I, f.d.25).

Sava Maimescu și Elena Maimescu, ca urmare a admiterii cererii de intervenire în proces ca intervenienți principali, au înaintat pretenții proprii, concretizându-le în cadrul examinării cauzei, solicitând declararea nulității parțiale a deciziei Primăriei mun.Chișinău nr.26/36-7 din 25 decembrie 2001 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ de pe str. xxxxxx SRL „Avent” și anume în partea ce ține de pct.2.3.-achitarea costului rezidual al imobilului din str. xxxxxx, mun. Chișinău, declararea nulității parțiale a Deciziei Primăriei mun.Chișinău nr. 13/11 din 27 martie 2003 „Cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate și private”, în partea ce ține de permisiunea de procurare a suprafeței de teren de către SRL „Avent” în mărime de 0,14 ha, situată în mun. Chișinău str. xxxxxx, ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub construcția casei de locuit, dislocată pe adresa mun. Chișinău str. xxxxxx, cu suprafața de 314,7 mp; declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, fără data întocmirii, fără număr de înregistrare, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Avent” privind vânzarea-cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha, situat în mun. Chișinău str. xxxxxx, la preț de 45528 de lei, declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 6379 din 29 decembrie 2006 încheiat între SRL „Avent” și Radu Rebeja privind vânzarea-cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha situat în mun. Chișinău str. xxxxxx, declararea nulității parțiale a Titlului de Autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.xxxxxx ce ține de trecerea peste linia roșie între str. xxxxxx pe str. xxxxxx, cu suprafața totală de 314,7 mp, stabilită și constatată de către executorul judecătoresc prin procesul-verbal de constatare a faptelor și a stărilor de fapt din 09 martie 2017, declararea ca fiind nul și ilegal planul lotului de pământ cu aria totală 1647,0 mp, elaborat de autoritățile Primăriei mun. Chișinău pe str. xxxxxx; actul de primire-predare fondurilor fixe cu drept de posesie și folosință, întocmit de Direcția locuințe a Primăriei mun. Chișinău, transmis la balanța SRL „Avent”, aprobat de către Primăria mun. Chișinău la 30 aprilie 2002; avizul nr.123 din 29 aprilie 2002, întocmit de Direcția locuințe a Primăriei mun. Chișinău pe numele SRL „Avent”; contul fabricării nr.57 din 28 martie 2002 întocmit de Direcția locuințe a Primăriei mun. Chișinău și SRL „Avent”; planul lotului de pământ cu aria totală 0,14 ha întocmit de către autoritățile Primăriei mun. Chișinău, oferit SRL „Avent”, încasarea cheltuielilor de judecată (Vol. I, f.d.78-83, Vol.II, f.d.61-67, 198, 210).

Colegiul relevă că instanțele ierarhic inferioare prin încălcarea normelor de drept procedural și prin neelucidarea completă a circumstanțelor cauzei, s-au pronunțat în favoarea admiterii parțiale a acțiunii intervenienților principali Sava Maimescu și Elena Maimescu și au respins cererea de chemare în judecată depusă de Radu Rebeja.

Colegiul precizează că soluția primei instanțe a fost menținută de instanța de apel. În acest sens, Colegiul evidențiază că una din dispozițiile primei instanțe este

anularea contractului de vânzare cumpărare nr. 6379 din 29 decembrie 2006 încheiat între SRL „Avent” și Radu Rebeja privind vânzarea-cumpărarea lotului de teren cu suprafața de 0,14 ha, situat în mun. Chișinău str. xxxxxx, în partea ce ține de includerea în suprafața de teren indicată și suprafața de teren aflată sub bunul imobil cu nr. xxxxxx, situat în mun. Chișinău str. xxxxxx.

În această ordine de idei, Colegiul menționează că extrasul din Registrul bunurilor imobile xxxxxx atestă că bunul imobil-teren cu suprafața de 0,14 ha, număr cadastral xxxxxx din str. xxxxxx, mun. Chișinău și bunul imobil-construcție cu număr cadastral xxxxxx din str. xxxxxx, mun. Chișinău, sunt proprietatea nu doar a lui Radu Rebeja, dar și a Ecaterinei Țurcan (Vol. I, f.d. 174). Or, dreptul de proprietate asupra bunului imobil, după Radu Rebeja și Ecaterina Țurcan a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în baza contractului de vânzare cumpărare nr. 6379 din 29 decembrie 2006.

Prin prisma argumentelor invocate de recurenții SRL „Avent” și Radu Rebeja precum că prin hotărârea primei instanțe a fost soluționată problema drepturilor persoanelor neantrenate în proces și având în vedere circumstanțele reliefate anterior, Colegiul conchide că la examinarea cauzei se impunea necesitatea antrenării în proces a Ecaterinei Țurcan, ceea ce urmează a fi luat în considerare la rejudecarea cauzei, deoarece contractul de vânzare cumpărare nr. 6379 din 29 decembrie 2006, chiar și în partea anulată de către instanțele inferioare, vizează drepturile și interesele Ecaterinei Țurcan, în condițiile în care ultima este coproprietar al bunului imobil cu număr cadastral xxxxxx din str. xxxxxx, mun. Chișinău, or, instanța de fond și instanța de apel au omis acest aspect, deși, apelantul SRL „Avent” a invocat acest argument.

Art. 67 alin. (1) Cod de procedură civilă prevede că persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane poate interveni în el alături de reclamant sau de pârât până la închiderea dezbaterilor judiciare în prima instanță dacă hotărârea pronunțată ar putea să influențeze drepturile sau obligațiile lui față de una din părți.

În contextul prevederilor art. 67 alin. (3) Cod de procedură civilă, intervenientul accesoriu poate fi introdus în proces și la cererea uneia dintre părți sau din oficiul instanței.

Mai mult, pornind de la faptul că bunul imobil-obiectul contractului de vânzare-cumpărare, inclusiv în partea anulată, este coproprietatea lui Radu Rebeja și a Ecaterinei Țurcan, instanța de judecată urmează a verifica și respectiv soluționa problema intervenirii în proces a Ecaterinei Țurcan chiar și din perspectiva coparticipării procesuale.

Or, în conformitate cu art. 62 alin. (1) lit.a) Cod de procedură civilă, coparticiparea procesuală este obligatorie dacă examinarea cauzei implică soluționarea chestiunii cu privire la drepturile sau obligațiile mai multor reclamanți și/sau pârâți atunci când obiectul litigiului îl constituie drepturile și obligațiile comune ale mai multor reclamanți sau pârâți.

Colegiul învederează că scopul coparticipării procesuale rezidă din următoarele: optimizarea examinării cauzei civile; apărarea pe cale judiciară a drepturilor și intereselor persoanelor într-un mod eficient; neadmiterea afectării drepturilor altor persoane ce nu au calitate în proces prin soluționarea cauzei civile; asigurarea evitării pronunțării unei hotărâri contradictorii.

De asemenea, prezintă relevanță și faptul că criteriul material-juridic determină și felul coparticipării procesuale care poate fi obligatorie sau facultativă.

Pornind de la principiul disponibilității în procesul civil în virtutea căruia instanța nu poate atrage din oficiu în proces în caz de coparticipare obligatorie coreclamanții și/sau copârâții, însă dacă se constată temeiurile coparticipării procesuale obligatorii, nu este exclusă obligația instanței de judecată, indiferent există o cerere sau nu în acest sens de la participanții la proces, de a înștiința din oficiu coreclamanții și/sau copârâții despre posibilitatea intervenirii în proces.

Or, în conformitate cu art. 62 alin.(2) Cod de procedură civilă, ca urmare a constatării temeiurilor coparticipării procesuale obligatorii, instanța judecătorească va înștiința, din oficiu sau la cererea participanților la proces, pe toți coreclamanții și copârâții despre posibilitatea de a interveni în proces. Încheierea judecătorească prin care este respinsă cererea participantului la proces privind înștiințarea coparticipantului poate fi atacată odată cu fondul cauzei.

Corelând normele de drept procedural sus-citate cu circumstanțele cauzei, Colegiul reține că pentru justa soluționare a litigiului, urma a fi soluționată probema intervenirii în proces a Ecaterinei Țurcan care deține dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu număr cadastral xxxxxx din str. xxxxxxx.

Respectiv, pronunțarea de către instanțele de judecată asupra legalității contractului contestat afectează drepturile coproprietarului bunului imobil.

Extrasul din Registrul bunurilor imobile, amintit anterior, atestă cert dreptul de proprietate al Ecaterinei Țurcan, or, conform art. 321 alin. (2) Cod civil, în redacția vigoare în perioada de referință, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Adițional, Colegiul relevă că în conformitate cu art. 183 alin. (2) lit. c) Cod de procedură civilă pregătirea pentru dezbatere judiciară este obligatorie pentru orice cauză civilă și are ca scop stabilirea componenței participanților la proces și implicarea în proces a altor persoane.

De altfel, art. 185 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă stipulează că judecătorul, în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, soluționează problema intervenirii în proces a coreclamanților, copârâților și intervenienților.

Din sensul normelor de drept precitate, este cert faptul că la etapa pregătirii cauzei pentru dezbaterile judiciare, actele judecătorului vizează și soluționarea problemei intervenirii în proces a coreclamanților, copârâților, intervenienților. Astfel, pornind de la obiectul litigiului dedus judecății, instanța de recurs consideră că la examinarea prezentei cauze era necesară soluționarea intervenirii în proces a Ecaterinei Țurcan, coproprietara bunului imobil cu număr cadastral xxxxxxx din str. xxxxxxx.

Mai mult, chiar și în situația în care problema intervenirii în proces putea fi ridicată de însăși reclamantul Radu Rebeja sau de intervenienții principali Elena Maimescu și Sava Maimescu, această circumstanță nu exclude obligația instanței de judecată în virtutea rolului său dirigitor, să ceară părții să facă precizările necesare, să pună în discuția părților orice împrejurare de fapt sau de drept care duce la soluționarea litigiului peste apărările și susținerile părților din acțiune, referință și alte obiectii, luând în considerare faptul că, în conformitate cu art. 240 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor

înaintate de reclamant. De altfel, în cazul în care părțile au o atitudine confuză în privința circumstanțelor care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei, instanța, în temeiul legii materiale care urmează a fi aplicată, va explica părților care circumstanțe au importanță pentru soluționarea pricinii și cui îi revine obligația de a le dovedi.

În această ordine de idei, Colegiul apreciază ca fiind relevante argumentele recurenților SRL „Avent” și Radu Rebeja precum că instanțele ierarhic inferioare au încălcat normele de drept procedural prin soluționarea problemei drepturilor unei persoane care nu a fost implicată în proces.

Astfel, la rejudecarea cauzei, instanța de judecată urmează a determina cercul de persoane ce urmează a fi antrenate în proces după caz, or, anularea contractului încheiat între SRL „Avent” și Radu Rebeja, în bază căruia Radu Rebeja a devenit proprietarul bunului imobil, ar putea duce la încălcarea dreptului de proprietate al coproprietarului bunului imobil Ecaterina Țurcan.

Concomitent Colegiul accentuează că neintroducerea persoanelor în proces, în cazul constatării temeiurilor de coparticipare obligatorie, poate constitui o încălcare a prevederilor art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale. Or, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reiterat că pretenția companiei reclamante, conform căreia ar fi avut un drept de proprietate în ceea ce privește bunul imobil în litigiu, a fost soluționată pripit, fără a atrage societatea reclamantă în calitate de parte la proces (cauza Business și investiții pentru toți c. Moldovei, hotărârea din 13 octombrie 2009).

Totodată, cu ocazia rejudecării, conform rolului său activ, instanța, după caz, poate să ceară părților să administreze toate probele pe care le consideră necesare și utile justei soluționări a cauzei, împuternicire ce rezultă și din art.9 Cod de procedură civilă.

Colegiul notează că în contextul prevederilor art. 372 alin. (3) Cod de procedură civilă, în apel nu se poate schimba calitatea procedurală a părților, temeiul sau obiectul acțiunii și nici nu pot fi înaintate noi pretenții.

Or, actele de procedură privind pregătirea cauzei pentru dezbaterile judiciare reprezintă mijloacele juridice specifice puse de legiuitor la dispoziția instanței de judecată, prin prisma art. 185 Cod de procedură civilă, întru realizarea sarcinilor etapei de pregătire a pricinii pentru dezbateri judiciare stipulate la art. 183 alin. (2) Cod de procedură civilă.

Pornind de la faptul că în instanța de apel nu poate fi schimbată calitatea procedurală a părților, respectiv nu poate fi soluționată problema intervenirii în proces a altor persoane, se impune rejudecarea cauzei în prima instanță. Or, încălcarea admisă de către prima instanță și de către instanța de apel și care necesită a fi elucidată la rejudecarea cauzei vizează stabilirea componenței participanților la proces în conformitate cu art. 183 Cod de procedură civilă.

Mai mult, determinarea împrejurărilor reliefate anterior va garanta și asigura stabilitatea drepturilor asupra bunurilor imobile, în condițiile în care dreptul de proprietate este protejat de art. 46 din Constituția RM și art. 1 al Protocolului Adițional 1 la CEDO. Or, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

De asemenea, Colegiul reține argumentele recurenților SRL „Avent” și Radu Rebeja în ceea ce privește motivarea sumară a deciziei de către instanța de apel, fără a răspunde argumentelor invocate în apel.

La fel, din decizia instanței de apel nu se distinge o apreciere a pertinentei sau irelevanței deciziei din 17 septembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prezentată în cadrul examinării cauzei în ordine de apel cu titlu de probă, prin care Petru Gontea și Alexandr Ftomovici au fost recunoscuți vinovați în comiterea infracțiunii prevăzute de art. 42 alin. (2), 328 alin. (1) Cod penal cu liberarea de pedeapsa penală în legătură cu intervenirea termenului de prescripție de tragere la răspundere penală. Or, recurenții SRL „Avent” și Radu Rebeja au pretins că instanța de apel nici nu a menționat despre existența unei sentințe penale și nici nu a supus aprecierii proba dată. De altfel, recurenții au punctat, în esență, cu referire la prevederile art. 123 alin. (3) Cod de procedură civilă, că circumstanțele reflectate în pct. 5.9 al deciziei din 17 septembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău sunt obligatorii pentru instanța chemată să se pronunțe asupra efectelor juridice civile.

Subsecvent, Colegiul conchide că instanța de apel a preluat poziția primei instanțe și a apreciat selectiv anumite argumente ale apelanților, însă nu a răspuns nici în favoarea sau defavoarea altor argumente invocate de apelanți ca fiind determinante pentru soluționarea corectă a litigiului.

Prin prisma argumentului recurentului Primăria municipiului Chișinău precum că nu s-a luat în considerare că deciziile Primăriei mun. Chișinău anulate de către instanță sunt legale, Colegiul relevă că instanța de apel s-a referit la acțiunile Primăriei având în vedere actele emise de aceasta, însă nu a supus aprecierii argumentele acesteia inserate în cererea de apel. De altfel, recurentul Primăria municipiului Chișinău a insistat la legalitatea actelor emise și care au fost anulate de instanță contrar prevederilor legale, în condițiile în care Cancelaria de Stat, în bază de Hotărâre de Guvern, este abilitată cu exercitarea coordonării și controlului asupra respectării legislației de către autoritățile administrației publice locale. La fel, a opinat că deciziile anulate au produs deja efecte juridice și prin anularea lor este posibilă cauzarea de prejudicii administrației publice locale, iar instanțele inferioare nici nu s-au referit asupra acestui aspect.

Din considerentele menționate, pornind de la faptul că instanțele ierarhic inferioare au admis încălcarea normelor de drept procedural, precum și nu au elucidat pe deplin circumstanțele ce prezintă importanță pentru soluționarea corectă a litigiului și având în vedere că dreptul de proprietate este un drept protejat atât de art. 46 din Constituția RM, cât și art. 1 al Protocolului Adițional 1 la CEDO, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de admite recursurile, de a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, cu trimiterea cauzei la rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

Caracterul peremptoriu al concluziei instanței de judecată, urmează a fi stabilit pornind de la pretențiile reclamantului, intervenienților principali, obiectul litigiului, obiectiile în coraport cu argumentele părților, stabilirea corectă a cercului participanților la proces, circumstanțele cauzei, probele administrate și cercetate și normele de drept material aplicabile raportului litigios.

În conformitate cu prevederile art.442, art. 444, art. 445 alin. (1) lit. c¹) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admit recursurile declarate de declarate de Primăria municipiului Chișinău, de Radu Rebeja, de Societatea cu Răspundere Limitată „Avent”, reprezentată de avocatul Andrei Beruceașvili.

Se casează integral decizia din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 16 noiembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Radu Rebeja împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la constatarea nulității tranzacției de înstrăinare a bunului imobil, radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile, încasarea prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată și cererea de chemare în judecată depusă de intervenienții principali Sava Maimescu și Elena Maimescu împotriva lui Radu Rebeja, Primăriei municipiului Chișinău, Societății cu Răspundere Limitată „Avent” cu privire la contestarea actelor administrative, declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, cu trimiterea cauzei la rejudecare în prima instanță-Judecătoria Chișinău, sediul Centru, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecători

Ala Cobăneanu

Svetlana Filincova

Galina Stratulat

Victor Burduh