

Dosarul nr.2ra-1733/2019

Prima instanță: Judecătoria Căușeni, sediul Central (I. Țonov)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (L. Pruteanu, O. Cojocaru, V. Buhnaci)

DECIZIE

20 noiembrie 2019

mun.Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu
Victor Burduh

examinând recursul declarat de către Maria Vozian, reprezentată de avocatul Ion Cîrlig și recursul declarat de Primăria or.Căușeni,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.20/8 din or.Căușeni împotriva Mariei Vozian, Primăriei or.Căușeni, intervenient accesoriu Andrei Tudos cu privire la anularea rezultatelor licitației din 18 noiembrie 2004, anularea actelor juridice, revendicarea din posesiunea ilegală și demolarea construcției comerciale,

împotriva deciziei din 14 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de Maria Vozian și cererea de apel de alăturare declarat de către Primăria or.Căușeni și s-a menținut hotărîrea din 24 mai 2018 a Judecătoriei Căușeni, sediul Central,

c o n s t a t ă :

La 18 ianuarie 2012 Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 20/8 (în continuare ACC-20/8) din or. Căușeni a adresat cerere de chemare în judecată împotriva Mariei Vozian, solicitând anularea actelor juridice.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la 28 octombrie 2011, Consiliul or. Căușeni a transmis prin decizia nr.6/34 în proprietatea comună pe cote-părți membrilor ACC-20/8 terenul aferent cu suprafața de 0,1381 ha.

Înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului menționat ACC-20/8 s-a refuzat, deoarece o parte din pământ aparține Mariei Vozian conform contractului de vânzare-cumpărare din 21 iulie 2005, încheiat între Primarul or. Căușeni personal și Maria Vozian.

La demersul ACC-20/8 s-a constatat că, Consiliul orășenesc Căușeni nu a examinat chestiunea privind formarea bunului imobil pe adresa xxxxxxxx cu suprafața de 0,0015 ha și scoaterea lui la licitație.

Consideră că acest contract este ilegal, iar actul juridic nul din momentul încheierii lui deoarece contravine legii, ordinii publice și bunelor moravuri, încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor și în rezultatul înțelegerii dolosive dintre părți, deoarece pentru întocmirea procesului-verbal al licitației, au fost întocmite decizii false ale Consiliului orășenesc Căușeni nr. 3/6 și nr. 3/7 din 26 februarie 2004.

Intenția rea din partea Mariei Vozian se dovedește prin aceea că terenul litigios i-a fost vândut personal de primarul Anatoliei Zarembe pentru construcția unui centru comercial, în timp ce SA „Ștefan Vodă Gaz” nu a dat acordul pentru aceasta, în legătură cu faptul că pe acest teritoriu trece gazoductul de presiune medie.

Actul juridic încalcă drepturile și interesele legale ale coproprietarilor apartamentelor casei xxxxx, deoarece terenul cu suprafața de 0,17 ha, în componența căruia intră și terenul sus-numit cu suprafața de 0,0015 ha, obiectul contractului de vânzare-cumpărare din 21 iulie 2005 a fost alocat pentru construcția casei de locuit cu 2 etaje pe xxxx, prin decizia Consiliului raional al deputaților Căușeni nr.19 din 17 octombrie 1960 și este terenul aferent acestei case și nici într-un caz nu este proprietatea Primăriei or.Căușeni, mai mult ca atât proprietatea personală a primarului Zarembe Anatoliei.

Reclamantul ACC-20/8 din or. Căușeni a solicitat anularea rezultatelor licitației din 18 noiembrie 2004; recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului destinat construcției cu suprafața de 0,0015 ha din 21 iulie 2005, ca fiind încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor și în rezultatul înțelegerii dolosive dintre reprezentanții părților; revendicarea din posesiunea ilegală de la Maria Vozian și restituirea ACC-20/8 a terenului cu suprafața de 0,0015 ha, situat în xxxxxxxx cu obligarea demontării construcției comerciale de pe teritoriul condominiului cu forțe proprii și din contul Mariei Vozian.

Prin hotărârea Judecătorei Căușeni din 26 septembrie 2012, a fost respinsă acțiunea înaintată de ACC-20/8, ca neîntemeiată (f.d.91-92, vol.I).

Instanța de fond a concluzionat că reclamantul își întemeiază acțiunea pe decizia nr.3/6 din 26 februarie 2004 privind formarea bunurilor imobile care ar fi falsificată și prin urmare este ilegală, acesta constituind un temei de anulare a actului juridic. ACC-20/8 din or. Căușeni nu a prezentat probe care să confirme cu certitudine că una din deciziile nr.3/6 din 26 februarie 2004 este falsificată. Deoarece la moment sunt două acte juridice care au aceeași putere, instanța fiind în imposibilitate să constate care din aceste acte este inexistent.

Prin decizia Curții de Apel Bender din 27 noiembrie 2012, a fost respins apelul declarat de ACC-20/8 ca nefondat, cu menținerea hotărârii din 26 septembrie 2012 a Judecătorei Căușeni, prin care acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată (f.d. 121-124, vol.I).

Prin încheierea din 22 mai 2013 a Curții Supreme de Justiție recursul declarat de către avocatul Oleg Spînu, reprezentantul ACC nr.20/8 din or.Căușeni, s-a considerat inadmisibil (f.d.169-171, vol.I).

Prin încheierea din 30 aprilie 2014 a Curții Supreme de Justiție s-a respins ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire depusă de avocatul Oleg Spînu, în interesele

ACC nr.20/8 din or.Căușeni, împotriva încheierii Curții Supreme de Justiție din 22 mai 2013 (f.d.211-214, vol.I).

Prin încheierea din 02 septembrie 2015 a Curții Supreme de Justiție s-a admis cererea de revizuire depusă de ACC nr.20/8, s-a casat încheierea din 22 mai 2013 a Curții Supreme de Justiție, și s-a reținut cauza pentru examinarea cererii de recurs depuse de către Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr.20/8 de către Curtea Supremă de Justiție, în alt complet de judecători (f.d.75-78, vol.II).

Prin decizia din 28 octombrie 2015 a Curții Supreme de Justiție s-a admis recursul declarat de ACC nr.20/8 din or.Căușeni, prin intermediul reprezentantului Oleg Spînu, s-a casat decizia din 27 noiembrie 2012 a Curții de Apel Bender, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău (f.d.81-84, vol.II).

Instanța de recurs a menționat că prin sentința Judecătorei Căușeni din 17 decembrie 2014 s-au atestat circumstanțe noi, care vin în contradicție cu probele care au fost administrate și cărora anterior, instanța de apel le-a dat o apreciere. Astfel, probele noi apărute urmează a fi administrate și apreciate de către instanța de apel în ansamblu și în interconexiune cu cele apreciate de către instanța de apel anterior. Mai mult, prin prisma probelor noi apărute, instanța de apel urma să se expună repetat și asupra faptului dacă acțiunea înaintată de către ACC-20/8, a fost sau nu înaintată cu omiterea termenului general de prescripție extinctivă.

Prin decizia din 09 noiembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de reprezentantul ACC nr.20/8 din or.Căușeni, Pîntea Vladimir, s-a casat hotărîrea Judecătorei Căușeni din 26 septembrie 2012, cu remiterea cauzei pentru rejudecare în aceeași instanță, în alt complet de judecată (f.d.146, 147-151, vol.II).

Pentru a decide astfel instanța de apel a concluzionat că prima instanță la examinarea litigiului nu a determinat cercul persoanelor interesate în proces și ca urmare a soluționat cauza abordînd problema atît a drepturilor, cît și a obligațiilor unor persoane neantrenate în proces.

Totodată instanța de apel a menționat că prevederile legislației în vigoare în vederea termenului de prescripție nu au fost încălcate de către reclamant, or prin decizia Consiliului Orășenesc Căușeni nr.6/34 din 28 octombrie 2011 i s-a transmis gratuit ACC nr.20/8 în proprietate comună în diviziunea proprietarilor terenul aferent casei de locuit a blocului locativ xxxxxx cu suprafața de 0,1381 ha, și doar la înregistrarea acestui teren Oficiul Cadastral Teritorial a refuzat Asociației din motivul că este înregistrat contractul de vînzare-cumpărare din 21 iulie 2005, încheiat între Primarul or.Căușeni personal și Vozian Maria. Prin urmare anume din acest moment după regula generală începe curgerea termenului de prescripție, deoarece pînă la acel moment persoana dreptul căreia a fost încălcat nu putea să se adreseze în instanțele de judecată sau către alte organe jurisdicționale pentru apărarea dreptului încălcat, deoarece a aflat despre încălcarea dreptului încălcat în anul 2011.

Prin hotărîrea din 24 mai 2018 a Judecătorei Căușeni, sediul Central s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de ACC nr.20/8 din or.Căușeni.

S-a anulat rezultatele licitației funciare din 18 noiembrie 2004 cu privire la negocieri directe cu Vozian Maria, de înstrăinare a terenului cu suprafața de 0,0015 cu nr.cadastral xxxxxxxxx

S-a anulat contractul de vânzare-cumpărare nr.4767 din 21 iulie 2005 (7500) a terenului cu suprafața de 0,0015 din str.xxxxx, încheiat între Primarul or.Căușeni și Voizian Maria, înregistrat la OCT Căușeni la 01.08.2005.

S-a revendicat din posesiunea pârții Voizian Maria terenul cu suprafața de 0,0015 ha, cu nr.cadastral xxxxxxxx cu transmiterea acestuia în folosința ACC nr.20/8 COOP, ca teren aferent blocului locativ din xxxxxx

S-a obligat Voizian Maria să demoleze din contul mijloacelor proprii toate construcțiile de pe terenul cu suprafața de 0,0015 ha din xxxxxx

S-a încasat de la pârții Primăria or.Căușeni și Voizian Maria, în mod solidar, la bugetul de stat, taxa de stat în sumă de 300 de lei.

S-a încasat de la Primăria or.Căușeni și Voizian Maria, în mod solidar, în beneficiul ACC nr.20/8 din or.Căușeni suma de 270 de lei, cu titlu de compensare a cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu plata taxei de stat la depunerea acțiunii (f.d.113-124, vol.III).

Prin decizia din 14 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de Maria Voizian și cererea de apel de alăturare declarat de către Primăria or.Căușeni, cu menținerea hotărârii Judecătorei Căușeni, sediul Central din 24 mai 2018 (f.d. 116, 117-137, vol.IV).

La 16 iulie 2019, Maria Voizian, reprezentată de avocatul Ion Cîrlig, a declarat recurs, solicitând casarea deciziei din 14 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 24 mai 2018 a Judecătorei Căușeni, sediul Central, rejudecarea cauzei și emiterea unei hotărâri noi prin care cererea depusă de ACC nr.20/8 să fie respinsă ca fiind ilegală, neîntemeiată și depusă de o persoană neîmputernicită.

În motivarea recursului a indicat că în cererea de apel a solicitat casarea hotărârii instanței de fond din 24 mai 2018, rejudecarea cauzei cu pronunțarea unei hotărâri prin prisma art. 265 lit.a), b) și art. 267 lit.a), c) Cod de procedură civilă, prin respingerea cererii ca fiind ilegală, neîntemeiată și depusă de o persoană ce nu a fost împuternicită, cu încetarea procesului, la care Curtea de Apel Chișinău nu s-a expus.

Astfel cererea de chemare în judecată s-a depus în procedură generală și prin prisma art. 277 Cod de procedură civilă, acțiunii în contencios administrativ, avînd în vedere că ACC nr.20/8 pretinde că i-ar fi fost încălcat un drept al său printr-un act administrativ. La fel ACC nr.20/8 nu a depus cerere prealabilă către administrația publică locală și nu a fost înaintată de către persoana împuternicită în baza legală.

Indică că conform art. 24 al Legii nr.913 din 30.03.2000 privind condominiul în fondul locativ – organele de conducere ale asociației de coproprietari, sunt adunarea generală și consiliul de administrare. Conform pct.14.4 consiliul de administrație alege din componența sa președintele și vicepreședintele consiliului și nu președintele asociației în condominiu. Președintele se alege pe un termen nu mai mare de 3 ani. Asociația a fost fondată la 07 aprilie 2011 și la adunarea generală Pîntea V. a fost ales președintele adunării generale, însă lipsește vreun înscris din care ar rezulta că Pîntea V. a fost ales și președintele consiliului de administrare. La fel la dosar lipsește lista membrilor asociației ai căror drepturi Pîntea V. le apără în instanța de judecată, interesele locatarilor acestui bloc locativ sau interesele personale și a magazinelor deschise la primul etaj al blocului.

Menționează că cererea de chemare în judecată este semnată de către Președintele ACC nr.20/8 Pîntea V., astfel că cererea urma a fi scoasă de pe rol ca

fiind semnată și depusă de o persoană neîmputernicită în acest sens, nefiind prezentate probe cine l-a ales în această funcție, cât și hotărîrea consiliului de administrare în acest sens.

Accentuează că conform deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 ianuarie 2015 devenită irevocabilă și definitivă Vozian Maria a fost recunoscută proprietara bunului imobil cu nr.cadastral xxxx.xxxxx cu suprafața de 0,0015 ha, cauza urmînd a fi încetată, pe motiv că există o hotărîre judecătorească rămasă irevocabilă într-un litigiu cu aceleași părți, același obiect, și pe aceleași temeuri.

Evidențiază că conform extrasului din Hotărîrea sovietului orășenesc din 1960, a fost alocat lotul de teren pentru construcția unui obiect, dar nu a întărit acest teren după casa din xxxxx Mai mult în urma reamenajării, construirii altor obiecte și clădiri din preajma blocului locativ în litigiu terenul a suferit modificări. ACC nr. 20/8 nu a achitat niciodată impozitul pe bunurile imobile.

A indicat că instanța de apel în decizia sa, nu a motivat concluzia de menținere a hotărîrii instanței de fond, deși urma să înceteze procesul civil, la materialele cauzei civile fiind anexată decizia din 29 ianuarie 2015 a Curții de Apel Chișinău.

La 24 iulie 2019, Primăria or.Căușeni a declarat recurs, solicitînd casarea deciziei din 14 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău și a hotărîrii din 24 mai 2018 a Judecătoriei Căușeni, sediul Central, rejudecarea cauzei și emiterea unei hotărîri noi prin care cererea depusă de ACC nr.20/8 să fie respinsă ca fiind ilegală, neîntemeiată și depusă de o persoană neîmputernicită.

În motivarea recursului au indicat aceleași argumente indicate în cererea de recurs depusă de Maria Vozian, reprezentată de avocatul Ion Cîrlig.

La 02 octombrie 2019 Maria Vozian a depus cerere suplimentară la recursul declarat, indicînd drept teme de depunere a recursului art. 432 alin. (2) lit.a), c), b) Cod de procedură civilă.

A indicat că instanțele ierarhic inferioare au aplicat eronat legea și au aplicat o normă care nu trebuia aplicată, la caz art. 37 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, care prevede excepțiile de la principiul valabilității drepturilor reale din momentul înregistrării. La caz acestea nu sunt aplicabile drepturilor ACC nr.20/8 asupra terenului aferent blocului locativ din xxxxxxx are garantat doar dreptul de a privatiza în condiții facilitare terenul aferent blocului locativ. Potrivit art. 6¹ Cod funciar, terenul destinat ACC nr.20/8 urma mai întîi să fie înregistrat în registrul bunurilor imobile ca proprietate a administrației publice locale, după care potrivit art. 8 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, dreptul de proprietate urma a fi înregistrat ca proprietate a ACC-20/8 din or. Căușeni, și numai din momentul înregistrării dreptului în registrul bunurilor imobile, ACC-20/8 din or. Căușeni putea fi recunoscut de către instanță drept proprietar cu toate drepturile, așa cum prevede art. 320 și art. 321 Cod civil.

Dreptul de proprietate neînregistrat asupra sectorului de teren se va considera nul în relațiile cu terții, inclusiv cu statul, care nu știu de existența acestui drept.

Astfel ACC nr.20/8 nu este proprietar al terenului cu suprafața de 0,0015 ha, xxxxx care a fost format prin decizia necontestată a proprietarului APL Căușeni, și transmis în proprietatea pîrtei Vozian Maria, și nici proprietar al terenului învecinat cu terenul în litigiu. Prin urmare ACC nr.20/8 nu beneficiază de protecția art. 374 Cod civil, care garantează doar proprietarului dreptul de a revendica bunurile sale

aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

A invocat că în cazul în care ACC nr.20/8 nu a fost de acord cu deciziile APL Căușeni privind suprafața terenului aferent atribuit, urma să-și revendice dreptul de la proprietar APL Căușeni, inclusiv prin contestarea actelor administrative care îi lezează dreptul pretins, inclusiv decizia Consiliului or.Căușeni nr.3/20 din 23 martie 2007 prin care a fost aprobată suprafața terenurilor. În consecință, ACC-20/8 din or. Căușeni nu are temei legal de a revendica terenul pretins în raport cu pîrîta Maria Vozian, care este protejată prin prezumția dobînditorului de bună-credință.

Instanțele ierarhic inferioare nu au aplicat legea care trebuia aplicată (art. 432 alin. (2) lit.a) Cod de procedură civilă), și anume art. 307 și art. 375 Cod civil. Astfel ACC-20/8 din or. Căușeni și instanțele ierarhic inferioare nu au adus nici un argument privind acțiunile cu rea-credință ale Mariei Vozian în procesul de dobîndire a dreptului de proprietate asupra terenului cu suprafața de 0,0015 ha, xxxxxx La fel actele judecătorești emise de instanțele inferioare nu au argumentat dacă sunt întrunite condițiile pentru revendicarea de către proprietar a bunurilor aflate în posesiunea unui dobînditor de bună-credință, care sunt instituite la art. 307 și art. 375 Cod civil.

Prin urmare legea limitează dreptul proprietarului de a-și revendica bunurile sale. Cu atît mai mult legea prevede dreptul de revendicare doar pentru proprietar APL or.Căușeni, legea nu prevede dreptul de revendicare pentru un neproprietar, care în cazul dat este ACC nr.20/8. Aceste limitări au menirea să asigure protecția intereselor participanților la circuitul civil.

A specificat că instanțele ierarhic inferioare nu au aplicat legea care trebuia aplicată – art. 226 Cod civil, care se referă la viciile de competență, acesta constituind temei pentru nulitatea relativă a actului juridic, or nu-i poate fi imputată Mariei Vozian vina în acest sens, așa cum aceasta nu are competența și cunoștințele necesare privind cerințele normelor aplicabile și procedurile ce urmau respectate la vînzarea-cumpărarea terenului în litigiu pentru a anticipa și a evita careva nereguli, și nu este responsabilă pentru incompetența sau neglijența funcționarilor publici.

A evidențiat prevederile art. 226 Cod civil, prin care în cazul în care atribuțiile persoanei privind încheierea actului juridic sunt limitate prin contract, iar împuternicirile organului persoanei juridice, prin actul de constituire, în comparație cu cele stipulate prin mandat, lege sau cu cele deduse din circumstanțele în care se încheie actul juridic, acesta, încheiat fără respectarea limitelor impuse, poate fi declarat nul în cazul în care se demonstrează că cealaltă parte a știut sau trebuia să știe despre limitări.

Norma respectivă are scopul de a asigura stabilitatea circuitului civil și instituie prezumția valabilității actului juridic care poate fi răsturnată doar prin demonstrarea faptului că cealaltă parte Maria Vozian, a știut sau trebuia să știe despre limitări.

Potrivit art. 434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Materialele dosarului confirmă faptul că decizia din 14 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău a fost expediată pentru cunoștință părților la proces la 03 iunie 2019 (f.d. 138, vol.IV), însă lipsește confirmarea recepționării acesteia.

Prin urmare, recursul declarat de Maria Vozian, reprezentată de avocatul Ion Cîrlig la 16 iulie 2019 și recursul declarat Primăria or.Căușeni la 24 iulie 2019, au fost depuse în termenul prevăzut de lege.

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 30 octombrie 2019 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către Maria Vozian, reprezentată de avocatul Ion Cîrlig și recursul declarat de Primăria or.Căușeni, au fost considerate admisibile.

Prin referința depusă la 09 septembrie 2019 de către ACC nr.20/8, reprezentată de avocatul Oleg Spînu, s-a indicat că recursurile înaintate de Primăria or.Căușeni și Vozian Maria reprezentată de Ion Cîrlig, sînt neîntemeiate și pasibil de a fi respinse, or hotărîrea primei instanțe și decizia din 14 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău este întemeiată, legală și motivată suficient.

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 hotărîrii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, 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.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat și referința prezentată de intimat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile urmează a fi admise cu casarea integrală a deciziei instanței de apel, cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) - (2), (4) 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. Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b¹) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

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.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Cod 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 judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recursului, 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, 98).

După cum rezultă din materialele cauzei, ACC 20/8 la 18 ianuarie 2012 a depus cerere de chemare în judecată, solicitând anularea rezultatelor licitației din 18 noiembrie 2004; recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului destinat construcției cu suprafața de 0,0015 ha din 21 iulie 2005, ca fiind încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor și în rezultatul înțelegerii dolosive dintre reprezentanții părților; revendicarea din posesiunea ilegală de la Maria Vožian și restituirea ACC-20/8 a terenului cu suprafața de 0,0015 ha, situat în xxxxx, cu obligarea demontării construcției comerciale de pe teritoriul condominiului cu forțe proprii și din contul Mariei Vožian (f.d.3-5, vol.I).

Ca temei a înaintării prezentei cereri de chemare în judecată a fost decizia Consiliului or.Căușeni nr.6/34 din 28 octombrie 2011, prin care s-a transmis gratuit în proprietatea comună în diviziunea proprietarilor Asociației de Coproprietari 20/8, terenul aferent casei de locuit a blocului locativ xxxxx cu suprafața de 0,1381 ha (f.d. 12, vol.I). Însă nu a fost posibil de înregistrat dreptul de proprietate la OCT Căușeni, din motiv că Maria Vožian la 01 august 2005 a înregistrat dreptul de proprietate referitor la terenul cu suprafața de 0,0015 ha, situat pe adresa xxxxx (f.d.6, vol.I), suprafața terenului acordat acesteia coincide cu terenul acordat ACC 20/8 la 28 octombrie 2011.

Fiind investită cu examinarea cauzei, prima instanță a ajuns la concluzia admiterii acțiunii ACC 20/8. Astfel prin hotărârea Judecătoria Căușeni, sediul Central din 24 mai 2018 s-a dispus anularea rezultatelor licitației funciare din 18 noiembrie 2004 cu privire la negocieri directe cu Vožian Maria, a terenului cu suprafața de 0,0015 cu xxxx; s-a anulat contractul de vânzare-cumpărare nr.4767 din 21 iulie 2005 (7500) a terenului cu suprafața de 0,0015 din xxxxxx, încheiat între Primarul or.Căușeni și Vožian Maria, înregistrat la OCT Căușeni la 01.08.2005; s-a revendicat din posesiunea pârții Vožian Maria terenul cu suprafața de 0,0015 ha, cu nr.cadastral xxxx cu transmiterea acestuia în folosința ACC nr.20/8 COOP, ca teren aferent blocului locativ din xxxxx; s-a obligat Vožian Maria să demoleze din contul mijloacelor proprii toate construcțiile de pe terenul cu suprafața de 0,0015 ha din str.xxxxxx; s-a încasat de la pârții Primăria or.Căușeni și Vožian Maria, în mod solidar, la bugetul de stat, taxa de stat în sumă de 300 de lei; s-a încasat de la Primăria or.Căușeni și Vožian Maria, în mod solidar, în beneficiul ACC nr.20/8 din or.Căușeni suma de 270 de lei, cu titlu de compensare a cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu plata taxei de stat la depunerea acțiunii (f.d.113-124, vol.III).

În consolidarea soluției sale, prima instanță a reținut că la baza înstrăinării Mariei Vožian a terenului cu xxxxx or.xxxxx, nu se află nici o decizie a organului de administrație publică, iar decizia Consiliului or.Căușeni nr.3/7 din 26 februarie 2004 privind scoaterea la licitație a terenului, care este invocată de Maria Vožian că ar fi stat la baza procurării terenului litigios, în realitate se referă la terenul cu nr.cadastral xxxxxxx Prin urmare, actul juridic contractul de vânzare-cumpărare nr.4767 din 21 iulie 2005 (7500) încheiat între Primarul or.Căușeni și Vožian Maria contravine

normelor imperative ale Legii privind administrația publică locală nr.123 din 18.03.2003, și anume terenul a fost vândut în lipsa deciziei Consiliului local Căușeni, situație care se încadrează în conținutul art. 220 alin. (1) Cod civil. Instanța a reținut că Maria Vožian a achitat suma de 1650 de lei pînă la semnarea contractului de vânzare-cumpărare ca plată pentru arenda terenurilor cu o altă destinație decît cea agricolă, și nu pentru mijloace bănești de la privatizarea terenurilor proprietate publică a unităților administrativ teritoriale.

Instanța a concluzionat că deoarece actul juridic ce constituie fundamentul obiectului supus judecării este lovit de nulitate absolută, pretențiile ACC nr.20/8 din or.Căușeni sunt întemeiate și au fost admise.

Judecând apelul declarat de Maria Vožian și cererea de apel de alăturare declarată de către Primăria or.Căușeni, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 14 mai 2019 a ajuns la concluzia respingerii apelurilor declarate, cu menținerea hotărîrii Judecătorei Căușeni, sediul Central din 24 mai 2018 (f.d. 116, 117-137, vol.IV).

Verificând legalitatea deciziei contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în recurs și referința la recurs, instanța de recurs constată că soluția instanței de apel, a fost adoptată cu încălcarea normelor de drept procedural.

Conform art. 4 alin. (1) și art. 9 alin. (1) Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523-XIV din 16 iulie 1999, subiecți ai dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sunt autoritățile administrației publice a satului, comunei, orașului, municipiului, raionului, unității teritoriale autonome Găgăuzia, care exercită acest drept în numele colectivității din teritoriul unității administrativ-teritoriale respective.

Exercitarea dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale constă în activitatea practică, desfășurată de autoritățile administrației publice locale în ce privește posesia, folosința și dispoziția proprietății publice locale în corespundere cu legislația.

Conform art. 14 alin. (2) lit. b)–e) Legea privind administrația publică locală nr. 436–XVI din 28 decembrie 2006, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe:

b) administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului);

c) decide darea în administrare, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

d) decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii;

e) decide atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Conform art. 10 Codul funciar, de competența consiliilor satești (comunale) și orășenești țin: atribuirea terenurilor și înstrăinarea lor fără schimbarea destinației acestora, în modul stabilit de lege.

Din sensul normelor de drept citate rezultă că consiliul local are dreptul de dispoziție asupra bunurilor domeniului public și privat, și ei decid atribuirea terenurilor în proprietatea solicitanților, cât și modificarea suprafeței terenului acordate, emițînd în acest sens acte conform legii.

Totodată, potrivit art. 67 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, 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. Intervenientul accesoriu poate fi introdus în proces și la cererea uneia dintre părți sau din oficiul instanței.

Analizând circumstanțele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că instanța ierarhic inferioară urma, să stabilească necesitatea intervenirii în proces a Consiliului or. Căușeni, care pînă în prezent se pretinde a fi proprietarul de drept al terenului litigios din xxxxxx or dreptul de proprietate a ACC 20/8 asupra terenului nu a fost înregistrat în modul prevăzut de lege.

Aici, Colegiul subliniază refuzul registratorului OCT Căușeni, filiala ÎS „Cadastru” în satisfacerea cererii din 08 noiembrie 2011 a ACC nr.20/8 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra terenului aferent blocul locativ amplasat pe adresa xxxxxx. Astfel, registratorul a respins cererea ACC nr.20/8 de înregistrare a dreptului de proprietate asupra terenului aferent blocului locativ amplasat pe adresa xxxxxx, pe motiv că în pct.2 al deciziei nr.6/34 din 28 octombrie 2011 este eronat indicată suprafața terenului. Totodată, rezultînd din faptul că Consiliul orășenesc a decis modificarea suprafeței terenului, în conformitate cu prevederile art. 8 alin. (1) din Legea condominiului în fondul locativ nr.913-XIV din 30.03.2000 organul administrației publice locale urmează să stabilească hotarele și dimensiunile terenului respectiv după modificare. Totodată s-a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate deoarece există pericolul afectării intereselor proprietarilor terenurilor adiacente ceea ce contravine art. 46 din Constituția Republicii Moldova, fiind necesară coordonarea cu proprietarii terenurilor adiacente actualizarea planului cadastral/geometric. Rezultînd din faptul că pentru moment dreptul de proprietate asupra terenului este înregistrat după administrația publică locală (decizia Consiliului orășenesc Căușeni nr.3/20 din 23 martie 2007), activitățile și solicitările legate de modificarea hotarelor urmează a fi întreprinse/prezentate de Consiliul local prin intermediul reprezentantului legal (f.d. 83-84, vol.III).

Conform art. 62 alin. (1), (2) 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 pârți atunci cînd:

a) obiectul litigiului îl constituie drepturile și obligațiile comune ale mai multor reclamanți sau pârți;

b) drepturile și obligațiile reclamanților sau pârților decurg din aceleași temeuri de fapt sau de drept.

Ca urmare a constatării temeiurilor coparticipării procesuale obligatorii, instanța judecătorească va înștiința, din oficiu sau la cererea participanților la proces, pe toți coreclamanții și copârții 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.

Astfel, Colegiul reține că instanța, examinând cauza în ordine de apel urma să stabilească cercul participanților la proces, inclusiv să stabilească necesitatea și faptul dacă prin prezentul litigiu se ating drepturile Consiliului or.Căușeni, ca proprietar al terenului, prin urmare și intervenirea lui în proces, oferindu-i posibilitatea de a-și apăra în mod efectiv, drepturile și interesele sale.

Or, reieșind din limitele judecării apelului consfințite în art. 373 alin. (1) și (2) Cod de procedură civilă, instanța de apel judecând apelul, a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei, examinând în mod pripit cauza, însă fără a se expune asupra argumentelor lui Voizian Maria expuse în cererea de apel din 22 iunie 2018 (f.d. 128-130, vol. III), referitor la obligativitatea participării la examinarea cauzei a Consiliul or.Căușeni, care este organul cu drept de dispoziție asupra bunurilor care aparțin Primăriei or.Căușeni.

Prin urmare, soluționarea de către instanță a problemei drepturilor unei persoane care nu a fost implicată în proces, adică neacordarea unui statut procesual de participant la proces, ce i-ar oferi posibilitatea de a-și apăra în mod efectiv drepturile și interesele, impune o limitare de acces la justiție, respectiv o încălcare a art. 6 § 1 CEDO, concluzie relevată de Curtea Europeană a Drepturilor Omului în cauza „Business și Investiții pentru Toți contra Republicii Moldova” (13 ianuarie 2010, nr.39391/04).

Totodată, Colegiul civil remarcă că pe parcursul examinării cauzei de către părțile la proces au fost prezentate mai multe decizii a Consiliului or.Căușeni, cum ar fi:

– decizia Consiliului or. Căușeni nr. 3/20 din 23 martie 2007, prin care s-a aprobat suprafața terenului aferent blocului locativ amplasat în xxxxxx în mărime de 0,0853 ha (f.d. 181-182, vol.III). Prin certificatul Primăriei or.Căușeni nr.02/1-24-1184 din 11 septembrie 2018 se indică că decizia Consiliului or. Căușeni nr. 3/20 din 23 martie 2007 nu a fost contestată de nimeni și nu este anulată (f.d. 6, vol.IV).

– decizia Consiliului or.Căușeni nr.6/34 din 28 octombrie 2011 prin care s-a transmis cu titlu gratuit în proprietatea comună în diviziunea proprietarilor ACC nr.20/8 terenul aferent casei de locuit a blocului locativ xxxxxcu suprafața de 0,1381 (f.d.12, vol. I);

– decizia Consiliului or.Căușeni nr.3/13 din 22 februarie 2012 prin care s-a admis cererea prealabilă depusă de Costin Ion, și s-a abrogat decizia Consiliului or.Căușeni nr. 6/34 din 28 octombrie 2011 „Cu privire la la demersul Asociației de Coproprietari în Condominiu” (f.d. 34, vol.I);

– decizia nr.3/14 din 22 februarie 2012 prin care s-a admis recursul procurorului r-nul Căușeni nr.32/1 din 16 ianuarie 2011 (f.d.35, vol. I). Totodată în recursul procurorului r-nul Căușeni nr.32/1 din 16 ianuarie 2011 s-a solicitat anularea parțială a deciziei Consiliului or.Căușeni nr.6/34 din 28 octombrie 2011, și anume să fie anulat pct. 1 din decizie ca fiind ilegal cu modificarea pct. 2 și anume cifra „0,1381” în cifra „0,0995” (f.d.32-33, vol. I);

– decizia Consiliului or.Căușeni nr. 2/17 din 03 martie 2018, prin care a fost modificată decizia Consiliului or.Căușeni nr.3/14 din 22 februarie 2012 „cu privire la recursul Procurorului r-nul Căușeni” și anume: - anularea pct.1 din Decizia

Consiliului or.Căușeni nr.6/3 din 28 octombrie 2011 cu privire la demersul Asociației de Coproprietari în Condominiu, ca fiind ilegală; - modificarea pct.2 din Decizia Consiliului or.Căușeni nr.6/3 din 28 octombrie 2011 „Cu privire la demersul Asociației de Coproprietari în Condominiu” și anume cifra de „0,1381” în cifra „0,0995” în continuare după text (f.d. 80, vol. III).

– decizia Consiliului or.Căușeni nr.8/14 din 04 septembrie 2018 prin care a fost modificată suprafața terenului acordat ACC nr.20/8 de la cifra „0,1381” în cifra „0,0995” (f.d. 94, vol. IV);

Potrivit răspunsului OCT Căușeni, Filiala ÎS „Cadastru” nr. 01-04/89 din 10 mai 2012, referitor la dreptul de proprietate asupra porțiunii de teren care constituie diferența dintre planul schemă întocmit la 23 noiembrie 1993 și planul cadastral (geometric) întocmit la 07 septembrie 2010, se indică că conform datelor din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra terenului aferent casei de locuit amplasată pe adresa xxxxxx cu suprafața de 0,0995 ha (conform planului cadastral (geometric) întocmit la 07 septembrie 2010) este înregistrat după Administrația Publică Locală în baza Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr.91-XVI din 05.04.2007 și a Deciziei Consiliului or.Căușeni nr. 3/20 din 23 martie 2007 la data de 01 august 2008.

Nici porțiunea de teren care constituie diferența dintre planul schemă întocmit la 23 noiembrie 1993 și planul cadastral (geometric) întocmit la 07 septembrie 2010, și nici dreptul de proprietate asupra acesteia, nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobil, cu excepția terenului cu nr.cadastral xxxxxx cu suprafața de 0,0006 ha, dreptul de proprietate înregistrat după APL la solicitarea Consiliului local Căușeni și conform Legii cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr.523-XIV din 16 iulie 1999, la 18 iulie 2006, a terenului cu numărul cadastral xxxxxx, cu suprafața de 0,0003 ha, dreptul de proprietate înregistrat după APL la solicitarea Consiliului local Căușeni conform Legii nr.981-XIV din 11.05.2000, la 27 decembrie 2004, care sunt amplasate pe porțiunea de teren nominalizată.

Suplimentar au informat că conform planului schemă întocmit la 12 octombrie 1977 (0,17 ha) și actualizat la 20 aprilie 1988, 23 noiembrie 1993 (0,1381 ha) și la 11 aprilie 2002 (0,1381 ha) porțiunea de teren respectivă era inclusă în suprafața terenului aferent casei de locuit, amplasată pe adresa xxxxx (f.d. 94, vol.III).

Astfel, Colegiul analizând cumulul înscrisurilor prezentate de către părțile la proces, inclusiv și cele sus-menționate, stabilește o situație incertă referitor la suprafața terenului acordat ACC nr.20/8, lipsă de claritate referitor la terenul litigios care se pretinde a fi obținut ilegal de către Maria Vozian și dacă acesta în general este poziționat pe terenul care i-a fost atribuit ACC nr.20/8, or potrivit planului cadastral/geometric, planului schemă din 07 decembrie 2010, vizual se atestă că terenul cu nr.cadastral xxxxx este învecinat cu terenul cu suprafața de 0,0995 ha, din xxxxxx acordat ACC nr.20/8 (f.d. 76-79, vol.III). Mai mult, Colegiul remarcă că încă la 22 august 2012 reprezentantul Primăriei or.Căușeni, Muntean Ivan, în cadrul examinării cauzei a explicat că conform planului cadastral ghereta ce aparține Mariei Vozian nu se află pe terenul ACC nr.20/8 (f.d. 68, vol.I). Aceste împrejurări urmau în mod obligatoriu elucidate de instanța de apel.

Totodată referitor la terenul cu nr.cadastral xxxxx înregistrat cu drept de proprietate pe numele Mariei Vozian, nu se conține nici o informație în răspunsul OCT Căușeni, Filiala ÎS „Cadastru” nr.01-04/89 din 10 mai 2012 (f.d.94, vol. III),

Prin urmare, instanța de apel urmează să stabilească pe deplin circumstanțele care au importanță pentru judecarea cauzei și să dea apreciere corectă probatoriului acumulat pe marginea cauzei, reieșind din obiectul litigiului, or decizia instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte certitudinea adoptării soluției la care s-a ajuns, având o motivare superficială, fără a fi abordate toate aspectele importante în speță.

În conformitate cu art. 240 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Colegiul constată, că potrivit cerințelor din cererea de chemare în judecată și din susținerile verbale, reclamantul ACC nr.20/8 a solicitat să fie obligată Vozian Maria să demonteze/demoleze de pe teritoriul condominiului construcția comercială ce-i aparține lui Vozian Maria cu propriile forțe și din contul ei (f.d.3-4, vol.I, f.d.111, vol.III), pe când prin hotărârea din 24 mai 2018 a Judecătoriei Căușeni, sediul Central, menținută prin decizia din 14 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a obligat pârta Vozian Maria să demoleze din contul mijloacelor proprii toate construcțiile de pe terenul cu suprafața de 0,0015 ha din xxxxxxxx(f.d. 124, vol.III).

Astfel instanța de apel urma să verifice conform materialelor dosarului caracteristicile construcției care se află pe terenul Mariei Vozian, or reclamantul a solicitat demolarea construcției comerciale, pe când prima instanță obligă să demoleze toate construcțiile de pe terenul din xxxxxxxx

Colegiul subliniază, că pretenția dată, a fost examinată superficial, or de către instanțe nu au fost constatate cert câte construcții sunt amplasate pe terenul Mariei Vozian, caracteristica construcțiilor ce urmează a fi demolate, în baza la care acte a fost efectuată construcția comercială etc.

Astfel, în contractul de vânzare-cumpărare a terenului nr. 4767 din 21 iulie 2005 încheiat între Primarul Anatolie Zaremba și Maria Vozian, se indică că terenul proprietate publică este destinat pentru construcție comercială. În extrasul din decizia Consiliului or.Căușeni nr. 3/7 din 26 februarie 2004, prezentat de către Maria Vozian pentru autentificarea dreptului de proprietar al terenului, se indică că terenul cu nr.cadastral xxxxxxx este destinat instalării gheretei provizorii comerciale.

Prin hotărârea din 01 decembrie 2014 a Judecătoriei Căușeni, s-a respins ca fiind tardivă și nefondată acțiunea SRL „Ștefan Vodă-Gaz” împotriva Mariei Vozian cu privire la demolarea construcției – gheretei provizorii cu suprafața de 15 m.p. instalată pe terenul proprietate privată cu nr.cadastral xxxxx (f.d.81-82, vol.III), iar prin decizia din 08 iunie 2016 s-a casat parțial hotărârea Judecătoriei Căușeni din 01 decembrie 2014, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a SRL „Ștefan Vodă Gaz” împotriva Mariei Vozian privind demolarea construcției instalată pe terenul proprietate privată, în partea respingerii ca nefondată a acțiunii înaintate de SRL „Ștefan Vodă Gaz”, iar în partea respingerii acțiunii ca tardivă, hotărârea s-a menținut (f.d.132-134, vol.II).

În cadrul examinării cauzei civile sus-menționate, s-a constatat că Maria Vozian a construit temelia și a instalat ghereta comercială cu acordul prealabil al operatorului rețelelor de gaze naturale, actul de examinare și selectare a terenului

pentru construcție nr.10 din 21 februarie 2007 fiind vizat pozitiv cu semnăturile tuturor serviciilor de resort, inclusiv și de către Inspectorul de stat în Construcții. Totodată instalarea gheretei a fost autorizată prin dispoziția Primarului nr.02/1-7-455 din 04 august 2013.

Conform hotărârii din 24 august 2015 a Judecătorei Căușeni Vozian Maria a fost recunoscută vinovată de săvârșirea contravenției prevăzute de art. xxxxxxxx Cod contravențional, și anume exploatarea construcției fără recepție, fiindu-i aplicată sancțiune sub formă de amendă în mărime de 1200 de lei (f.d.65, vol.III).

Conform art. 2 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, prin autorizație de construire se înțelege actul eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcție în temeiul și cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare și a documentației de proiect elaborate, avizate, verificate și aprobate, iar, conform art. 28 alin. (1) al aceleiași legi, construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și a autorizației de construire se consideră construcții neautorizate.

Conform pct. 1 din Hotărârea cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente nr. 285 din 23.05.1996, recepția constituie o componentă a sistemului calității în construcții și este actul prin care comisia de recepție declară că acceptă și preia lucrarea definitivată de construcție și instalațiile aferente acesteia, cu sau fără rezerve, și că aceasta poate fi dată în folosință.

Prin actul de recepție se certifică faptul că executantul și-a îndeplinit obligațiile în conformitate cu prevederile contractului și ale documentației de execuție, asumându-și, totodată, pentru lucrările executate răspunderea prevăzută de lege.

Reieșind din circumstanțele supra stabilite, instanța de recurs notează că instanța de apel nu verificat în baza căror acte permissive a fost executată construcția de pe xxxx destinația construcției, și dacă la data emiterii hotărârii primei instanțe s-a efectuat recepția finală a construcției care s-a dispus a fi demolată.

Conform art. 316 alin. (1) și (2) Cod civil (în redacția legii pînă la 01.03.2019), proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire.

Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Prevederi similare se conțin și în art. 46 alin. (2) din Constituția Republicii Moldova, care stipulează că nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

În același timp, jurisprudența CtEDO, explică, că pentru a fi justificată orice ingerință în exercitarea dreptului de proprietate, aceasta trebuie să servească unui scop de utilitate publică sau unui interes general. Cu toate acestea, nu este suficient ca ingerința să servească unui scop legitim, ea trebuie, de asemenea, să fie proporțională.

Astfel, în cauza Sporrang și Lonroth vs Suedia, hotărârea din 23 septembrie 1982, Curtea a notat că trebuie să existe un echilibru just între interesele colectivității și exigențele drepturilor fundamentale ale individului. Tendința de a stabili un astfel de echilibru este inerent ansamblului de prevederi al Convenției și este de asemenea reflectată în structura art. 1 al Protocolului nr. 1.

Aplicând acest criteriu, Colegiul a constatat că în speță echilibrul just a fost prejudiciat, în situația în care lipsește un suport probatoriu suficient și pertinent care să demonstreze situația de fapt și de drept a bunului imobil care se solicită a fi demolat, inclusiv deținerea dreptului de proprietate asupra acestui bun. Și doar apreciind sub toate aspectele, complet și obiectiv probele prezentate în raport cu argumentele expuse de părți, stabilind că pretențiile sunt justificate, obligația de demolare a construcției nu va leza dreptul Mariei Vozian, fiind o măsură legală, necesară într-o societate democratică, cu scopul apărării ordinii și protejării drepturilor și libertăților altora.

Ca urmare a celor reținute supra, în sensul art. 6 alin. (1) al CEDO, instanța de recurs ține să menționeze că, instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, să prezinte noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse aprecierii. De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se rezume doar la probarea concluziilor unei părți.

Distinct de cele relatate, la caz, se constată că de fapt instanța de apel a examinat superficial cauza civilă, adoptând o decizie fără argumentare clară, aprecierea probelor dată de instanța judecătorească fiind arbitrară și duce la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului, iar instanța de recurs este în imposibilitatea de a înlătura neajunsurile invocate supra.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel urmează a fi casată cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, or, toate circumstanțele invocate raportate la normele juridice respective nu pot fi înlăturate de instanța de recurs.

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

În conformitate cu art. 442, 444, 445 alin. (1) lit. c) și alin. (3) 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 Maria Vozian, reprezentată de avocatul Ion Cîrlig și Primăria or.Căușeni.

Se casează decizia din 14 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.20/8 din or.Căușeni împotriva Mariei Vozian, Primăriei or.Căușeni, intervenient accesoriu Andrei Tudos cu privire la anularea rezultatelor licitației din 18 noiembrie 2004, anularea actelor juridice, revendicarea din posesiunea ilegală și demolarea construcției comerciale, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Victor Burduh