

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (L. Bagrin)

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

## DECIZIE

11 septembrie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Tatiana Vieru  
Galina Stratulat  
Sveatoslav Moldovan  
Dumitru Mardari  
Nina Vascan

examinând recursul declarat de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, reprezentate de avocatul Sergiu Criclivîi,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun împotriva Consiliului mun. Chișinău, Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale, Alexandrei Crivaia, Olgăi Nazaruc și lui Igor Crivoi, intervenienții accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/250, notarul public Andrei Bloșenco cu privire la repunerea în termen, anularea și declararea nulității hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe nr. 175 din 11 iunie 2010, în partea privatizării cotei părți de 4/10 din ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău de către Alexandra Crivaia, anularea și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare transmitere primire a locuinței în proprietate privată nr. 3174 din 15 iulie 2010, anularea și declararea nulității contractului de donație a cotei-părți de 4/10 din ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, nr. 3413 din data de 13 august 2010, încheiat între Alexandra Crivaia și Igor Crivoi, anularea și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a cotei părți de 4/10 din ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, nr. 1546 din data de 17 martie 2015, încheiat între Igor Crivoi și Olga Nazaruc, recunoașterea dreptului de privatizare a cotei părți egale pentru Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun și Alexandra Crivaia, asupra ap. 15, din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a radia din Registrul bunurilor imobile a înscrierii din 16 iulie 2010, 13 august 2010 și 18 martie 2015 și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 20 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, reprezentate de avocatul Sergiu Criclivîi, a fost casată hotărârea din 05 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și a fost emisă o nouă hotărâre de respingere a acțiunii,

c o n s t a t ă:

La 15 iulie 2013 Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Igor Crivoi, Alexandrei Crivaia, Consiliului mun. Chișinău și OCT Chișinău cu privire la declararea nulității actelor juridice și obligarea radierii înscrierii din Registrul bunurilor imobile (f.d. 2-5, vol. I).

În motivarea acțiunii reclamantele Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun au indicat că locuiesc în apartamentul nr. xxxxx, situat pe bd. C. Negruzzi, 1, mun. Chișinău, împreună cu pârâta Crivaia Alexandra, care este mama și respectiv bunica lor.

Reclamantele au susținut că prin hotărârea din 02 iunie 2006 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, menținută prin decizia din 01 noiembrie 2006 a Curții de Apel Chișinău, Alexandrei Crivaia i-a fost determinată în folosință odaia cu suprafața de 12 m<sup>2</sup>, iar Nataliei Guzun și fiicelor ei Guzun Ecaterina și Guzun Olga odaia cu suprafața de 20 m<sup>2</sup> din imobilul nominalizat, cu menținerea în folosință comună bucătăria, coridorul, baia și veceul, și cu dreptul de a deschide conturi separate.

Reclamantele au relevat că au aflat din informația eliberată de ÎS "Cadastru" din 12 iulie 2013 că, la 15 iulie 2010, Crivaia Alexandra, fără acordul lor, a încheiat cu Agenția de privatizare a Consiliului mun. Chișinău contract de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3174, înregistrat la OCT Chișinău la 16 iulie 2010, iar la 13 august 2010, pârâta în baza contractului de donație nr. 3413, a donat fiului său Igor Crivoi spațiul privatizat ce constituie 4/10 cotă-parte din imobilul în litigiu.

Reclamantele consideră că atât contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3174 din 15 iulie 2010, cât și contractul de donație a cotei-părți de 4/10 nr. 3413 din 13 august 2010, sunt ilegale, încheiate fără acordul lor, în lipsa unei hotărâri de stabilire a cotei-părți de 4/10 și cu încălcarea procedurii reglementate de Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993.

Reclamantele au specificat că ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău este compus din 2 încăperi locative, iar potrivit certificatului-caracteristică privind privatizarea locuințelor nr. 0100/12/112499 din 26 septembrie 2012 și planului etajului (releveul încăperii izolate), nr. cadastral xxxxx, din 06 septembrie 2012, eliberate de către OCT Chișinău, camera în care locuiesc ele are de fapt o suprafață de 18,1 m<sup>2</sup>, și nu de 20 m<sup>2</sup>, iar odaia pârâtei Alexandra Crivaia are o suprafață de 13,9 m<sup>2</sup> și nu de 12 m<sup>2</sup>, așa după cum inițial a fost stabilit prin hotărârea irevocabilă din 02 iunie 2006 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău.

Reclamantele au punctat că la încheierea actelor juridice contestate nu s-a luat în considerație că dânsle au drepturi egale ca și pârâta Alexandra Crivaia la privatizarea apartamentului nr. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, adică asupra 1/4 cotă-parte fiecare.

Reclamantele au precizat că Alexandra Crivaia a beneficiat de 4/10 cotă-parte din apartament, ceea ce constituie o cotă-parte mai mare din suprafața imobilului litigios decât avea dreptul, fapt prin ce le-a fost lezat dreptul lor la privatizarea spațiului locativ.

Reclamantele au solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3174 din 15 iulie 2010, încheiat între Agenția de privatizare a Consiliului mun. Chișinău și Crivaia Alexandra; anularea contractului de donație a cotei-părți nr. 3413 din 13 august 2010, încheiat între Crivaia Alexandra și Crivoi Igor; obligarea OCT Chișinău să radieze înscrierile

din Registrul bunurilor imobile din 16 iulie 2010 și din 13 august 2010 referitoare la înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3174 din 15 iulie 2010, încheiat între Agenția de privatizare a Consiliului mun. Chișinău și Crivaia Alexandra și a contractului de donație a cotei-părți nr. 3413 din 13 august 2010, încheiat între Crivaia Alexandra și Crivoi Igor, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

La 30 ianuarie 2014 Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun au depus cerere de chemare în judecată împotriva Direcției Generale, Economie și Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău, intervenienți accesorii Alexandra Crivaia, Igor Crivoi și OCT Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ și recunoașterea dreptului la privatizarea cotei-părți egale asupra bunului imobil (f.d. 108-112, vol. I).

În motivarea acțiunii reclamantele Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun au indicat că la 02 decembrie 2013 s-au adresat Primăriei mun. Chișinău cu cerere prealabilă, solicitând anularea hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe din 11 iunie 2010 și a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3174 din 15 iulie 2010, încheiat între Agenția de privatizare a Consiliului mun. Chișinău și Alexandra Crivaia, cu eliberarea actelor juridice nominalizate, însă prin răspunsul nr. 06-09/1521 din 14 decembrie 2013, au primit refuz din motivul omiterii termenului de contestare a actului administrativ.

Reclamantele consideră că Direcția Generală, Economie și Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău ilegal și neîntemeiat le-a refuzat în admiterea cererii prealabile, deoarece despre faptul încheierii ilegale între Alexandra Crivaia și Agenția de privatizare a Consiliului mun. Chișinău a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3174 din 15 iulie 2010, în temeiul hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 175 din 11 iunie 2010, și a contractului de donație cotei-părți din apartament nr. 3413 din 13 august 2010, încheiat între Crivaia Alexandra și Crivoi Igor, au aflat din informația ÎS „Cadastru” eliberată la 12 iulie 2013.

Reclamantele au remarcat că cu conținutul contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3174 din 15 iulie 2010 și a contractului de donație cotei-părți din apartament nr. 3413 din 13 august 2010, au făcut cunoștință abia la 27 noiembrie 2013, iar cu hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 175 din 11 iunie 2010, abia la 02 ianuarie 2014.

Reclamantele au susținut că s-au încadrat în termenul de 30 de zile prevăzut de lege privind contestarea actului administrativ, care a stat la baza încheierii ilegale a actelor juridice susmenționate.

Reclamantele au solicitat anularea hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 175 din 11 iunie 2010, prin care Alexandrei Crivaia i-a fost transmis în proprietate privată cu titlu gratuit 4/10 cotă-parte din apartamentul nr. xxxxx, din bd. C. Negruzzi, 1, mun. Chișinău, și a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3174 din 15 iulie 2010, încheiat între Alexandra Crivaia și Agenția de privatizare a Consiliului mun. Chișinău, ca fiind ilegale și neîntemeiate, cu recunoașterea dreptului lor la privatizarea cotei-părți egale asupra imobilului nominalizat și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea din 28 mai 2014 a Judecătorei Centru, mun. Chișinău, a fost transmisă spre conexare într-un singur proces cauza civilă la acțiunea Nataliei Guzun, Ecaterinei Guzun și Olgăi Guzun împotriva Direcției Generale, Economie și Relații

Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău, intervenienți accesorii Crivaia Alexandra, Crivoi Igor și OCT Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ și recunoașterea dreptului la privatizarea cotei-părți egale asupra bunului imobil, cu cauza civilă la acțiunea Nataliei Guzun, Ecaterinei Guzun și Olgăi Guzun împotriva Alexandrei Crivaia, Igor Crivoi, Consiliului mun. Chișinău și OCT Chișinău cu privire la declararea nulității actelor juridice și obligarea radierii înscrierii din Registrul bunurilor imobile (f.d. 175-176, vol. I).

Prin încheierea din 18 iulie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, cauzele civile nr. 3-1326/2014 și nr. 2-993-2014 au fost conexate într-un sigur proces pentru examinare în fond în procedură generală cu atribuirea numărului unic 2-993/14 (f.d. 102-103, vol. I)

La 23 martie 2015 reclamantele Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun și-au modificat cerințele din acțiune, îndreptându-le împotriva Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău, Alexandrei Crivaia și lui Igor Crivoi, intervenient accesoriu OCT Chișinău, solicitând repunerea în termen, anularea hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 175 din 11 iunie 2010, prin care Alexandrei Crivaia i-a fost transmis în proprietate privată cu titlu gratuit 4/10 cotă-parte din apartamentul nr. xxxxx, din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3174 din 15 iulie 2010, încheiat între Alexandra Crivaia și Agenția de privatizare a Consiliului mun. Chișinău, precum și a contractului de donație a cotei-părți din apartament nr. 3413 din 13 august 2010, încheiat între Alexandra Crivaia și Igor Crivoi, obligarea organului cadastral să radieze înscrierile din Registrul bunurilor imobile din 16 iulie 2010 și din 13 august 2010 privind înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3174 din 15 iulie 2010, încheiat între Alexandra Crivaia și Agenția de privatizare a Consiliului mun. Chișinău, precum și a contractului de donație a cotei-părți din apartament nr. 3413 din 13 august 2010, încheiat între Alexandra Crivaia și Igor Crivoi, și încasarea solidară din contul pârâților în beneficiul lor a cheltuielilor de judecată (f.d. 235-240, vol. I).

Prin hotărârea din 27 octombrie 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, acțiunea depusă de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, a fost respinsă ca tardivă și neîntemeiată (f.d. 58-59, 64-77, vol. II).

Prin decizia din 05 iulie 2016 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun și a fost menținută hotărârea din 27 octombrie 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău (f.d. 140-148, vol. II).

Prin decizia din 07 decembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun și a fost casată integral decizia din 05 iulie 2016 a Curții de Apel Chișinău, cu restituirea cauzei spre rejudecare la Judecătoria Centru, mun. Chișinău, în alt complet de judecată (f.d. 184-190, vol. II).

La 07 iulie 2017 Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, reprezentate de avocatul Sergiu Criclivîi au depus cerere de concretizare acțiunii înaintată împotriva Consiliului mun. Chișinău, Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale, Alexandrei Crivaia, Olgăi Nazaruc și lui Igor Crivoi, intervenienții accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/250, notarul public Andrei Bloșenco cu privire la repunerea în termen, anularea și declararea nulității hotărârii Comisiei municipale de privatizare a

fondului de locuințe nr. 175 din 11 iunie 2010, în partea privatizării cotei părți de 4/10 din ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău de către Alexandra Crivaia, anularea și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare transmitere primire a locuinței în proprietate privată nr. 3174 din 15 iulie 2010, anularea și declararea nulității contractului de donație a cotei-părți de 4/10 din ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, nr. 3413 din data de 13 august 2010, încheiat între Alexandra Crivaia și Igor Crivoi, anularea și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a cotei părți de 4/10 din ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, nr. 1546 din data de 17 martie 2015, încheiat între Igor Crivoi și Olga Nazaruc, recunoașterea dreptului de privatizare a cotei părți egale pentru Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun și Alexandra Crivaia, asupra ap. xxxxx, din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a radia din Registrul bunurilor imobile a înscrierii din 16 iulie 2010, 13 august 2010 și 18 martie 2015 și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 5-11, vol. III).

Prin hotărârea din 05 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea depusă de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, a fost respinsă ca tardivă și neîntemeiată (f.d. 94- 95101-116, vol. III).

Prin decizia din 20 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, reprezentate de avocatul Sergiu Criclivîi, a fost casată hotărârea din 05 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și a fost emisă o nouă hotărâre prin care a fost admisă cererea Nataliei Guzun, Ecaterinei Guzun și Olgăi Guzun cu privire la repunerea în termen, au fost repuse Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun în termen pentru adresarea în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată, însă acțiunea depusă de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, a fost respinsă ca nefondată (f.d. 186-200, vol. III).

La 18 mai 2019 Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, reprezentate de avocatul Sergiu Criclivîi au declarat recurs împotriva deciziei din 20 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care au solicitat admiterea acestuia, casarea parțială a deciziei instanței de apel și pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea cererii de recurs, recurentele Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, reprezentate de avocatul Sergiu Criclivîi au indicat că instanța de apel a aplicat eronat legea, iar decizia conține mai multe erori judiciare din care motive este pasibilă de a fi casată.

Recurentele au invocat că instanța de apel eronat și greșit nu a ținut cont de faptul că ele și Alexandra Crivaia sunt o familie, respectiv acțiunile lor sunt îndreptate întru beneficiul comun, inclusiv și a bunicii Alexandra Crivaia, iar pentru privatizarea apartamentului litigios, care este un bun imobil integru, în care locuiesc cu toții împreună era necesar acordul lor benevol și ulterior de împărțit pe cote-părți egale.

Recurentele au susținut că instanța de apel neîntemeiat nu a dat apreciere tuturor probelor anexate la dosar. Mai mult ca atât, instanța de apel a lăsat fără apreciere declarațiile lui Igor Crivoi și ale reprezentantului Consiliului mun. Chișinău și actele confirmative în acest sens că ultimii au cunoscut despre componența familiei formată din 4 persoane: Alexandra Crivaia, Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun (extrasul din contul personal nr. 102365), însă greșit și contrar legii au considerat că nu trebuie și acordul lor la privatizarea cotei de 4/10 din apartament de către Alexandra Crivaia.

Recurentele au punctat că instanța de apel contrar prevederilor art. 17 al Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993 a admis că hotărârea Comisiei municipale de Privatizare a Fondului Locativ a Consiliului mun. Chișinău nr. 175 din 11 iunie 2010, este legală.

Recurentele au specificat că art. 17 al Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, nu prevede expres că o locuință sau un apartament, care se află în administrarea de stat poate fi privatizată pe cote-părți.

Recurentele au notat că atât responsabilii din Comisia municipală de Privatizare a Fondului Locativ a Consiliului mun. Chișinău, cât și instanța de apel eronat și greșit au interpretat art. 17 al Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993.

Recurentele au subliniat că este eronată și greșită concluzia instanței ierarhic inferioare referitor la faptul că a fost legală transmiterea în proprietate, donație și înstrăinare a cotei de 4/10 din apartamentul litigios conform contractelor din 16 iulie 2010, 13 august 2010 și 18 martie 2015, fără consimțământul lor și în lipsa solicitării și, calculării cotei de 4/10 din apartament.

Recurentele au invocat că sunt eronate concluziile instanței de apel că, hotărârea din 02 iunie 2006 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, menținută prin decizia din 01 noiembrie 2006 a Curții de Apel Chișinău se bucură de autoritatea lucrului judecat din motivul că, situația din 2006 se deferă esențial de situația din 2010. Așadar, în primul caz a fost determinat modul de folosință a apartamentului litigios între Alexandra Crivaia și Natalia Guzun, dar nicidecum modul de privatizare, iar în 2010 în lipsa acordului și consimțământului lor, a actelor ce ar confirma calcularea cotei de 4/10 din apartament, precum și cu încălcarea procedurii și Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, s-a admis privatizarea și transmiterea în proprietate, apoi donația și ulterior înstrăinarea cotei de 4/10 din apartamentul litigios.

Recurentele au indicat că instanța de apel eronat și greșit a concluzionat că, actele judecătorești și administrative din 2006 și 2010 au separat spațiul locativ lor locativ de spațiul locativ al Alexandrei Crivaia Alexandra. De fapt, aceste alegații nu corespund adevărului, cu atât mai mult că se folosesc în comun de apă, gaz și lumină, care se calculează pe contoare comune, care nu au fost și nu pot fi separate.

Recurentele au specificat că instanța de apel nu a examinat și dat apreciere faptului că cota-parte de 4/10 din apartamentul din litigiu constituie 21,04 m<sup>2</sup> din totalul comun de 52,60 m<sup>2</sup>. Mai mult, cota-parte de 4/10 a fost calculată incorect indicându-se 19,4 m<sup>2</sup> în loc de 21,04 m<sup>2</sup>.

Recurentele au susținut că cota-parte urma să fie calculată egal între toți membrii familie, respectiv fiecăruia îi revine câte 13,15 m<sup>2</sup> (52,6 : 4 = 13,15). De altfel, Alexandra Crivaia, ulterior Igor Crivoi, iar în prezent Olga Nazaruc beneficiază, conform actelor administrative și juridice contestate de o cotă-parte din apartament de 21,04 m<sup>2</sup> sau 19,4 m<sup>2</sup> în loc de 13,15 m<sup>2</sup>.

La 13 iunie 2019 în adresa intimațiilor Consiliului mun. Chișinău, Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale, Alexandrei Crivaia, Olgăi Nazaruc și lui Igor Crivoi, precum și a intervenienților accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/250 și notarul public Andrei Bloșenco au fost expediate copia recursului declarat de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, reprezentate de avocatul Sergiu Criclivîi, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței (f.d. 215, vol. III), însă intimații și intervenienții accesorii nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv și nu au depus referință în termenul stabilit.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Cod de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 14 august 2019 a considerat admisibil recursul declarat de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, reprezentate de avocatul Sergiu Criclivîi și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

Examinând recursul declarat de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, reprezentate de avocatul Sergiu Criclivîi, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție îl consideră întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea deciziei din 20 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată, din considerentele ce succed.

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

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

Articolul 444 din Codul de procedură civilă consemnează că, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

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

Colegiul civil consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recurentului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea cauza *García Ruiz vs Spania* (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; *Moreira Ferreira vs Portugalia* (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84).

În vederea respectării articolului 432 alin. (5) din Codul de procedură civilă, Colegiul lărgit nu a identificat niciun indiciu care, la prima vedere, ar putea ridica probleme de drept specificate la alin. (3) din articolul citat. Mai mult, Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, reprezentate de avocatul Sergiu Criclivîi nu a prezentat obiecții în privința acestui aspect procedural.

Esența articolelor 432 și 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, oferă instanței de recurs competența de a efectua un control al legalității deciziei atacate, nu și a temeiniciei acesteia. Astfel, se vor reține circumstanțele de fapt, privite în ansamblu, care au fost prezentate de părți și stabilite de instanțele de judecată în fazele procesual anterioare, cu excepția situației în care constatările lor pot fi considerate arbitrare sau vădit nerezonabile.

Actele cauzei confirmă faptul că prin prezenta acțiune, reclamantele/recurente au solicitat repunerea în termen, anularea și declararea nulității hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe nr. 175 din 11 iunie 2010, în partea privatizării cotei părți de 4/10 din ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău de către Alexandra Crivaia, anularea și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare transmitere primire a locuinței în proprietate privată nr. 3174 din 15 iulie 2010, anularea și declararea nulității contractului de donație a cotei-părți de 4/10 din

ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, nr. 3413 din data de 13 august 2010, încheiat între Alexandra Crivaia și Igor Crivoi, anularea și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a cotei părți de 4/10 din ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, nr. 1546 din data de 17 martie 2015, încheiat între Igor Crivoi și Olga Nazaruc, recunoașterea dreptului de privatizare a cotei părți egale pentru Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun și Alexandra Crivaia, asupra ap. xxxxx, din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a radia din Registrul bunurilor imobile a înscrierii din 16 iulie 2010, 13 august 2010 și 18 martie 2015 și încasarea cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu examinarea prezentei cauze, prima instanța a respins prin hotărârea din 05 aprilie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, acțiunea depusă de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, ca fiind tardivă și neîntemeiată (f.d. 94- 95101-116, vol. III).

Judecând pricina în ordine de apel, instanța de apel a conchis asupra necesității admiterii apelului declarat de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, reprezentate de avocatul Sergiu Criclivîi, casării hotărârii din 05 aprilie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și emiterii unei noi hotărâri de admitere a cererii Nataliei Guzun, Ecaterinei Guzun și Olgăi Guzun cu privire la repunerea în termen, cu repunerea Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun în termen pentru adresarea în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată, însă acțiunea depusă de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, a fost respinsă ca nefondată (f.d. 186-200, vol. III).

În consolidarea soluției adoptate, instanța de apel a menționat că consideră eronată concluzia primei instanțe că pretenția privind declararea nulității hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe nr. 175 din 11 iunie 2010, în partea privatizării cotei-părți de 4/10 din ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, de către Crivaia Alexandra, este tardivă, or conform art. 272 alin. (1) din Codul civil, termenul de prescripție extinctivă începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune. Dreptul la acțiune se naște la data când persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.

Totodată, instanța de apel a constatat că, deși avocatul Sergiu Criclivîi, la 12 iulie 2013 a cunoscut că o parte din apartamentul din litigiu a fost privatizat, ca urmare a primirii informației de la ÎS „Cadastru” (f.d. 13), aceasta circumstanță nicidecum nu demonstrează că ultimul a fost în cunoștință de cauză cu hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe nr. 175 din 11 iunie 2010.

De asemenea, instanța de apel a reținut că despre hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe nr. 175 din 11 iunie 2010, partea reclamantă a aflat în cadrul ședinței de judecată din 27 noiembrie 2013, când reprezentantul Consiliului municipal Chișinău a depus referință și a anexat copia acestei hotărâri (f.d. 49, Vol. I).

Acest fapt rezultă și din cererea prealabilă depusă de partea reclamantă la 02 decembrie 2013 (f.d. 113-115, vol. I).

Respectiv, instanța de apel a statuat că avocatul Sergiu Criclivîi, recepționând răspunsul la cererea prealabilă, la 02 ianuarie 2014, a depus cerere de chemare în judecată la 30 ianuarie 2014, în termen de 30 de zile, solicitând inclusiv anularea hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe nr. 175 din 11 iunie 2010.

În concluzie, ținând cont de circumstanțele stabilite, cât și de normele de drept aplicabile litigiului judecătii, instanța de apel a conchis asupra necesității admiterii

cererii reclamantelor privind repunerea în termenul legal de adresare în instanța de judecată, or potrivit prevederilor art. 24 alin. (3) al Legii contenciosului administrativ, la examinarea în instanța de contencios administrativ a cererii în anulare, sarcina probațiunii este pusă pe seama pârîtului, însă, la caz, pârîtul nu a invocat un careva argument temeinic precum că partea reclamantă ar fi cunoscut despre hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe nr. 175 din 11 iunie 2010.

Referitor, la pretenția reclamantelor cu privire anularea hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe nr. 175 din 11 iunie 2010, instanța de apel a conchis că este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, deoarece prin decizia irevocabilă din 01 noiembrie 2006 a Curții de Apel Chișinău, a fost menținută hotărârea din 02 iunie 2006 a Judecătorei Centru, mun. Chișinău, prin care a fost determinată în folosință Alexandrei Crivaia odaia de 12 m<sup>2</sup>, iar Nataliei Guzun cu două fiice odaia de 20 m<sup>2</sup> din apartamentul nr. xxxxx, bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, cu menținerea în folosință comună a bucătăriei, coridorului, băii și veceului, cu dreptul de a deschide conturi separate.

Respectiv, instanța de apel a menționat că, la caz, operează puterea lucrului judecat reglementat de art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, cât și actul administrativ emis de o autoritate publică și necontestat de părți, potrivit căruia spațiul locativ al reclamantelor Guzun Natalia, Guzun Ecaterina și Guzun Olga a fost separat de spațiul locativ al pârâtei Alexandrei Crivaia.

Ce ține de pretențiile reclamantelor cu privire la anularea și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare transmitere primire a locuinței în proprietate privată nr. 3174 din 15 iulie 2010, anularea și declararea nulității contractului de donație a cotei-părți de 4/10 din ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, nr. 3413 din data de 13 august 2010, încheiat între Alexandra Crivaia și Igor Crivoi, anularea și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a cotei părți de 4/10 din ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, nr. 1546 din data de 17 martie 2015, încheiat între Igor Crivoi și Olga Nazaruc, instanța de apel a învederat că acestea sunt subsecvente hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe nr. 175 din 11 iunie 2010, iar în condițiile în care ultima nu a fost anulată și careva temeuri de constatare a nulității actelor juridice menționate nu au fost determinate, pretențiile în cauză sunt neîntemeiate.

În concluzie, instanța de apel a menționat că este neîntemeiată și pretenția reclamantelor cu privire la recunoașterea dreptului de privatizare a cotei părți egale pentru Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun și Alexandra Crivaia, asupra ap. xxxxx, din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, deoarece în virtutea prevederilor legale și deciziei din 01 noiembrie 2006 a Curții de Apel Chișinău, ultimele au dreptul de privatiza în condițiile legii, în mod separat și de sine stătător cota-parte din locuința în care locuiesc.

Instanța de recurs conchide, însă, că o astfel de soluție rezultă din nedeterminarea exactă a naturii juridice a litigiului, criteriu, care presupune prin sine lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele, mai mult că concluziile instanței de apel sunt bazate pe o apreciere arbitrară a materialului probator, fapt ce vine în contradicție cu normele de drept procedural.

În conformitate cu articolul 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Din perspectiva acestui temei, recurentele au considerat că instanța de apel nu a dat și nu a oferit răspunsuri la întrebările și obiecțiile formulate de ele cu referire la fondul cauzei. De altfel, instanța de apel a interpretat eronat articolul 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă.

În această conjunctură, Colegiul lărgit învederează că dreptul la un proces echitabil, garantat de articolul 6 parag. 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, cuprinde, printre altele, dreptul părților unui proces de a prezenta observațiile pe care le considera pertinente pentru cauza lor (a se vedea *Artico vs Italia*, 13 mai 1980, parag. 33, *Dumitru Popescu vs România* (nr. 2), 26 aprilie 2007, parag. 100). Acest drept nu poate fi considerat efectiv decât dacă aceste observații sunt într-adevăr „ascultate”, adică analizate cum se cuvine de către instanța sesizată. Cu alte cuvinte, articolul 6 implică, în special, în sarcina „instanței” obligația de a se dedica unei analize efective a temeiurilor, argumentelor și propunerilor de probatoriu ale părților, fără a prestabili pertinenta acestora (a se vedea *Perez vs Franța* (M.C.), 12 februarie 2004, parag. 80, și *Van de Hurk vs Olanda*, 19 aprilie 1994, parag. 59).

În același context, întinderea obligației de a motiva hotărârea poate varia în dependență de caracterul deciziei și trebuie determinată în lumina circumstanțelor cauzei (*Ruiz Torija vs Spania*, 9 decembrie 1994, parag. 29). Deși articolul 6 parag. 1 din Convenție nu obligă instanțele de judecată să ofere răspunsuri detaliate la toate argumentele invocate, totuși din hotărâre trebuie să reiasă clar că elementele esențiale ale cauzei au fost examinate (a se vedea *Taxquet vs Belgia* (M.C.), 16 noiembrie 2010, parag. 91; *Moreira Ferreira*, citată mai sus, parag. 84).

Prin intermediul acestor garanții procedurale, Colegiul lărgit constată că principala divergență în litigiul dedus judecătii se referă la interpretarea efectului juridic al deciziei din 01 noiembrie 2006 a Curții de Apel Chișinău, în temeiul căreia instanța de apel și-a fundamentat decizia din 20 februarie 2019.

În cazul de față, instanța de recurs notează că problema interpretării art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, invocată de recurente, constituie un element decisiv pentru soluționarea justă a cauzei.

Potrivit jurisprudenței constante a Curții Europene a Drepturilor Omului, instanța de recurs învederează că, în toate sistemele juridice, autoritatea res judicata a unei hotărâri judecătorești definitive include limitări ad personam și ad rem (*Kehaya și alții vs Bulgaria*, 12 ianuarie 2006, parag. 66; *Sivova și Koleva vs Bulgaria*, 15 noiembrie 2011, parag. 71, 15 noiembrie 2011 sau *Lady S.R.L. vs Moldova*, 23 octombrie 2018, parag. 25).

Astfel, art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, prevede că faptele constatate printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă nu pot fi contestate într-un alt litigiu - și, prin urmare, constituie o prezumție absolută - cu condiția participării aceluiași persoane. Totuși articolul 123 alin. (4) din Codul de procedură civilă specifică că prezumarea faptelor poate fi contestată, conform regulilor generale de probațiune, de persoana interesată dacă legea nu dispune altfel. Din această perspectivă, principiul securității juridice presupune că atunci când instanța de judecată își întemeiază poziția pe aprecierea unei instanței judecătorești într-un litigiu anterior, cu privire la o problemă care apare și în cazul supus examinării, poate în mod legitim să decidă litigiul în același sens ca și decizia anterioară, cu excepția situației în care există un motiv valabil de derogare (a se vedea *Siegle vs România*, 16 aprilie 2013, parag. 38 - 39, 16 aprilie 2013 și *Rozalia Avram vs România*, 16 septembrie 2014, parag. 42 - 43).

Sub acest aspect, instanța de recurs menționează că litigiul examinat prin decizia din 01 noiembrie 2006 a Curții de Apel Chișinău, nu este dintre aceleași părți, asupra aceluiași obiect și având aceleași temeuri, or prin decizia menționată a fost soluționată problema determinării modului de folosință a ap. xxxxx din str. Negruzzi 1, mun. Chișinău, pe când în prezenta speță acțiunea a fost depusă de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun împotriva Consiliului mun. Chișinău, Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale, Alexandrei Crivaia, Olgăi Nazaruc și lui Igor Crivoi, intervenienții accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/250, notarul public Andrei Bloșenco cu privire la repunerea în termen, anularea și declararea nulității hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe nr. 175 din 11 iunie 2010, în partea privatizării cotei părți de 4/10 din ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău de către Alexandra Crivaia, anularea și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare transmitere primire a locuinței în proprietate privată nr. 3174 din 15 iulie 2010, anularea și declararea nulității contractului de donație a cotei-părți de 4/10 din ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, nr. 3413 din data de 13 august 2010, încheiat între Alexandra Crivaia și Igor Crivoi, anularea și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a cotei părți de 4/10 din ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, nr. 1546 din data de 17 martie 2015, încheiat între Igor Crivoi și Olga Nazaruc, recunoașterea dreptului de privatizare a cotei părți egale pentru Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun și Alexandra Crivaia, asupra ap. xxxxx, din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a radia din Registrul bunurilor imobile a înscrierii din 16 iulie 2010, 13 august 2010 și 18 martie 2015 și încasarea cheltuielilor de judecată.

Cu toate acestea, instanța de recurs observă că instanța de apel și-a fundamentat decizia din 20 februarie 2019, pe existența puterii *res judicata* a unei decizii privind o primă acțiune, însă fără să analizeze faptul dacă acțiunea examinată prin decizia din 01 noiembrie 2006 a Curții de Apel Chișinău, este dintre aceleași părți, asupra aceluiași obiect și având aceleași temeuri (vezi, de exemplu, Lungoci v. România, nr. 62710/00, §§ 36-41, 26 ianuarie 2006). La caz, se atestă că răspunsurile la aceste întrebări reprezintă noi circumstanțe de fapt, care pot fi apreciate doar prin audierea părților din litigiul de către instanța investită cu examinarea prezentei cauze.

Așadar, în absența unei replici specifice și exprese, este imposibil de a constata dacă instanța de apel pur și simplu a neglijat să analizeze circumstanțele expuse supra, sau dacă ea intenționa să le respingă și, dacă aceasta era intenția sa, care erau motivele sale să decidă în asemenea măsură (a se vedea Ruiz Torija, citat mai sus, parag. 30; Hiro vs Spania, 9 decembrie 1994, parag. 28, și Lebedinschi vs Republicii Moldova, 16 iunie 2015, parag. 35). Cu privire la acest aspect, instanța de judecată notează că, în jurisprudența sa consecventă, Curtea Europeană a constatat în mod frecvent încălcări ale articolului 6 parag. 1 din Convenție, în special în cauzele care ridicau probleme cu privire la motivarea hotărârilor judecătorești (a se vedea Fomin vs Moldova, 11 octombrie 2011, parag. 31 și 34; Mitrofan vs Moldova, 15 ianuarie 2013, parag. 54; Lebedinschi vs Moldova, 16 iunie 2015, parag. 31, 36; Nichifor vs Moldova, 20 septembrie 2016, parag. 30).

În continuare, instanța de recurs menționează că contrar obligației instanței de judecată de a determina toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, instanța de apel au omis cu desăvârșire să dea apreciere alegațiilor reclamantelor/recurente că cumpărarea sau primirea cu titlul gratuit în proprietate

privată a locuințelor se face cu acordul tuturor membrilor adulți ai familiei care locuiesc împreună.

La acest capitol, instanța de recurs menționează că art. 5 din Legea cu privire la privatizarea fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, prevede că cetățenilor Republicii Moldova le pot fi vândute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată în special locuințele în care aceștia trăiesc și care aparțin fondului de stat și celui public asupra căruia statul și-a declarat dreptul de proprietate, precum și în imobilele ce aparțin unităților, indiferent dacă aceste unități sînt incluse în listele de privatizare.

Conform art. 6 alin. (1) din Legea cu privire la privatizarea fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, cumpărarea sau primirea cu titlu gratuit în proprietate privată a locuințelor se face cu acordul tuturor membrilor adulți ai familiei care locuiesc împreună. La dorința lor, locuința poate fi cumpărată în proprietate comună sau în diviziune.

Așadar, reieșind din norma citată supra, instanța de recurs menționează că darea acordului tuturor membrilor adulți care locuiesc împreună, este obligatorie și nu poate fi condiționată de careva factori.

În circumstanțele descrise și raportate la normele de drept legal citate supra, Colegiul stabilește că, instanța de apel a omis să răspundă la aceste solicitări invocate într-un mod clar și precis de recurentele Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, nestabilind totodată cu certitudine cine erau membrii adulți care urmau să-și dea acordul la privatizarea ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, deși în conformitate cu art. 373 alin. (5) Cod de procedură civilă, ultima era obligată să depună diligență maximă în acest sens. Cu atât mai mult că, art. 239 Cod de procedură civilă, prevede că hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanța și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Concomitent, instanța de recurs conchide că instanța de apel nu s-a expus tranșant referitor la argumentele recurentelor Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun că cota-parte de 4/10 din apartamentul în litigiu constituie 21,04 m<sup>2</sup> din suprafața totală de 52,60 m<sup>2</sup>, respectiv, cota-parte de 4/10 a fost calculată incorect indicându-se 19,4 m<sup>2</sup> în loc de 21,04 m<sup>2</sup>, iar cota-parte urma să fie calculată egal între toți membrii familie, respectiv fiecareia îi revine câte 13,15 m<sup>2</sup> (52,6 : 4 = 13,15).

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că, recurentele Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun nu au fost audiate de instanța ierarhic inferioară într-un mod echitabil, fără a respecta garanțiile prevăzute la art. 6 din Convenție, deși art. 9 alin. (1) Cod de procedură civilă, stabilește că, instanței judecătorești îi revine un rol diriguitor în organizarea și desfășurarea procesului, ale cărui limite și al cărui conținut sunt stabilite de prezentul cod și de alte legi.

Distinct acestor circumstanțe, Colegiul menționează că, deși art. 13 din Legea cu privire la privatizarea fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, prevede expres că în cazul în care în aceeași locuință trăiesc câteva familii, partea efectivă a fiecăreia se stabilește de comisie, cu acordul scris (autenticat de comisie), al tuturor membrilor adulți, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire. Dacă familiile care locuiesc în aceeași locuință nu au ajuns la o înțelegere privind determinarea părților efective ale fiecărei familii, după împărțirea spațiului locativ pe cale judiciară fiecare din ele are dreptul, în conformitate cu legislația în vigoare, să cumpere în proprietate partea ce i se cuvine, instanța de apel a conchis că reclamantele

în virtutea prevederilor legale și deciziei din 01 noiembrie 2006 a Curții de Apel Chișinău au dreptul de privatizare în condițiile legii, în mod separat și de sine stătător cota-parte din locuința în care locuiesc.

Conjunctura descrisă supra profilează faptul că, instanța de apel nu a exercitat un control judiciar complet, în fapt și în drept, cu respectarea efectului devolutiv al apelului, asupra ceea ce a hotărât prima instanță, iar drept consecință a interpretat și aplicat în mod eronat normele de drept material și procedural pertinente speței, fapt ce a succedat adoptarea unei soluții nemotivate.

La caz, Colegiul învederează că, jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, care statuează că întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanță, precum și de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale și de practicile diferite privind prezentarea și redactarea sentințelor și hotărârilor în diferite state (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Van den Hurk împotriva Olandei din 19 aprilie 1994, paragraful 61). Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60).

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

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

În speță, este evident că constatările instanței de apel nu conțin o argumentare clară, bazată pe suportul probator existent la materialele cauzei, din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției emise, astfel încât instanța de recurs fiind în dificultate de a exercita controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea soluției adoptate.

Coroborând circumstanțele ce preced, instanța de recurs conchide necesitatea casării deciziei din 20 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, deoarece soluția instanței de apel este bazată pe neelucidarea circumstanțelor speței și aprecierea eronată a normelor de drept material.

Dat fiind faptul că instanța de apel a emis o decizie neîntemeiată, dictată de concluzii nemotivate și nu a elucidat toate circumstanțele pertinente speței, iar lichidarea acestor lacune în cadrul procedurii de examinare în recurs nu este posibilă, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia necesității admiterii recursului declarat de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, reprezentate de avocatul Sergiu Criclivîi și casării deciziei din 20 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, cu restituirea cauzei spre rejudecare în Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de circumstanțele constatate și concluziile deduse de instanța de recurs și, reexaminând cauza, să emită o

hotărâre legală și întemeiată cu respectarea normelor de drept material și procedural pertinente speței.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c), art. 445 alin. (2)-(3) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun, reprezentate de avocatul Sergiu Criclivii.

Se casează decizia din 20 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun împotriva Consiliului mun. Chișinău, Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale, Alexandrei Crivaia, Olgăi Nazaruc și lui Igor Crivoi, intervenienții accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/250, notarul public Andrei Bloșenco cu privire la repunerea în termen, anularea și declararea nulității hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe nr. 175 din 11 iunie 2010, în partea privatizării cotei părți de 4/10 din ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău de către Alexandra Crivaia, anularea și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare transmitere primire a locuinței în proprietate privată nr. 3174 din 15 iulie 2010, anularea și declararea nulității contractului de donație a cotei-părți de 4/10 din ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, nr. 3413 din data de 13 august 2010, încheiat între Alexandra Crivaia și Igor Crivoi, anularea și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a cotei părți de 4/10 din ap. xxxxx din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, nr. 1546 din data de 17 martie 2015, încheiat între Igor Crivoi și Olga Nazaruc, recunoașterea dreptului de privatizare a cotei părți egale pentru Natalia Guzun, Ecaterina Guzun și Olga Guzun și Alexandra Crivaia, asupra ap. xxxxx, din bd. C. Negruzzi 1, mun. Chișinău, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a radia din Registrul bunurilor imobile a înscrierii din 16 iulie 2010, 13 august 2010 și 18 martie 2015 și încasarea cheltuielilor de judecată, cu trimiterea cauzei la rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Tatiana Vieru

judecătorii

Galina Stratulat

Sveatoslav Moldovan

Dumitru Mardari

Nina Vascan