Dosar nr. 2-258/2020
2-17082957-18-2-16032020

H O T Ă R Î R E
În numele Legii
(Dispozitiv)

22 aprilie 2024 or. Căușeni

Judecătoria Căușeni, sediul Central
În componența
Președintele ședinței, judecător Ana Costiuc
Grefieri Groza Sabina Laura Frunză Ina Railean
Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului, Anatolie Focșa
Reprezentantului ACC Pîntea Vladimir
În lipsa pârâtei Vozian Maria și a avocatului Chizilov Roman legal înștiințați

Examinând în sediul instanței, în ședință de judecată publică, în procedură contencioasă, cererea de chemare în judecată depusă de către Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 20/8 către Maria Vozian cu privire la anularea rezultatelor licitației și recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare, precum și cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliul Căușeni către Vozian Maria cu privire la declararea nulă a procesului-verbal nr. 10 cu privire la licitație și a contractului de vânzare-cumpărarea a terenului,

CONSTATĂ :

La 18 ianuarie 2012 cu o cerere de chemare în judecată s-a adresat Asociația coproprietarilor în condominiu către Maria Vozian cu privire la anularea rezultatului licitației din 18 noiembrie 2004 în partea declarării ca învingător pentru lotul nr. 6 pe Vozian Maria, care a primit dreptul de a răscumpăra terenul aferent cu suprafața de 0,0015 ha pe adresa or. Căușeni, str. *****, care a fost organizat în baza deciziilor inexistente (ilegale) ale consiliului orășenesc Căușeni, recunoașterea nulă a Contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 21 iulie 2005 dintre Primarul or. Căușeni Zaremba Anatolii și Vozian Maria, ca fiind încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor și in rezultatul înțelegerii dolosive dintre reprezentanții părților, revendicarea din posesiunea ilegală de la Vozian Maria și restituirea proprietarului - Asociației coproprietarilor în condominiu nr. 2018, terenul cr-r suprafața de 0,0015 ha, situat.pe adresa or. Căușeni, str. *****, obligarea pîrîtei Vozian Maria să demonteze de pe teritoriul condominiului construcția comercială ce aparține lui Vozian Maria cu propriile forțe și din contul ei, încasarea taxei de stat.

În motivarea acțiunii sale se invocă, că la 28.10.2011 Consiliul orășănesc Căuşeni prin Decizia nr.6/34 a transmis în proprietatea comună pe cote-părţi membrilor condominiului nr.20/8 terenul aferent cu suprafaţa de 0,1381 ha. La înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului menţionat Asociaţiei i s-a refuzat, deoarece o parte din pământ aparţine Mariei Vozian conform contractului de vînzare-cumpărare din 21.07.2005, încheiat între Primarul or. Căuşeni şi Vozian Maria. La demersul Asociaţiei s-a constatat, că Consiliul orășănesc Căuşeni n-a examinat şi n-a adoptat decizia de formare a bunului imobil pe adresa or. Căuşeni str. ***** cu suprafaţa de 0,0015 ha şi scoaterea lui la licitaţie. Consideră reclamantul că contractul de vînzare-cumpărare a lotului de pământ este nul din momentul încheierii, deoarece contravine legii, ordinii publice şi bunelor moravuri, a fost încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor şi în rezultatul înţelegerii dolosive între reprezentantul unei părţi şi ceilaltă parte. Deasemenea consideră reclamantul că actul juridic încalcă drepturile şi interesele legale a coproprietarilor apartamentelor casei nr.36 din str. D. *****, deoarece ei sunt şi coposesorii instalaților şi comunicaţilor inginereşti, ai locurilor de uz comun ale imobilului şi ai terenului de pe lîngă el, iar terenul cu suprafaţa de 0,17 ha fiind alocat pentru construcţia casei de locuit prin Decizia Consiliului r-nal al deputaţilor poporului nr.19 din 17.10.1960.

La 29 mai 2023 cu o cerere de chemare în judecată s-a adresat Consiliul or. Căușeni vs. Vozian Maria cu privire la declararea nulă a procesului - verbal nr. 10 cu privire la licitație cu strigare din 18 noiembrie 2004, a contractului de vânzare-cumpărare a terenului și radierea dreptului de proprietate din Registrul Bunurilor Imobile.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că cererea a fost înaintată în baza și în scopul executării Deciziei Consiliului orășenesc *Cu privire la petiția președintelui Asociației coproprietarilor în Condominiu nr. 6122 din 12 mai 2023*. Se invocă în motivare la fel că potrivit Sentinței, definitive și irevocabile a Judecătoriei Căușeni din 17 decembrie 2014 (dosar nr. 1 - 78114) s - a constatat că *****, având funcția de specialist in probleme pentru reglementarea regimului funciar în cadrul Primăriei or. Căușeni, deținînd calitatea de persoană publică, a falsificat extrasele deciziilor Consiliului orășenesc Căușeni nr.3/6 și nr.3/7 din 26.02.2004 prin înscrierea unor date false, conținutul acestora fiind diferit față de deciziile cu aceiași dată și număr, scopul fiind de a scote în vînzare terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0015 ha pe adresa or. Căușeni, str. *****. Conform deciziei Consiliului orșenesc Căușeni Cu privire la stabilirea bursei nominale (de merit) a primăriei or. Căușeni nr. 316 din 26 februarie 2004, s - a decis stabilirea a 10 burser nominale (de merit) ale primăriei or. Căușeni, în marine de 1000 lei fiecare. Conform extrasului deciziei Consiliului orășenesc Căușeni nr. 316 din 26 februarie 2004 figurează deciderea formarii bunului imobil proprietate

publică cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0015 ha pe adresa or. Căușeni, str. *****, destinat instalării gheretei provizorii comerciale. Conform pct. 1, nit. j) a deciziei Consiliului orășenesc Căușeni Cu privire la permiterea scoaterii la licitație a terenurilor solicitate pentru arenda și vânzare a terenurilor nr. 3/7 din 26.02.2004 s - a decis scoaterea la licitație funciară a terenului proprietate publică cu S de 0,0015 ha, cu n-r. cadastral ***** amplasat in str. D. *****, nr. 36 A destinat instalării gheretei provizorii comerciale, cu fertilitatea de 65 grade cu prețul inițial de vînzare a pământului - 900 lei. Conform extrasului Deciziei Consiliului orășenesc Căușeni "Cu privire la permiterea scoaterii la licitație a terenurilor solicitate pentru arenda și vânzarea a terenurilor nr.3/47 din 25.02.2004" figurează deciderea scoaterii la licitație a terenului proprietate publică cu suprafața de 0.0015 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat în str. D. *****, 36 B destinat instalării gheretei provizorii comerciale, cu fertilitatea de 65 grade cu prețul inițial de vânzare a pământului – 1500 lei. În baza extraselor false a deciziilor Consiliului orășenesc Căușeni nr. 3/6 și 3/7 din 26.02.2004 a fost organizată licitația terenului proprietate publica cu suprafața de 00015ha, cu numărul cadastral *****, amplasat in str. D. *****, 36 B destinat instalării gheretei provizorii comerciale, cu fertilitatea de 65 grade cu prețul inițial de vânzare a pământului - 1 500 lei, licitație materializată conform procesului - verbal nr. 10 din 21.07.2005 cu privire la licitație cu strigare (negocieri directe), terenul fiind adjudecat cet. Maria Vozian.

Solicită reclamantul declararea nulității absolute a procesului verbal cu privire la licitație cu strigare (prin negocieri directe) nr. 10 din 18 noiembrie 2004, a contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 4767 din 21 iulie 2005, radierea dreptului de proprietate a cet. Vozian Maria din Registrul Bunurilor Imobile asupra terenului cu suprafața de 0.0015 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat in str. D. *****, 36 B.

La 26 februarie 2024, prin Încheierea judecătoriei Căușeni, sediul Centra cauzele au fost conexate într-o singură procedură.

Fiind prezent în ședința de judecată reprezentantul Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 20/8 a solicitat admiterea cererii înaintate de către acestea precum și a cererii depusă de către Primăria or. Căușeni, menționînd că terenul litigios a ajuns în proprietate cet. Maria Vozian în mod dolosiv prin falsifică a deciziilor, fiind astfel afectat dreptul de proprietate al Asocialii care o reprezintă.

În cadrul ședințelor de judecată reprezentantul reclamantului, Consiliul orășenesc Căușeni, Anatolie Focșa a solicitat la fel admiterea acțiunilor integral, menționînd că s-a demonstrat cu certitudine că Deciziile prin care a fost scos la licitație terenul au fost falsificate, iar specialistul Tudos a fost recunoscut vinovat prin Sentința Judecătoriei Căușeni din 07 decembrie 2014.

Fiind citați de nenumărate ori atît pîrîta cît și reprezentantul acesteia nu s-au prezentat, astfel pentru a nu tergiversa în continuare examinarea cauzei civile instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora. La caz, instanța de judecată denotă că informația privind data, ora și locul petrecerii ședinței de judecată sunt plasate pe pagina web oficială a instanței.

Audiind participanții la proces, cercetând probele prezentate, instanța de judecată denotă că cererea reclamantului este una întemeiată și urmează a fi admisă din următoarele considerente.

Potrivit dispoziţiilor art. 130 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Astfel, în cadrul ședinței de judecată s-a constat cu certitudine că la data de 18 ianuarie 2012 Asociaţia de Coproprietari în Condominiu nr.20/8 din or. Căuşeni s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Vozian Maria şi Primăria or. Căuşeni, intervenient accesoriu Tudos Andrei cu privire la anularea rezultatelor licitaţiei din 18 noiembrie 2004 în partea declarării ca învingător pentru lotul nr.6 pe Vozian Maria care a primit dreptul de a răscumpăra terenul aferent cu suprafaţa de 0,0015 ha pe adresa din or. Căuşeni, str. Dm. *****, 36b, care a fost organizat în baza deciziilor inexistente (ilegale) ale Consilului orăşenesc Căuşeni; recunoaşterea nulă a contractului de vînzare-cumpărare a terenului aferent din 21 iulie 2005 între primarul or. Căuşeni Zaremba Anatolii şi Vozian Maria ca fiind încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor şi în rezultatul înţelegerii dolosive dintre reprezentanţii părţilor; revendicarea din posesia ilegală de la Vozian Maria şi restituirea proprietarului ACC nr.20/8 din or.Căuşeni terenul cu suprafaţa de 0.0015 ha situat în or. Căuşeni, str. D. *****, 36b; obligarea pîrîtei Vozian Maria să demoleze de pe teritoriu condominiului construcţia comercială ce aparţine lui Vozian Maria cu propriile forţe şi din contul ei; încasarea de la Vozian Maria a taxei de stat achitate.

La fel în cadrul examinării cauzei s-a mai constat la 07 aprilie 2011 a fost înregistrată în registrul de stat al persoanelor juridice Asociaţia de coproprietari în

condominiu nr.2 0/8 COOP (f.d.22 Vol. I). Prin decizia Consiliului orăşenesc Căuşeni nr.6/34 din 28 octombrie 2011 cu privire la demersul Asociaţiei de coproprietari în condominiu nr.20/8 s-a decis aprobarea suprafeţei terenului aferent casei de locuit a blocului locativ nr. 36 din str. Dm. *****, or. Căușeni, cu suprafaţa de 0,1381 ha, cu transmiterea gratuită în proprietatea comună în diviziune proprietarilor Asociaţiei de coproprietari în condominiu terenul aferent casei de locuit blocului locativ nr.36 din str. Dm. ***** cu suprafaţa de 0,1381 ha (f.d.12, 59, 146 Vol. I).

La fel s-a stabilt că suprafaţa terenului atribuit Asociaţiei de coproprietari în condominiu nr.20/8 COOP a fost modificată prin decizia nr.3/14 din 22 februarie 2012 şi decizia nr.2/17 din 03 martie 2018 (f.d.76 Vol. I, 85, f.d.80 Vol. III), la fel s-a stabilit că la 08 noiembrie 2011 Asociaţia de coproprietari în condominiu nr.20/8 a adresat organului cadastral cerere prin care solicită înregistrarea condominiului şi dreptului de proprietate comună în diviziune asupra terenului aferent blocului locativ amplasat pe adresa or. Căuşeni, str. Dimitrie ***** nr.36 în conformitate cu decizia Consiliului orăşenesc Căuşeni nr.6/34 din 28 octombrie 2011, cerere care a fost respinsă din motiv că suprafaţa terenului este modificată, afectează interesele proprietarilor terenurilor adiacente, dreptul de proprietate asupra terenului este înregistrat după administraţia publică locală (decizia Consiliului orăşenesc nr.3/20 din 20 martie 2007), activităţile şi solicitările legate de modificarea hotarelor urmează a fi întreprinse/prezentate de Consiliul local prin intermediul reprezentantului legal (f.d.83-84 Vol. III).

Potrivit răspunsului OCT Căuşeni din 10 mai 2015, dreptul de proprietate asupra porțiunii de teren care constituie diferenţa dintre planul schemă întocmit la 23 noiembrie 1993 şi planul cadastral (geometric) întocmit la 07 septembrie 2010 este înregistrat după Administrația publică locală în baza Legii privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor nr.91/ 05.04.2007 şi a deciziei consiliului local Căuşeni nr.3/20 din 20 martie 2007 la data de 01 august 2008. Totodată OCT Căuşeni informează că nici porţiunea de teren care constituie diferenţa dintre planul schemă întocmit la 23 noiembrie 1993 şi planul cadastal (geometric) întocmit la 07 septembrie 2010 şi nici dreptul de proprietate asupra acesteia, nu este înregistrat în RBI, cu excepţia terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,0006 ha, dreptul de proprietate înregistrat după APL la solicitarea Consiliului local Căuşeni şi conform Legii cu privire la proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale nr.523 din 16.07.1999, la 18 iulie 2006 a terenului cu nr. cadastral 2701210.278, cu suprafaţa de 0,0003 ha, dreptul de proprietate înregistrat după APL la solicitarea Consiliului local Căuşeni conform Legii nr.981/11.05.2004, care sunt amplasate pe porţiunea de teren nominalizată (f.d.94 Vol. III). OCT Căuşeni informează că conform planului schema întocmit la 12 octombrie 1997 (0,17 ha) şi actualizat la 20 aprilie 1988, 23 noiembrie 1993

(0,1381 ha) şi la 11 aprilie 2002 (0,1381 ha) porţiunea de teren respective era inclusă în suprafaţa terenului aferent casei de locuit amplasată pe adresa or. Căuşeni, str. Dm. *****, 36 (f.d.94 Vol. III).

L-a fel s -a constat că la 26 februarie 2004 Consiliul orășenesc Căușeni a emis decizia nr. 3/6 ”Cu privire la formarea unor bunuri imobile”, prin care a decis să fie formate bunuri imobile în hotarele următoarelor terenuri: proprietate publică cu suprafața de 0,0015 ha, cu nr. cadastral *****, amplasat pe str. Dm. *****, 36B, destinat instalării gheretei provizorii comerciale (f.d.11, Vol. I). Potrivit deciziei nr. 3/7 din 26 februarie 2004 ”*Cu privire la permiterea scoaterii la licitaţie a terenurilor solicitate pentru arendă şi vînzare a terenurilor*”, Consiliul orășenesc Căușeni a scos la licitație funciară terenul proprietate publică, cu suprafața de 0,0025 ha, cu nr. cadastral *****, amplasat pe str. Dm. *****, 36A, destinat instalării gheretei provizorii comerciale, cu fertilitatea de 65 grade, cu prețul inițial de vînzare a pămîntului – 900 lei (f.d.9, vol. I). în corespundere cu conținutul procesului-verbal de licitaţie prin negocieri directe nr. 10 din 18 noiembrie 2004 Vozian Maria urma să procure terenul cu nr. cadastral ***** amplasat în or. Căuşeni, str. Dm. *****, 36B cu preţul final de 1690 lei, în baza procesului-verbal nr.6 al licitaţiei nule şi cererii de înregistrare nr. 5 din 17 noiembrie 2004 (f.d.8 Vol. I). Astfel, în baza contractului de vînzare cumpărare a terenului din 21 iulie 2005 încheiat între Primarul or. Căuşeni, Zaremba Anatolie, în calitate de vînzător şi Vozian Maria, în calitate de cumpărător, vînzătorul a vîndut, iar cumpărătorul a cumpărat terenul proprietate publică destinat construcţiei comerciale cu suprafaţa de 0,0015 ha situat în or. Căușeni, str. Dm. *****, 36B cu adiacenţii indicaţi în planul cadastral cu nr. ***** la preţul de 903 lei, iar preţul de vînzare conform rezultatelor licitaţiei funciare cu negocieri directe (proces-verbal nr.10 din 18 noiembrie 2004) este de 1650 lei, preţ achitat de Vozian Maria la încheierea contractului (f.d.6 Vol. I). Contractul de vînzare-cumpărare a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile ţinut de OCT Căuşeni la 01 august 2005.

La caz, instanța de judecată denotă că potrivit actelor existenta la amterialel cauzei și anume răspunsul eliberat de Primăria or. Căuşeni nr. 02/1-24-1619 din 28 noiembrie 2011, s-a comunicat că decizia Consiliului or. Căuşeni privind vînzarea terenului amplasat pe str. Dm. *****, 36B cet. Vozian Maria, de către Consiliu nu a fost adoptată (f.d.7 Vol. I). Totodată, potrivit răspunsului nr. 02/1-24-1466 din 17 octombrie 2012 Primăria or. Căuşeni a informat că de către Consiliul orăşenesc Căuşeni chestiunea privind formarea bunului imobil amplasat la adresa din str. Dm. Cantemit, 36B nu a fost discutată în şedinţe şi licitaţia privind vînzarea acestui imobil de către Primăria or. Căuşeni nu a fost petrecută (f.d.163 Vol. I).

La fel, din actul inspectării financiare tematice efectuate la Primăria or. Căuşeni pe perioada 01.01.2001-31.12.2011 pe aspectele din solicitarea Organului

de Urmărire Penală al CPR Căuşeni întocmit la 09 februarie 2012 în baza autorizaţiilor nr. 110 şi 111 din 30 ianuarie 2012, nr. 126 şi nr. 127 din 03 februarie 2012, a fost efectuată inspectarea financiară tematică la Primăria or. Căuşeni pe perioada 01.01.2001-31.12.2011 pe aspectele întrebărilor din solicitările Organului de Urmărire Penală al CPR Căuşeni cu privire la legalitatea înstrăinării cet. Vozian Maria şi stabilirii preţului normativ la licitaţia funciară a terenului cu suprafaţa de 0,0015 ha, cu nr. cadastral ***** de pe str. Dm. ***** se desprinde că, decizia Consiliului orăşenesc Căuşeni cu privire la scoaterea la licitaţie, dispoziţia Primarului privind înstrăinarea terenului, procesul-verbal cu privire la petrecerea licitaţiei şi contractul de vînzare-cumpărare, în primăria or. Căuşeni lipsesc. În cadrul inspectării s-a stabilit că, conform pct.1 lit. (j) din decizia Consiliului orăşenesc Căuşeni nr. 3/7 din 26 februarie 2004 ”Cu privire la permiterea scoaterii la licitaţie a terenurilor solicitate pentru arendă şi vînzarea terenurilor” prezentată de la Arhiva raională Căuşeni, s-a constat că în baza deciziei respective s-a decis scoaterea la licitaţie funciară a terenului cu suprafața de 0,0015 ha cu nr. cadastral *****, amplasat în str. Dm. *****, 36A, destinat instalării unei gherete provizorii comerciale, cu fertilitatea de 65 grade, cu preţul iniţial de vînzare a pămîntului de 900 lei.

În baza procesului-verbal a comisiei de licitaţie nr.10 din 18 noiembrie 2004 cu privire la negocieri directe a fost licitat terenul cu suprafaţa de 0,0015 ha, amplasat în str. Dm. *****, 36B cu indicii cadastrali *****, dar nu terenul cu suprafaţa de 0,0015 ha, cu indicii cadastrali ***** amplasat în str. Dm. *****, 36A aprobat pentru a fi scos la licitaţie prin decizia Consiliului orăşenesc Căuşeni nr. 3/7 din 26 februarie 2004. Ca urmare în baza contractului de vînzare-cumpărare a terenului din 21 iulie 2005 încheiat între Primăria or. Căuşeni în persoana primarului d. Zaremba Anatolie în calitate de vînzător pe de o parte şi cetăţeana Vozian Maria, denumită în continuare cumpărător pe de altă parte, primul a vîndut iar al doilea a cumpărat terenul cu suprafaţa de 0,0015 ha, cu indicii cadastrali ***** amplasat pe str. Dm. *****, 36B cu preţul terenului de 1650 lei.

Preţul iniţial a terenului a fost calculat în sumă de 903 lei, conform Legii nr. 1308/25.07.1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului cu modificările şi completările ulterioare. Dna Vozian Tatiana a achitat suma de 1650 lei pînă la semnarea contractului de vînzare-cumpărare a terenului ca plata pentru arenda terenurilor cu o altă destinaţie decît cea agricolă, respectiv conform chitanţierii nr. 027 din 11 noiembrie 2004 suma de 300 lei şi chitanţierii nr. 038 din 25 noiembrie 2004 suma de 1350 lei. Conform explicaţiei contabilului-şef Danoi Ludmila, din motive necunoscute destinaţia plăţii prin chitanţierii a fost indicată ca „Plata pentru arenda terenurilor cu o altă destinaţie decît cea agricolă” în loc de mijloace băneşti de la privatizarea terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ teritoriale”.

Pentru autentificarea contractului de vînzare-cumpărare a terenurilor la Biroul Notarial, Primăria a eliberat dnei Vozian Maria extrasele din deciziile Consiliului orăşenesc Căuşeni, repectiv nr. 3/6 din 26 februarie 2004 cu privire la formarea unor bunuri imobile şi nr. 3/7 din 26 februarie 2004 cu privire la permiterea scoaterii la licitaţie a terenurilor solicitate pentru arendă şi vînzare a terenurilor. În cadrul inspectării prin metoda de contrapunere a extraselor eliberate de către Primăria Căuşeni dnei Vozian Maria pentru autentificarea contractului de vînzare-cumpărare la Biroul Notarial cu deciziile eliberate de către Arhiva raionului Căuşeni s-au stabilit divergenţe.

În decizia eliberată de Arhiva raionului Căuşeni nr. 3/6 din 26 februarie 2004 s-a decis stabilirea bursei nominale de merit, iar prin decizia nr. 3/7 din 26 februarie 2004 s-a aprobat scoaterea la licitaţie a terenului cu suprafaţa de 0,0015 ha cu nr. cadastral *****, amplasat pe str. Dm. *****, 36A şi nu str. Dm. ***** 36B cum este indicat în extrasele eliberate dnei Vozian Maria. Menţionează controlorii revizori că extrasele din deciziile nominalizate au fost contrasemnate de către fostul secretar al Consiliului orăşenesc dna Noroşeanu Tatiana (f.d.17-18, 149, Vol. I).

Luînd în considerație faptul că, prin actele emise se încalcă drepturile și interesele legale ale coproprietarilor apartamentelor casei nr. 36 din str. Dm. *****, 36, la data de 18 ianuarie 2012 Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.20/8 din or. Căuşeni s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Vozian Maria şi Primăria or. Căuşeni cu privire la anularea rezultatelor licitaţiei din 18 noiembrie 2004, recunoaşterea nulă a contractului de vînzare-cumpărare a terenului aferent din 21 iulie 2005 între primarul or. Căuşeni şi Vozian Maria, revendicarea din posesia ilegală de la Vozian Maria şi restituirea proprietarului ACC nr.20/8 din or. Căuşeni terenul cu suprafaţa de 0,0015 ha situat în or. Căușeni, str. Dm. *****, 36B, obligarea lui Vozian Maria să demoleze de pe teritoriu condominiului construcţia comercială ce-i aparţine cu propriile forţe şi din contul ei; încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.3, Vol. I).

La caz, instanța de jduecată la fel atestă că prin sentinţa Judecătoriei Căuşeni nr.1-78/14 din 17 decembrie 2014 s-a constatat că Tudos Andrei în perioada lunii august 2004, ocupînd funcţia de specialist în problemele pentru reglementarea regimului funciar în cadrul Primăriei or. Căuşeni a falsificat extrasele deciziilor nr. 3/6 din 26 februarie 2004 şi nr. 3/7 din 26 februarie 2004 ale Consiliului orăşenesc Căuşeni introducînd în extrasele date un text diferit de conţinutul acestor decizii, cu scopul de a scoate în vînzare cu încălcarea procedurii stabilite de legislaţie terenul proprietate publică cu suprafaţa de 0,0015 ha, cu nr. cadastral ***** amplasat în Dm. *****, 36B, adică avînd interes personal de a scoate la licitaţie terenul indicat în lipsa unei decizii a consiliului orăşenesc Căuşeni în acest sens, el fiind şi membru al comisiei funciare în cadrul Primăriei Căuşeni în sarcina lui fiind

pusă pregătirea pachetelor de documente pentru licitaţiile funciare. Profitînd de faptul că, secretarul consiliului orăşenesc Căuşeni, Ceban Parascovia, se afla în concediu şi atribuţiile acesteia erau îndeplinite de specialistul în relaţiile cu publicul din cadrul Primăriei or. Căuşeni, Noroşeanu Tatiana, i-a dat ultimei aceste extrase pentru a le semna. Noroşeanu Tatiana avînd încredere în Tudos Andrei, cu atât mai mult că în atribuţiile de serviciu ale acestuia intra perfectarea documentelor pentru vînzarea terenurilor proprietate publică inclusiv şi pregătirea extraselor din deciziile respective, fără a verifica dacă extrasele în cauză corespund originalelor, le-a ştampilat şi semnat, acţiuni pentru care Tudos Andrei a fost recunoascut vinovat de săvîrşirea infracţiunii prevăzute de art.332 alin.(1) Cod penal, iar procesul penal încetat în legătură cu liberarea de răspundere penală pentru expirarea termenului de tragere la răspundere penală (f.d.49-58, Vol. II).

Astfel, instanța de judecată denotă că din cele enumerate, terenul litigios în general nu a fost scos la licitație, iar Decizia la care face referire și se bazează pîrîta în general este na falsificată, fapt care s-a demonstrat în cadrul examinării cauzei penale enunțate în privința inculpatului Tudos Andrei, acţiuni pentru care Tudos Andrei a fost recunoascut vinovat de săvîrşirea infracţiunii prevăzute de art.332 alin.(1) Cod penal, iar procesul penal încetat în legătură cu liberarea de răspundere penală pentru expirarea termenului de tragere la răspundere penală (f.d.49-58, Vol. II).

Cu referire la normele legale aplicate, instanța de judecată menționează că potrivit prevederilor art. 8 al Legii nr.913/30.03.2000 cu privire la condominiului în fondul locativ, hotarele teritoriului condominiului în ansamblul existent de construcţii al localităţii se stabilesc de către autoritatea administraţiei publice locale, pornindu-se de la suprafaţa teritoriului aferent blocului (blocurilor) de locuinţe, stabilită de planul general de construcţie (1).În corespundre cu art. 9 al legii enunțate, terenurile pe care sînt amplasate blocuri de locuinţe şi alte bunuri imobiliare din condominiu se transmit gratuit de către autoritatea administraţiei publice locale, în calitate de bunuri comune, în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor(1). Autoritatea administraţiei publice locale, abilitată să stabilească hotarele şi dimensiunile teritoriilor condominiilor, este obligată, în termen de 30 de zile de la data adresării asociaţiei de coproprietari, să stabilească, în conformitate cu articolul 8 alineatul (1) din prezenta lege, hotarele şi dimensiunile teritoriului condominiului(3).

În conformitate cu art.37^1 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, dreptul de proprietate este valabil fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile dacă provine din succesiune, accesiune sau vînzare/transmitere silită ori este dobîndit prin efectul unui act normativ, prin expropriere sau în temeiul hotărîrii judecătoreşti ori actului executorului judecătoresc. Excepţia dată se aplică şi dreptului de proprietate confirmat de titlul de autentificare a dreptului

deţinătorului de teren eliberat la atribuirea gratuită a terenurilor(1). Pentru opozabilitatea faţă de terţi, dreptul de proprietate dobîndit prin modalităţile indicate în alin.(1) urmează a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile(2). Dacă dreptul de proprietate asupra bunului imobil a fost cedat succesiv prin modalităţile indicate în alin.(1), iar înscrieri în registrul bunurilor imobile nu s-au făcut, cea din urmă persoană în drept poate cere înscrierea dobîndirilor succesive odată cu înregistrarea dreptului său, prezentînd documentele originale ce dovedesc întregul şir al actelor juridice efectuate(3).

Administrarea bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale se realizează în conformitate cu art.77 din Legea privind administraţia publică locală nr.436/28.12.2006, potrivit căreia: bunurile domeniului privat al unităţii administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locaţiune, în condiţiile legii(3). Înstrăinarea bunurilor domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), raionului, schimburile de terenuri, delimitarea, partajul sau trecerea bunurilor dintr-un domeniu în altul, renunţarea la drepturi sau recunoaşterea de drepturi şi obligaţii se fac prin decizie a consiliului local sau raional, în temeiul expertizei(4). Înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale se fac prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege(5).

Potrivit art.84 alin.(3) şi (4) din Legea privind administraţia publică locală nr.123/18.03.2003, în vigoare la data vînzării terenului în litigiu, înstrăinarea, concesionarea, arenda şi locaţiunea, cu excepţia locaţiunii imobilelor de locuit, se fac prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii(3). Înstrăinarea bunurilor care aparţin domeniului privat al satelor (comunelor), oraşelor (municipiilor), raioanelor, schimburile de terenuri, delimitarea, partajul sau trecerea bunurilor dintr-un domeniu în altul, renunţarea la drepturi sau recunoaşterea de drepturi şi obligaţii se fac prin decizie a consiliului local, în temeiul rezultatelor expertizei(4).

Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pămînt de pe lîngă casă în localităţile urbane, aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împroprietărire, nr.984/21.09.98, elaborat întru realizarea articolului 11 din Codul funciar, stabileşte modul de transmitere în proprietate privată a sectoarelor de teren ocupate de case, anexe gospodăreşti şi grădini, atribuite conform legislaţiei, în localităţile urbane.

Punctul 2 din prezentul Regulament evidenţiază că acest act normativ stabileşte modul de transmitere în proprietate privată a sectoarelor de teren ocupate de case, anexe gospodăreşti şi grădini, atribuite conform legislaţiei, în localităţile urbane.

Conform pct.3 din acelaşi Regulament, loturile de pământ de pe lîngă casă sînt trecute în proprietate: a) proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate individuală; b) proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate comună în devălmăşie; c) proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate comună în diviziune.

Potrivit pct.6 din Regulament, autorităţile administraţiei publice locale transmit terenurile prevăzute în punctul 2 al prezentului Regulament în proprietatea proprietarilor caselor de locuit în limitele prevăzute de documentele de atribuire a terenului pentru construcţia şi exploatarea casei de locuit, inclusiv de contractul de atribuire a terenurilor în folosinţă pe termen nelimitat. Dacă suprafaţa lotului de pământ de pe lîngă casă de care real se foloseşte la moment proprietarul casei de locuit este mai mare decît suprafaţa menţionată în docuentul de atribuire a terenului pentru construcţia şi exploatarea casei de locuit, administraţia publică locală poate decide transmiterea în proprietate a terenului de care real se foloseşte proprietarul casei de locuit, dacă suprafaţa lui este mai mare cu cel mult 10 la sută decît suprafaţa menţionată în documente. În celelalte cazuri asupra porţiunii de teren rămase, administraţia publică locală decide în conformitate cu legislaţia.

În temeiul celor constate instanța de jduecată denotă că contractul de vînzare-cumpărare nr. 4767 din 21 iulie 2005 încheiat între Primarul or. Căuşeni şi Vozian Maria contravine normelor imperative ale Legii privind administraţia publică locală nr. 123/18.03.2003, şi anume terenul a fost vîndut în lipsa deciziei Consiliului local Căuşeni, situaţie care se încadrează în conţinutul art. 220 alin.(1) Cod civil, or, nu este în drept primarul să vîndă terenurile localităţii Căuşeni în lipsa deciziei organului împuternicit prin lege să administreze bunurile publice.

E de menționat că situația descrisă vine în contradicție cu prevederile art.84 alin.(3) şi (4) din Legea nr.123/18.03.2003privind administrația publică locală, conform cărora înstrăinarea, concesionarea, arenda şi locaţiunea, cu excepţia locaţiunii imobilelor de locuit, se fac prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii (3). Înstrăinarea bunurilor care aparţin domeniului privat al satelor (comunelor), oraşelor (municipiilor), raioanelor, schimburile de terenuri, delimitarea, partajul sau trecerea bunurilor dintr-un domeniu în altul, renunţarea la drepturi sau recunoaşterea de drepturi şi obligaţii se fac prin decizie a consiliului local, în temeiul rezultatelor expertizei.

Totodată, instanța de judecată reiterează că prin actul inspectării financiare tematice efectuate la Primăria or. Căuşeni pe perioada 01.01.2001-31.12.2011 pe aspectele din solicitarea Organului de urmărire penală a CPR Căuşeni cu privire la legalitatea înstrăinării cet. Vozian Maria şi stabilirii preţului normativ la licitaţia funciară a terenului cu suprafaţa de 0,0015 ha, cu nr. cadastral *****, de pe str. Dm. *****, 36B, s-a constatat că în baza procesului-verbal a comisiei de licitaţie nr.10 din 18 noiembrie 2004 cu privire la negocieri directe a fost licitat terenul cu

suprafața de 0,0015 ha, amplasat în str. Dm. *****, 36B cu indicii cadastrală *****, dar nu terenul cu suprafața de 0,0015 ha, cu indicii cadastrali *****, amplasat în str. Dm. *****, 36A aprobat pentru a fi scos la licitație prin decizia Consiliului orăşenesc Căuşeni nr. 3/7 din 26 februarie 2004 (f.d.149, Vol. I). la caz, reiterăm poziția că potrivit Sentinței Judecătoriei Căușeni din 17 decembrie 2017 s-a stabilit că, contractul de vînzare-cumpărare nr. 4767 din 21 iulie 2005 este fals.

În astfel de împrejurări instanța de judecată va admite acțiunile înaintate.

Conform art.art.236-241 Cod procedură civilă instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite integral cererea de chemare în judecată depusă de către Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 20/8 către Maria Vozian cu privire la anularea rezultatelor licitației și recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare, precum și cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliul or. Căușeni către Vozian Maria cu privire la declararea nulă a procesului-verbal nr. 10 cu privire la licitație și a contractului de vânzare-cumpărarea a terenului, radierea dreptului de proprietate.

Se declară nul procesul - verbal nr. 10 cu privire la licitație cu strigare din 18 noiembrie 2004, a contractului de vânzare- cumpărare a terenului nr.4767 din 21 iulie 2005.

Se declară nul rezultatul licitației din 18 noiembrie 2004 în partea declarării ca învingător pentru lotul nr. 6 a cet. Vozian Maria, asupra terenul aferent cu suprafața de 0,0015 ha pe adresa or. Căușeni, str. *****, care a fost organizat în baza deciziilor Consiliului orășenesc Căușeni.

Se recunoaște nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 21 iulie 2005 între Primarul or. Căușeni și Vozian Maria,

Se revendică din posesiunea ilegală a cet. Vozian Maria și se restituie proprietarului - Asociației coproprietarilor în condominiu nr. 20/8, terenul cu suprafața de 0,0015 ha, situat.pe adresa or. Căușeni, str. D. ***** 36"b".

Se obligă Vozian Maria să demonteze de pe teritoriul condominiului construcția comercială ce -i aparține din cont personal.

Se dispune radierea dreptului de proprietate din Registru Bunurilor Imobile a cet. Maria Vozian asupra bunului imobil terenului nr.4767, cu nr. cadastral *****, amplasat în or. Căușeni, str. D. ***** 36 B.

Se încasează de la Vozian Maria, IDNP *****în beneficiul Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 20/8 cheltuieli de judecată în valoare de 270 MDL.

Se încasează de la Vozian Maria, IDNP *****, în beneficul statului taxa de stat în valoare de 270 MDL.

Prezenta hotărâre servește drept temei pentru efectuarea rectificărilor în registrul bunurilor imobile.

Se explică participanților la proces că, sunt în drept în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, să solicite întocmirea hotărâri integrale, indicând în cerere expres acest lucru.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 de zile de la data pronunţării, prin intermediul Judecătoriei Căuşeni.

Preşedintele şedinţei, judecătorul **Ana COSTIUC**