

DECIZIE

14 aprilie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Maria Ghervas
Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Nina Vascan
Victor Burduh

examinând recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Malion-Com”, reprezentată de avocatul Veronica Pascal,

în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de către Ion Constantinov, Întreprinderea Individuală „Gheorghe-Botnaru” și Societatea Comercială „Viovig Trans” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Consiliului comunei Lozova, raionul Strășeni, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „Malion-Com” și Primăria comunei Lozova, raionul Strășeni cu privire la anularea actului administrativ,

împotriva deciziei din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Malion-Com”, reprezentată de avocatul Veronica Pascal, împotriva hotărârii din 15 noiembrie 2018 a Judecătoriei Strășeni, sediul central,

constată:

La data de 20 iulie 2018 Ion Constantinov, ÎI „Gheorghe-Botnaru” și SC „Viovig Trans” SRL au depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului comunei Lozova, raionul Strășeni, intervenienți accesorii SRL „Malion-Com” și Primăria comunei Lozova, raionul Strășeni, prin care au solicitat anularea deciziei Consiliului comunei Lozova nr. 17/3.2 din 16 iulie 2004, prin care s-a decis vânzarea terenului cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 1.49 ha, aferentă construcției cu nr. cadastral XXXXX amplasată pe acest teren.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că în baza contractului de vânzare-cumpărare din 15 noiembrie 2013, înregistrat la OCT Strășeni sub nr. cadastral XXXXX la 18 decembrie 2013, Ion Constantinov este proprietarul a 284.4 m.p. din încăperea nelocativă (frigider), situată în comuna Lozova, raionul Strășeni, stradă neidentificată nr. 2, amplasat pe terenul cu destinație construcții, suprafața de 1.4918 ha, cu nr. cadastral XXXXX.

În baza contractului de vânzare-cumpărare din 15 noiembrie 2013, înregistrat la OCT Strășeni cu nr. cadastral XXXXX la 06 iunie 2014 ÎI „Gheorghe – Botnaru” este proprietarul a 154,8 m.p. din încăperea nelocativă (frigider), amplasat pe terenul cu nr. cadastral XXXXX în comuna Lozova, raionul Strășeni.

În baza contractului de vânzare-cumpărare din 21 decembrie 2005, înregistrat la OCT Strășeni sub nr. cadastral XXXXX la 06 ianuarie 2014, SC „Viovig Trans” SRL este proprietarul a 159.3 m.p. din încăperea nelocativă (frigider), amplasat în comuna Lozova, raionul Strășeni.

Reclamanții au menționat că anterior, prin decizia Consiliului comunal Lozova nr. 17/3.2 din 16 iulie 2004 s-a decis vânzarea terenului cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 1.49 ha aferent construcției (frigiderul), amplasat pe acest teren.

La data de 16 august 2004, în baza deciziei menționate, Primăria comunei Lozova a înstrăinat SRL „Malion-Com” în întregime terenul cu suprafața de 1.49 ha. Acest contract a fost recunoscut valabil prin hotărârea nr. 2e-5818/2007 din 05 decembrie 2007 a Judecătoria Economică de Circumscripție a Republicii Moldova și a fost înregistrat la OCT Strășeni la 17 ianuarie 2008 cu nr. cadastral XXXXX.

Reclamanții au mai menționat că la 11 iunie 2018, 14 iunie 2018 și 19 iunie 2018 s-au adresat Consiliului comunal Lozova cu cerere prealabilă, invocând dezacordul cu decizia nr. 17/3.2 din 16 iulie 2004 și solicitând anularea acesteia. Drept răspuns la cererea prealabilă, prin scrisoarea nr. 227 din 17 iulie 2018 secretarul Consiliului l-a informat pe Ion Constantinov că decizia este legală și litigiul urmează a fi soluționat pe cale judiciară, însă la celelalte cereri prelabile răspunsuri nu au parvenit. Consideră că decizia și contractul menționat supra sunt ilegale, încalcă grav drepturile lor cu privire la libera posesiune a cotei-părți din construcția nominalizată, de acces la imobil, contravine prevederilor legislației cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente și altor acte normative.

Reclamanții și-au întemeiat acțiunea pe prevederile art. 10 Cod funciar și dispozițiile Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează și întreprinderilor private, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23 octombrie 1996, în vigoare la momentul adoptării deciziei, considerând că normele enunțate au fost încălcate de către Consiliul comunal Lozova la adoptarea deciziei din 16 iulie 2004, și respectiv, în conformitate cu prevederile art. 217 și 220 Cod civil, decizia este lovită de nulitate.

Au mai notat că atât la momentul adoptării deciziei nr. 17/3.2 din 16 iulie 2004 și încheierii contractului la 16 august 2004, cumpărătorul SRL „Malion-Com” nu era proprietar al obiectului (frigider) și niciunei cote-părți din acest obiect, amplasat pe terenul cu suprafața 1.4918 ha. cu nr. cadastral XXXXX.

Potrivit certificatului din 12 mai 2018 cu privire la datele din Registrul bunurilor imobile în baza hotărârilor nr. 2-600-683/08 din 15 aprilie și nr. 2-804/08 din 15 mai 2008 a Judecătoria Strășeni, SRL „Malion-Com” a devenit proprietara unei părți din frigiderul (construcția) cu nr. cadastral XXXXX, dar și a terenului cu nr. cadastral XXXXX.

Astfel, la momentul adoptării deciziei contestate, SRL „Malion-Com” nu avea statut de „cumpărător” al terenului aferent obiectului (construcției) privatizat sau privat, deoarece încă nu era proprietar al acestei construcții sau unei părți din ea, și

respectiv, nu putea cumpăra terenul nominalizat conform regulilor prevăzute de Regulamentul stipulat supra.

Din procesul-verbal al ședinței Consiliului local Lozova din 16 iulie 2004 rezultă că la adoptarea deciziei nr. 17/3.2 din 16 iulie 2004, Consiliul local Lozova a încălcat și procedura de examinare și adoptare a deciziilor prin faptul că la adoptarea deciziei contestate nu au existat și nu s-au examinat documentele stipulate în pct. 9. al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează și întreprinderilor private, avizul sau raportul comisiei de specialitate a consiliului sau raportul sau avizul primăriei și/sau compartimentului de resort al serviciului public descentralizat sau a serviciului public desconcentrat. Dezbaterile din ședința consiliului local nu sunt consemnate în procesul-verbal existent, ceea ce denotă faptul încălcării procedurii de examinare și adoptare a actului contestat stabilită în art. 26 al Legii cu privire la administrația publică locală, în vigoare la momentul adoptării deciziei nr. 17.3.2 din 16 iulie 2004.

Prin hotărârea din 15 noiembrie 2018 a Judecătoriei Strășeni, sediul central, acțiunea depusă de către Ion Constantinov, ÎI „Gheorghe-Botnaru” și SC „Viovig Trans” SRL a fost admisă. S-a anulat decizia Consiliului comunei Lozova nr. 17.3.2 din 16 iulie 2004 ca emisă contrar prevederilor legii și cu încălcarea procedurii stabilite. (f.d. 151, 165-177, vol. I)

La 20 noiembrie 2018 SRL „Malion-Com”, reprezentată de avocatul Veronica Pascal, a declarat apel împotriva hotărârii din 15 noiembrie 2018 a Judecătoriei Strășeni, sediul central, conformându-se prevederilor legale cu privire la termenul de depunere a apelului

Prin decizia din 17 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de SRL „Malion-Com” și s-a menținut hotărârea din 15 noiembrie 2018 a Judecătoriei Strășeni, sediul central. (f.d. 221, 222-237, vol. I)

La data de 25 iunie 2019 SRL „Malion-Com” a declarat recurs împotriva deciziei din 17 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău. (f.d./ 247-251, vol. I)

Prin decizia din 30 octombrie 2019 a Curții Supreme de Justiție s-a admis recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Malion-Com”, s-a casat integral decizia din 17 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău și s-a restituit cauza la Curtea de Apel Chișinău. (f.d. 26-36, vol. II)

Rejudecând cauza, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 11 noiembrie 2020 a respins apelul declarat de către SRL „Malion-Com” împotriva hotărârii din 15 noiembrie 2018 a Judecătoriei Strășeni, sediul central. (f. d. 134, 135-148, vol. II)

Instanța de fond, cât și instanța de apel în motivarea soluției sale au reținut că obiectul controlului judecătoresc în prezentul litigiu îl constituie decizia Consiliului comunal Lozova nr. 17.3.2 din 16 iulie 2004, prin care s-a decis vânzarea terenului aferent frigidierului în mărime de 1.49 ha la prețul de 7019 lei, cu întocmirea contractului de vânzare-cumpărare. (f.d. 215, vol. I)

Instanțele au menționat că potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile XXXXX la 06 septembrie 2005 bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX a fost înregistrat cu drept de proprietate pe numele statului Republica Moldova, în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998. Astfel, la data emiterii actului administrativ contestat în speță, dreptul de proprietate

nu era înregistrat în Registrul bunurilor imobile pe numele autorității publice locale, emitentă a deciziei contestate, circumstanță relevantă în condițiile în care potrivit art. 315 alin. (1) Cod civil (în redacția în vigoare la data emiterii actului contestat), coroborat cu art. 321 alin. (2) al aceluiași Cod, dreptul de dispoziție asupra bunurilor imobile aparține exclusiv proprietarului înregistrat în Registrul bunurilor imobile, care, din înscrisul sus-indicat, era statul, și nu autoritatea publică locală.

Instanțele ierarhic inferioare au conchis că nedeținând dreptul de dispoziție asupra terenului, în calitate de element fundamental al dreptului de proprietate, Consiliul comunal Lozova nu era îndreptățit de a dispune de terenul litigios și de a-l înstrăina sub orice formă, inclusiv prin vânzare apelantei. În opinia instanțelor, decizia contestată este contrară dispozițiilor imperative ale art. 315 alin. (1) și 321 alin. (2) din Codul civil, art. 84 al Legii privind administrația publică locală din 18 martie 2003 și art. 4 al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, fapt care duce la anularea acesteia în temeiul art. 26 alin. (1) lit. a) din Legea contenciosului administrativ.

Instanțele au mai concluzionat că decizia contestată a fost emisă și cu încălcarea exigențelor art. 84 al Legii privind administrația publică locală nr. 123-XV din 18.03.2003 (în vigoare la data emiterii actului administrativ contestat), deoarece din procesul-verbal nr. 17 al ședinței Consiliului comunal Lozova din 16 iulie 2004 nu reiese că la examinarea cererii societății „Malion-Com” SRL cu privire la vânzarea terenului ar fi fost cercetată/examinată vreo expertiză a bunului imobil.

Instanțele au mai concluzionat că vânzarea-cumpărarea terenului a fost contrară pct. 6 și 7 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23.10.1996, ori la momentul emiterii deciziei nr. 17.3.2 din 16 iulie 2004, SRL „Malion-Com” nu era proprietarul construcției (obiectului privatizat) cu nr. cadastral XXXXX, acest drept fiind înregistrat mult mai târziu.

Nefiind de acord cu decizia instanței de apel, SRL „Malion-Com”, reprezentată de avocatul Veronica Pascal, a depus recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, cu restituirea cauzei la rejudecare în instanța de apel în alt complet de judecată. (f.d. 149-150, 162-167, vol. I)

În motivarea recursului recurenta a invocat că hotărârile instanțelor ierarhic inferioare aduc atingere gravă dreptului de proprietate a societății „Malion-Com” SRL asupra terenului și sunt contrare art. 1 Protocolul 1 al Convenției Europene al Drepturilor Omului.

A mai indicat că lui Ion Constantinov, ÎI „Gheorghe-Botnaru” și SC „Viovig Trans” SRL la data emiterii deciziei Consiliului comunal Lozova nr. 17.3.2 din 16 iulie 2004 de vânzare-cumpărare a terenului către SRL „Malion-Com” nu li s-a încălcat nici un drept, ei devenind proprietari a unei părți din construcție cu mulți ani mai târziu.

Cu referire la termenul de depunere a recursului se reține că conform art. 245, alin. (1) din Codul administrativ recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de apel transmite neîntârziat Curții Supreme de Justiție recursul împreună cu dosarul judiciar.

Conform art. 245, alin. (2) din Codul administrativ motivarea recursului se prezintă Curții Supreme de Justiție în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.

Instanța de apel a pronunțat decizia la data de 11 noiembrie 2020.

La data de 10 decembrie 2020 SRL „Malion-Com”, reprezentată de avocatul Veronica Pascal, a depus prin poștă recursul nemotivat.

Decizia motivată a instanței de apel a fost notificată societății „Malion-Com” SRL și avocatului Veronica Pascal la data de 18 ianuarie 2021 și la 16 ianuarie 2021, fapt confirmat prin avizele de recepție nr. DS8000861203AS și DS8000861202AS. (f.d. 153, 156, 160, vol. II)

La data de 05 ianuarie 2021, prin poștă, SRL „Malion-Com” a depus la Curtea Supremă de Justiție recurs motivat. (f.d. 162-167, vol. II)

La 09 februarie 2021, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa lui Ion Constantinov, ÎI „Gheorghe-Botnaru”, SC „Viovig Trans” SRL și Consiliului comunal Lozova copia recursului declarat de către SRL „Malion-Com”. (f.d. 169, vol. II)

La data de 24 februarie 2021 Ion Constantinov, ÎI „Gheorghe-Botnaru”, SC „Viovig Trans” SRL, reprezentați de avocatul Andrei Belousov, au depus referință, solicitând respingerea recursului declarat de către SRL „Malion-Com”, ca fiind neîntemeiat.

Ulterior, la 01 martie 2021 Consiliul comunal Lozova și Primăria comunei Lozova au depus referință, solicitând respingerea recursului declarat de către SRL „Malion-Com”, cu menținerea hotărârii din 15 noiembrie 2018 a Judecătoriei Strășeni, sediul central și a deciziei din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău.

Prin încheierea din 03 martie 2021 a Curții Supreme de Justiție recursul depus de către Societatea cu Răspundere Limitată „Malion-Com” împotriva deciziei din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău s-a numit pentru examinare în complet din 5 judecători.

Conform articolului 247 din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată. În speță, completul specializat nu consideră oportun de a cita participanții la proces și reprezentanții acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recurs, deoarece criticele recurente au fost expuse cu suficientă claritate, iar intimații Ion Constantinov, ÎI „Gheorghe-Botnaru”, SRL „Viovig Trans”, Consiliul sătesc Lozova și Primăria satului Lozova prin referințe și-au expus opinia sa asupra temeiniciei recursului.

Circumstanțe noi, necercetate de către instanțele ierarhic inferioare, nu au fost invocate în recurs.

În susținerea concluziilor enunțate Colegiul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține următoarele prevederi legale.

Articolul 248 din Codul administrativ stipulează la alin. (1), lit. c) că, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă decizie prin care casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

În interpretarea art. 244, alin. (2) coroborat cu art. 231, alin. (2) din Codul administrativ, pentru procedura de recurs se aplică corespunzător prevederile cap. III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva. Pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

La rândul său, în corespundere cu art. 22 și art. 219, alin. (1) din Codul administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal administrate, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți.

Prin prisma art. 194, alin. (2) din Codul administrativ în procedura de examinare a cererilor de recurs, hotărârile și deciziile contestate se examinează din oficiu în privința existenței greșelilor procedurale și aplicării corecte a dreptului material.

Verificând argumentele recursului în raport cu criticele aduse în referințe, prin prisma materialelor din dosar, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a ajuns la concluzia că instanțele de judecată ierarhic inferioare au interpretat în mod eronat normele de drept material pertinent speței, au cercetat insuficient probele anexate la materialele cauzei și au dat apreciere eronată argumentelor invocate de către participanții la proces, fapt ce a succedat emiterea unei soluții greșite și neîntemeiate.

Recapitulând esența litigiului în scopul verificării aplicării corecte a dreptului material și procedural, instanța de recurs reține starea de fapt constatată de instanțe și confirmată de părți.

Speței îi sunt aplicabile Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10.02.2000 (în vigoare la data contestării actului administrativ), precum și Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23.10.1996 (în vigoare la data adoptării actului administrativ), Legea privind administrația publică locală nr. 123 din 18.03.2003, cât și art. 1 Protocolul 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Probatoriul acumulat în materialele dosarului demonstrează că la situația din anul 2004 pe terenul cu nr. cadastral XXXXX era amplasată o construcție (frigider), care a fost atribuită în proprietate pe cote-părți membrilor CAP „Lozova”.

În baza contractului de vânzare-cumpărare din 10 martie 2004 cotașii Ion Amroci, Nadejda Avram, Nicolai Vremeș, Nadejda Vremeș, Dumitru Gori, Nicolai Sîrbu, Ion Ciobanu, Galina Ciobanu, Gheorghe Fursenco, Ana Oprea, Vera Mămăliga, Vasile Mămăliga, Nicolae Spînu, Maria Spînu au vândut, iar SRL „Malion-Com” a cumpărat cotele părți din construcție, și anume, ½ din camera nr. 5 a frigiderului din comuna Lozova, cu suprafața de 77,5 m.p., coridor cu suprafața de 88,2 m.p. și terasa cu suprafața de 103 m.p., situat pe terenul cu nr. cadastral XXXXX.

În baza contractului de vânzare-cumpărare a unei părți din frigider din 10 martie 2004, SRL „Malion-Com” a depus cerere la Consiliul comunal Lozova, solicitând să-i fie vândut terenul aferent frigiderului.

Consiliul sãtesc Lozova la data de 16 iulie 2004 a examinat cererea SRL „Malion-Com”, iar prin decizia nr. 17.3.2 a decis vãnzarea terenului aferent frigiderului, cu suprafața de 1,49 ha la prețul de 7019 lei SRL „Malion-Com”. (f.d. 17-19, 215, vol. I)

Prin contractul de vãnzare-cumpãrare din 16 august 2004, Primãria comunei Lozova a vândut SRL „Malion-Com” terenul cu o suprafața de 1,4918 ha, situat în comuna Lozova, str. Ion Creangã, f/n la prețul de 7019 lei. (f.d. 21-22, 23-24, vol. I)

La data de 26 februarie 2007 Maria Cilianu, Mihail Macari, Maria Chilianu, Nicolae Vornicescu, Larisa Negru, Vasile Ambroci, Nicolae Lozovanu, Nadejda Botnaru, Liubori Nicolaescu, Victor Buga, Elena Grosu, Gheorghe Botnaru, Constantin Oprea, Nadejda Pereanu, Gheorghe Lozovanu, Maria Lozovanu, Dumitru Vasîlca, Vera Ambroci au vândut SRL „Malion-Com” bunul imobil, constituit din ¼ din camera nr. 5 a frigiderului din comuna Lozova, cu suprafața de 35,75 m.p., situat pe terenul cu nr. cadastral XXXXX.

De asemenea, la data de 12 noiembrie 2007 Nicolae Vornicescu, Vera Lozovanu, Vasile Jardan, Ignat Spînu, Maria Avram, Constantin Jardan, Onisã Bîrdan, Vasile Botnaru, Vera Botnaru, Victor Sîrbu, Dumitru Vornicescu, Gheorghe Vornicescu, Vasile Ursu, Ion Casian, Anastasia Vornicescu, Liuba Ursu, Maria Vulpe, Elena Ursu, Mihail Oprea, Gheorghe Ursu, Victor Ciucan, Petru Agachi, Vasile Braga, Dumitru Ciorãscu prin contractul de vãnzare-cumpãrare încheiat cu SRL „Malion-Com”, au vândut ultimului bunul imobil constituit din ¼ din camera nr. 5 a frigiderului din comuna Lozova, cu suprafața de 35,75 m.p., situat pe terenul cu nr. cadastral XXXXX.

Prin hotãrãrea din 16 mai 2008 a Judecãtoriei Strãșeni nr. 2-804/08 contractele de vãnzare-cumpãrare din 10 martie 2004, 26 februarie 2007 și din 12 noiembrie 2007, încheiate între deținãtorii cotelor valorice (peroane fizice) și SRL „Malion-Com”, au fost recunoscute valabile, cu înregistrarea lor în Registrul bunurilor imobile. (f.d. 29-30, vol. I)

La data de 12 noiembrie 2007 Victor Nicolaecu a semnat din numele Verei Țurcan, Elenei Pahomi, lui Gheorghe Pahomi, Gheorghe Toma, Anei Pavlova, Mariei Bijiga, Elenei Pavlova, Mariei Ambroci, lui Vasile Vremeș, Ion Pavloc, Ion Pahomi, Verei Pahomi, lui Ion Rusu, Mariei Negru, lui Nicolae „urcan, Liubei Costovici, Nataliei Botnari, lui Eugen Ambroci, Mariei Costovici, Mariei Gavril, Nadejdei Grosu, Nadejdei Grosu-Buga, lui Petru Jardan, Zinei Negru, Svetlanei Bijiga, Ioanei Mamliga, lui Dumitru Danaila, lui Victor Chilianu, Mariei Negru, lui Ion Sturza, Liubei Ursu, lui Nicolae Agachi, Ion „urcanu, Nicola „urcanu, Gheorghe Oprea, Ion Ambroci, Mariei Ambroci contractul de vãnzare-cumpãrare cu SRL „Malion-Com”, prin care ultima a cumpãrat bunul imobil constituit din camera nr. 6 a frigiderului din comuna Lozova, cu suprafața de 155,2 m.p. și încãperea de pãstrare a utilajului tehnologic cu suprafața de 91,1 m.p. situat pe terenul cu nr. cadastral XXXXX.

Contractul de vãnzare-cumpãrare din 12 noiembrie 2007, încheiat între proprietarii cotelor valorice și SRL „Malion-Com”, a fost recunoscut valabil prin hotãrãrea Judecãtoriei Strãșeni nr. 2-600-638/08 din 15 aprilie 2008. (f.d. 27-28, vol. I)

Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni la data de 11 august 2008 a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al SRL „Malion-Com” asupra bunului imobil constituit din ½ din camera nr. 5 a frigiderului din comuna Lozova, cu suprafața de 77,5 m.p., coridor cu suprafața de 88,2 m.p. și terasa cu suprafața de 103 m.p., bunul imobil, constituit din ¼ din camera nr. 5 a frigiderului din comuna Lozova, cu suprafața de 35,75 m.p., bunul imobil constituit din ¼ din camera nr. 5 a frigiderului din comuna Lozova, cu suprafața de 35,75 m.p. cu nr. cadastral XXXXX și bunul imobil constituit din camera nr. 6 a frigiderului din comuna Lozova, cu suprafața de 155,2 m.p. și încăperea de păstrare a utilajului tehnologic cu suprafața de 91,1 m.p. cu nr. cadastral XXXXX. (76-77, vol. I)

Potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile din 12 mai 2018 IP „Agenția Servicii Publice” confirmă că terenul cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 1,4918 din r-anul Strășeni, comuna Lozova, aparține cu drept de proprietate SRL „Malion-Com” în baza contractului de vânzare-cumpărare f/nr din 16.08.2004 și a hotărârii Judecătoriai Economice de Circumscripție nr. 2e-5818/2007 din 05 decembrie 2007, înregistrarea fiind efectuată la data de 17 ianuarie 2008. (f.d. 25-26, vol. I)

Astfel, la data inițierii prezentului litigiu SRL „Malion-Com” este proprietarul terenului cu nr. cadastral XXXXX și a construcțiilor cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX cu o suprafață totală de 586,5 m.p..

Alte spații din construcția cu nr. cadastral XXXXX și XXXXX sunt deținute de alți proprietari în baza următoarelor acte de proprietate.

Asupra încăperilor nelocative cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 159,30 m.p. și nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 154,80 m.p., dreptul de proprietate prin actul de constituire din 20 iunie 2005 și actul de transmitere-primire din 20 ianuarie 2005 a fost obținut de către SC „Lozvincom” SRL la data de 21 octombrie 2005. (f.d. 38-39, 65, vol. I)

Tot din probatoriul acumulat la materialele cauzei se constată că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 8382 din 21 decembrie 2005 SC „Lozvincom” SRL a vândut SC „Viovig Trans” SRL încăperi nelocative, cu suprafețe de 159,30 m.p. și de 154,80 m.p., situate în comuna Lozova, str. neidentificată, nr. 2, raionul Strășeni, fiind înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastrale XXXXX și XXXXX la data de 11 ianuarie 2006. (f.d. 38-39, vol. I)

SC „Viovig Trans” SRL a vândut, iar ÎI „Gheorghe-Botnaru” a cumpărat încăperea nelocativă cu suprafața de 154,8 m.p., cu nr. cadastral XXXXX situat în raionul Strășeni, comuna Lozova, str. neidentificată, nr. 2, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 12221 din 15 noiembrie 2013, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 06 iunie 2014. (f.d. 33-35, vol. I)

Încăperea nelocativă cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 284,4 m.p., în baza certificatelor de proprietate asupra cotei patrimoniului CAP „Lozova” din 28.03.1996 a aparținut pe cote părți cetățenilor Ana Buga, Maria Pereanu, Ion Buga, Elena Gori, Vasile Pereanu, Gheorghe Gori, Valentina Ambroci, Tatiana Popa, Ecaterian Nicolaescu, Sava Nicolaescu fiind înregistrată la ÎS „Cadastu” la 06 septembrie 2005. (f.d. 93-94, vol. II)

În baza contractului de vânzare-cumpărare din 12 decembrie 2007 proprietarii cotelor din încăperea nelocativă cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 284,4 m.p. au vândut lui ÎI „Gheorghe-Botnaru” încăperea. Ultimul, a înregistrat dreptul de proprietate asupra încăperii nelocative în registrul bunurilor imobile la data de 12 august 2008. (f.d. 94, vol. II)

La data de 15 noiembrie 2013 ÎI „Gheorghe-Botnaru” a încheiat cu Ion Constantinov contractul de vânzare-cumpărare nr. 12224, prin care ultimul a cumpărat încăperea nelocativă cu suprafața de 284,4 m.p., cu nr. cadastral XXXXX situată în raionul Strășeni, comuna Lozova, str. neidentificată, nr. 3. Ion Constantinov a înregistrat dreptul său de proprietate asupra încăperii nelocative în Registrul bunurilor imobile la data de 18 noiembrie 2013. (f.d. 36-37, vol. I)

În baza hotărârii Judecătoria Strășeni nr. 2-339/340/416-510/08 din 28 februarie 2008 bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 247.4 m.p. a aparținut cu drept de proprietate lui Nicolae Lozovanu, care la rândul său la data de 17 iulie 2015, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 6527 l-a vândut SRL „Ghertruda-Lux”. (f.d. 120, vol. II)

De asemenea, în baza hotărârii Judecătoria Strășeni nr. 2-339/340/416-510/08 din 28 februarie 2008 bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 115.3 m.p. a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile cu drept de proprietate la data de 08 august 2008 pe numele lui Nicolae Lozovanu. (f.d. 121, vol. II)

Materialele cauzei atestă că la data de 11 iunie 2018, 14 iunie 2018 și 19 iunie 2018 ÎI „Gheorghe Botnaru”, Ion Constantinov și SC „Viovig Trans” SRL s-au adresat cu cereri prelabile către Consiliul Lozova, raionul Strășeni, solicitând anularea deciziei nr. 17.3.2 din 16 iulie 2004 a Consiliului local Lozova, prin care s-a decis vânzarea terenului cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 1.49 ha societății „Malion-Com” SRL aferent construcției.

Prin răspunsul nr. 227 din 17 iulie 2018 Primăria comunei Lozova a comunicat lui Ion Constantinov că în baza deciziei nr. 17.3.2 din 16 iunie 2004 a Consiliului comunal Lozova a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 1.49 ha, fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate pe numele SRL „Malion-Com”. Respectiv, abrogarea deciziei nr. 17/3.2 din 16 iulie 2004 a Consiliului comunal Lozova va afecta dreptul de proprietate al SRL „Malion-Com” în privința terenului înstrăinat.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată la 20 iunie 2018, Ion Constantinov, ÎI „Gheorghe-Botnaru” și SC „Viovig Trans” SRL au solicitat anularea deciziei Consiliului comunei Lozova nr. 17/3.2 din 16 iulie 2004, prin care s-a decis vânzarea terenului cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 1.49 ha, aferentă construcției cu nr. cadastral XXXXX amplasată pe acest teren.

Prin hotărârea Judecătoria Strășeni, sediul central din 15 noiembrie 2018, menținută prin decizia din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de către Ion Constantinov, ÎI „Gheorghe-Botnaru” și SC „Viovig Trans” SRL, s-a anulat decizia Consiliului comunal Lozova nr. 17.3.2 din 16 iulie 2004 ca emisă contrar prevederilor legii și cu încălcarea procedurii stabilite.

La caz, Colegiul reține că obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie verificarea legalității deciziei Consiliului comunal Lozova nr. 17/3.2 din 16 iulie 2004, prin care s-a decis vânzarea terenului cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 1.49 ha.

Instanțele ierarhic inferioare au considerat că decizia Consiliului comunal Lozova nr. 17/3.2 din 16 iulie 2004 este ilegală pe motiv că, nedeținând dreptul de dispoziție asupra terenului, în calitate de element fundamental al dreptului de proprietate, Consiliul comunal Lozova nu era îndreptățit de a dispune de terenul litigios și de a-l înstrăina sub orice formă, inclusiv prin vânzare apelantei. În opinia instanțelor, decizia contestată este contrară dispozițiilor imperative ale art. 315 alin. (1) și 321 alin. (2) din Codul civil, art. 84 al Legii privind administrația publică locală din 18 martie 2003 și art. 4 al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, fapt care duce la anularea acesteia în temeiul art. 26 alin. (1) lit. a) din Legea contenciosului administrativ. Instanțele au mai concluzionat că vânzarea-cumpărarea terenului a fost contrară pct. 6 și 7 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23.10.1996, ori la momentul emiterii deciziei nr. 17.3.2 din 16 iulie 2004, SRL „Malion-Com” nu era proprietarul construcției (obiectului privatizat) cu nr. cadastral XXXXX, acest drept fiind înregistrat mult mai târziu.

Un prim argument, care a determinat instanțele să anuleze decizia, este faptul că terenul ar fi proprietatea statului Republica Moldova și că Consiliul comunal Lozova nu a avut dreptul să dispună de un bun ce nu-i aparține.

Cu referire la acest argument, instanța de recurs menționează că statul Republica Moldova a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX la 06 septembrie 2005 în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, ulterior emiterii deciziei Consiliului comunal Lozova de vânzare a acestui teren societății „Malion-Com” și încheierii contractului de vânzare - cumpărare din 16 august 2004, dar până la înregistrarea dreptului de proprietate al SRL „Malion-Com” în Registrul bunurilor imobile.

Potrivit art. 504 alin. (1) din Codul Civil (din 12.06.2003) când vreo înscriere din registrul bunurilor imobile nu corespunde situației juridice reale, se poate cere rectificarea înscrierii.

Astfel, urmare a contractului de vânzare-cumpărare din 16 august 2004 și hotărârii Judecătoriei Economice de Circumscripție din 05 decembrie 2007 dreptul de proprietate a fost înregistrat conform situației juridice reale pe numele SRL „Malion-Com”.

Mai mult ca atât, de la data adoptării deciziei și până în prezent statul Republica Moldova nu și-a revendicat dreptul asupra acestui teren, nu a intervenit nici în acest proces judiciar. Instanțele din oficiu s-au declarat apărători ai proprietății statului și în lipsa unei acțiuni a statului Republica Moldova au anulat decizia Consiliului comunal Lozova nr. 17.3.2 din 16 iulie 2004, ceea ce demonstrează un exces de drepturi.

Aici instanța de recurs reține și constatările Curții Europene a Drepturilor Omului în cazul *Arzamazova v. Republica Moldova* (nr. 38639/14), unde Curtea Europeană a reiterat că greșelile sau erorile autorităților de stat ar trebui să fie în beneficiul persoanelor afectate. Cu alte cuvinte, riscul oricărei greșeli comise de

autoritatea de stat trebuie să fie suportat de stat, iar erorile nu trebuie remediate pe cheltuiala persoanei în cauză.

Instanța de recurs mai menționează că efectele deciziei Consiliului comunal Lozova nr. 17.3.2 din 16 iulie 2004 sunt ireversibile, ori urmare a acestei decizii a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare la data de 16 august 2004 cu societatea „Malion-Com” SRL.

Instanța de recurs observă că legalitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral XXXXX a fost verificată anterior în cadrul altor litigii.

Astfel, prin hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 05 decembrie 2007 s-a recunoscut valabil contractul de vânzare-cumpărare din 16 august 2004, încheiat între Primăria comunei Lozova și SRL „Malion-Com” a terenului aferent, situat în or. Strășeni, comuna Lozova, str. Ion Creangă, nr. 1 cu suprafața de 1,4918 ha. Reclamantul a fost repus în termen pentru înregistrare, conform legislației, a contractul de vânzare-cumpărare din 16 august 2004, încheiat între Primăria comunei Lozova și SRL „Malion-Com”.

Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni din 11 martie 2011, menținută prin decizia din 03 septembrie 2013 a Curții de Apel Chișinău și deciziei din 29 ianuarie 2014 a Curții Supreme de Justiție s-a recunoscut valabil contractul de vânzare-cumpărare din 16 august 2004 încheiat între Primăria comunei Lozova, raionul Strășeni și SRL „Malion-Com” a terenului aferent frigiderului cu suprafața de 1,4918 ha, situat în raionul Strășeni, comuna Lozova, str. Ion Creangă, l. S-a obligat Organul Cadastral Teritorial Strășeni de a înregistra în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate pe numele SRL „Malion-Com” asupra bunului, a terenului aferent din r-nul Strășeni, com. Lozova, str. Ion Creangă, nr. 1, cu suprafața de 1,4918 ha.

Totodată, pentru soluționarea corectă a cauzei instanțele urmau să răspundă la întrebarea dacă decizia Consiliului comunal Lozova nr. 17.3.2 din 16 iulie 2004 la data emiterii aducea atingere drepturilor reclamanților Ion Constantinov, ÎI „Gheorghe-Botnaru” și SC „Viovig Trans” SRL.

Fiindcă litigiul e guvernat de Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10.02.2000 se reține că potrivit art. 3 alin. (1) obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ și individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terț, emise de: a) autoritățile publice și autoritățile asimilate acestora în sensul prezentei legi; b) subdiviziunile autorităților publice; c) funcționarii din structurile specificate la lit. a) și b). (2) Obiect al acțiunii în contenciosul administrativ poate fi și nesoluționarea în termenul legal a unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

Conform art. 26 din Legea contenciosului administrativ actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care: a) este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii; b) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței; c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite. (2) Instanța de contencios administrativ nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității actului administrativ și a operațiunilor administrative care au stat la baza emiterii acestuia.

Actul administrativ este manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorități publice în vederea organizării

executării sau executării în concret a legii. Actului administrativ, în sensul Legii contenciosului administrativ, este asimilat contractul administrativ, precum și nesoluționarea în termenul legal a unei cereri.

Persoană vătămată într-un drept al său este orice persoană fizică sau juridică care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri.

Pentru început, instanța de recurs va verifica dacă la data adoptării actului administrativ contestat, și anume, decizia Consiliului comunal Lozova nr. 17.3.2 din 16 iulie 2004 s-a adus atingere drepturilor reclamanților Ion Constantinov, ÎI „Gheorghe-Botnaru” și SC „Viovig Trans” SRL.

Circumstanțele speței demonstrează că în anul 2004, când a fost adoptată decizia Consiliului comunal Lozova nr. 17.3.2 din 16 iulie 2004, reclamanții Ion Constantinov, ÎI „Gheorghe-Botnaru” și SC „Viovig Trans” SRL nu dețineau vreun drept de proprietate asupra construcției nelocative (frigider), pentru a pretinde și la terenul aferent cu nr. cadastral XXXXX.

Materialele cauzei atestă că Ion Constantinov, ÎI „Gheorghe-Botnaru” și SC „Viovig Trans” SRL au devenit proprietari a unor părți din construcție nesemnificativă în anii 2006, 2013, 2014 în baza contractelor de vânzare-cumpărare.

În contractele încheiate de Ion Constantinov, ÎI „Gheorghe-Botnaru” și SC „Viovig Trans” SRL nu se face mențiune despre situația juridică a terenului, cât și drepturile vânzătorilor de construcție asupra terenului, ori nici unul din vânzatori nu a deținut careva drepturi de posesie sau de servitute asupra acestui teren.

Curtea Europeană în practica sa a menționat că este relevant dacă reclamantul a fi putut avea cunoștință în mod rezonabil despre limitele juridice ale proprietății sale [*Allan Jacobsson împotriva Suediei (nr. 1), pct. 60-61; Z.A.N.T.E.-Marathonisi A.E. împotriva Greciei, pct. 53; și Depalle împotriva Franței (MC), pct. 86-pentru a stabili dacă drepturile reclamantului au fost protejate*] și, în special, dacă acesta cunoștea respectivele restricții atunci când a achiziționat proprietatea în cauză. Aceasta era în vigoare de mai mulți ani, în momentul în care reclamantul a inițiat investiția. În *Lacz împotriva Poloniei (dec.)*, la contractul de vânzare-cumpărare au fost anexate extrase relevante din planul de dezvoltare locală privind construcția drumurilor. Prin urmare, Curtea a concluzionat că reclamanții au achiziționat proprietate fiind pe deplin conștienți de statutul său juridic particular și că, în speță, statul nu poate fi considerat răspunzător pentru dificultățile contestate, în ceea ce privește vânzarea proprietății.

Colegiul specializat reține că la momentul cumpărării unei părți a construcției nelocative (frigider) Ion Constantinov, ÎI „Gheorghe-Botnaru” și SC „Viovig Trans” SRL știau cu certitudine că terenul se află în proprietate privată a SRL „Malion-Com”, însă au acceptat să cumpere părți din construcția aflată pe terenul altui proprietar.

Astfel, se constată că la data adoptării deciziei Consiliului comunal Lozova nr. 17.3.2 din 16 iulie 2004 nu s-a adus atingere drepturilor reclamanților Ion Constantinov, ÎI „Gheorghe-Botnaru” și SC „Viovig Trans” SRL, care efectiv nu le dețineau.

O persoană care se plânge de o încălcare a unui drept al său trebuie, în primul rând, să demonstreze existența unui astfel de drept [*Pistorova împotriva Republicii Cehe, pct. 38; Des Fours Walderode împotriva Republicii Cehe (dec.); Zhigalev împotriva Rusiei, pct. 131*]. Inițial, sistemul juridic național indică și identifică drepturile patrimoniale și reclamantului îi revine sarcina de a stabili natura precisă a dreptului prevăzut de dreptul național și posibilitatea de a beneficia de acesta.

Analizând actul contestat, prin prisma art. 26 din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10.02.2000 instanța de recurs reține că el a fost emis de autoritatea competentă Consiliul comunal Lozova.

Verificând corectitudinea deciziei prin prisma prevederilor legale, instanța de recurs observă că a fost emisă în conformitate cu legea privind administrația publică locală nr. 123 din 18.03.2003 și Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23.10.1996.

Mai mult, urmare a emiterii deciziei SRL „Malion-Com” a încheiat contractul de vânzare-cumpărare și și-a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile și timp de peste 10 ani a folosit netulburat acest bun.

Instanța de recurs mai reține că orice intervenție în dreptul de proprietate al SRL „Malion-Com” prin anularea deciziei ar conduce la încălcarea articolului 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Curtea Europeană în cauza *Dobre c. România (nr. 2239/02)* a subliniat că existența unui certificat, a unei adeverințe provizorii de proprietate care a dat naștere în patrimoniul reclamantei a unui drept civil, căruia autoritățile administrative nu îi mai puteau aduce atingere, califică reclamanta ca fiind deci, în posesia unui bun în sensul definit de art. 1 din Protocolul nr. 1 CEDO.

Totodată, conform constatărilor Curții Europene în cauza *Malhous contra R. Cehă (nr. 33071/96)* restituirea în natură fostului proprietar a unui teren, care a trecut legal în proprietatea unui particular, nu mai era posibilă, ci numai prin echivalent.

Așadar, având în vedere caracterul neîntemeiat al hotărârilor instanțelor inferioare, se distinge necesitatea admiterii recursului depus de către SRL „Malion-Com”, casării integrale a deciziei din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 15 noiembrie 2018 a Judecătoriei Strășeni, sediul central, cu emiterea unei decizii noi, prin care să fie respinsă acțiunea depusă de către Ion Constantinov, ÎI „Gheorghe-Botnaru” și SC „Viovig Trans” SRL, ca fiind neîntemeiată.

Finalmente, Colegiul învederează că soluția asupra fondului cauzei, la care a ajuns instanța de recurs, este compatibilă cu prevederile articolului 6 § 1 CEDO, fiind prevăzută de art. 248 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, potrivit căruia examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă decizie prin care casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

Conform articolelor 258 alin. (3), 248 alin. (1) lit. c), 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul depus de către Societatea cu Răspundere Limitată „Malion-Com”, reprezentată de avocatul Veronica Pascal.

Se casează integral decizia din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 15 noiembrie 2018 a Judecătoriei Strășeni, sediul central și se emite o decizie nouă, prin care se respinge acțiunea în contencios administrativ depusă de către Ion Constantinov, Întreprinderea Individuală „Gheorghe-Botnaru” și Societatea Comercială „Viovig Trans” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Consiliului comunei Lozova, raionul Strășeni, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „Malion-Com” și Primăria comunei Lozova, raionul Strășeni cu privire la anularea actului administrativ, ca fiind neîntemeiată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Maria Ghervas

judecătorii

Svetlana Filincova

Galina Stratulat

Nina Vascan

Victor Burduh