

Prima instanță: Judecătoria Botanica, mun. Chișinău
Judecătorul: Balan Gheorghe
Instanța de Apel: Curtea de Apel Chișinău
Judecători: Nicolae Craiu
Anatolie Minciuna
Lidia Bulgac

Republica Moldova
Curtea Supremă de Justiție
D E C I Z I E

04 iunie 2014

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președinte, judecător:

Valeriu Doagă

Judecătorii:

Ala Cobăneanu, Sveatoslav Moldovan,
Iurie Bejenaru și Vera Macinskaia,

examinînd recursurile declarate de Consiliul com. Băcioi și Primăria com. Băcioi, Castraveț Nadejda,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Vitalie Nastas împotriva Nadejda Castraveț privind apărarea dreptului de proprietate,

acțiunea reconvențională înaintată de Nadejda Castraveț împotriva Consiliului comunal Băcioi, mun. Chișinău, Primăria comunei Băcioi, mun. Chișinău, Evghenia Ciubrei și Vitalie Nastas privind recunoașterea nulă a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și a contractului de vânzare – cumpărare a terenului,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 09 octombrie 2013, prin care cererea de apel declarată de Vitalie Nastas, a fost admisă,

A C O N S T A T A T:

La 04 februarie 2011 Vitalie Nastas a înaintat în instanța de judecată o acțiune împotriva Nadejdei Castraveț privind apărarea dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii a invocat că, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, autentificat la 12 februarie 2009, la nr. 840, de către notarul Adelina Florea, a cumpărat de la Evghenia Ciubrei terenul pentru construcții cu suprafața de 0,0927 ha, nr. cadastral 5511214293, amplasat în mun. Chișinău, comuna Băcioi, str. Sfântul Gheorghe.

A mai specificat reclamantul că, potrivit planului cadastral executat chiar pe titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, prezentat notarului de către fostul proprietar al terenului indicat Evghenia Ciubrei, terenul cumpărat de către

dânsul, dispunea de o cale de acces, care trecea între terenurile vecine nr. 285, nr. 284 și nr. 287, astfel în proprietatea lui intrând și porțiunea mică de teren sub forma unui triunghi, prin care și era posibil accesul la terenul său. Această cale de acces i-a fost blocată de către vecina Nadejda Castraveț, dânsa edificând neautorizat pe această porțiune de teren o construcție capitală din piatră (încăpere pentru animale), prin ce l-a deposedat samovolnic de aceasta, lipsindu-l ilegal și de calea de acces la terenul cumpărat.

Consideră Vitalie Nastas că, prin aceste acțiuni ale Nadejdei Castraveț i-a fost încălcat grav dreptul de proprietate, precum și dreptul de vecinătate.

Solicită Vitalie Nastas obligarea Nadejdei Castraveț de a demola construcția neautorizată edificată, care îi blochează calea de acces către terenul lui. Obligarea Nadejdei Castraveț de a-i restitui porțiunea de teren, de care a fost nelegitim deposedat și pe care parțial este edificată construcția neautorizată.

La 15 decembrie 2011 Nadejda Castraveț a înaintat în instanța de judecată o acțiune reconvențională împotriva Consiliului comunal Bacioi, mun. Chișinău, Primăriei comunei Bacioi, mun. Chișinău, Evgheniei Ciubrei și lui Vitalie Nastas privind recunoașterea nulă a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și a contractului de vânzare – cumpărare a terenului.

În motivarea acțiunii a invocat că, în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare, autentificate la 16 octombrie 2007, la nr. 2205 și, respectiv, nr. 2207, de către notarul Viorica Botnari, a cumpărat de la Ion Danu terenurile pentru construcții cu suprafața de 0,0182 ha, nr. cadastral 5511214663, amplasat în mun. Chișinău, comuna Bacioi, str. Independenței, 47 și, respectiv, cu suprafața de 0,0693 ha, nr. cadastral 5511214664, amplasat în mun. Chișinău, comuna Bacioi, str. Independenței, 47/2, pe care și-a construit casa de locuit cu anexe.

Specifică reclamanta în cererea reconvențională că, terenul în cauză inițial, în cadrul privatizării masive, a fost înregistrat după administrația publică în temeiul Dispoziției Primăriei comunei Bacioi, mun. Chișinău, nr. 93 din 17 iulie 2007. În conformitate cu registrul cadastral pentru anii 1997-2002, la nr. 1227, după Victor Ciubrei este înregistrat terenul cu suprafața de 0,10 ha, iar în conformitate cu registrul cadastral pentru anul 2002 până în prezent acest teren este înregistrat la nr. 1799 cu suprafața de 0,10 ha, care este corectată fără careva temei în 0,19 ha, unde este inclus și terenul litigios.

Consideră reclamanta că, în conformitate cu registrele de evidență a contribuabililor la plata impozitelor funciare pentru anii 1996-2000 este înregistrat cetățeanul Victor Ciubrei, precum că achită impozitul pentru terenul cu suprafața de 0,10 ha. Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe terenul cumpărat de către Vitalie Nastas de la Evghenia Ciubrei a fost ilegal eliberat pe numele acesteia din urmă, deoarece în registrul cadastral ținut de către Primăria comunei Bacioi, mun. Chișinău dânsa nu este înregistrată.

Solicită Nadejda Castraveț recunoașterea nulă a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral 5511214293, eliberat la 26 martie 2008 de către Primăria comunei Băcioi, mun. Chișinău ca fiind ilegal. Recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare, autentificat la 12 februarie 2009, la nr. 840, de către notarul Adelina Florea, încheiat între Vitalie Nastas și Evghenia Ciubrei.

Prin hotărârea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 03 mai 2013 a fost respinsă acțiunea înaintată de Vitalie Nastas împotriva Nadejda Castraveț privind apărarea dreptului de proprietate. A fost admisă integral acțiune reconvențională înaintată de Nadejda Castraveț împotriva Consiliului comunal Băcioi, mun. Chișinău, Primăria comunei Băcioi, mun. Chișinău, Evghenia Ciubrei și Vitalie Nastas privind recunoașterea nulă a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și a contractului de vânzare – cumpărare a terenului. A fost recunoscut nul titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. Cadastral 5511214293, eliberat la 26 martie 2008 de către Primăria comunei Băcioi, mun. Chișinău, s-a recunoscut nul contractul de vânzare - cumpărare, autentificat la 12 februarie 2009, cu nr. 840, de către notarul Adelina Florea, încheiat între Vitalie Nastas și Evghenia Ciubrei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 09 octombrie 2013, a fost admis apelul declarat de Vitalie Nastas. A fost casată hotărârea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 03 mai 2013 emițându-se o nouă hotărâre. A fost admisă acțiunea înaintată de Vitalie Nastas împotriva Nadejdei Castraveț privind apărarea dreptului de proprietate. A fost obligată Nadejda Castraveț de a demola construcția edificată ilegal, de a nu crea impedimente la accesul liber la lotul de pământ ce-i aparține lui Nastas Vitalie, cu respectarea liniei de hotar a terenurilor. A fost respinsă ca nefondată acțiunea reconvențională înaintată de Nadejda Castraveț împotriva Consiliului comunal Băcioi, mun. Chișinău, Primăria comunei Băcioi, mun. Chișinău, Evghenia Ciubrei și Vitalie Nastas privind recunoașterea nulă a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și a contractului de vânzare – cumpărare a terenului.

Invocînd ilegalitatea acestei decizii, la 12 decembrie 2013, Consiliul com. Băcioi și Primăria com. Băcioi, Castraveț Nadejda, au contestat-o cu recurs, solicitînd admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel, cu menținerea hotărîrii primei instanțe.

În motivarea recursului a indicat că, decizia instanței de apel este ilegală și neîntemeiată, deoarece, instanța de apel nu au constatat și elucidat toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea litigiului și au fost aplicate eronat normele de drept material.

Instanța de recurs reiterează prevederile art. 434 CPC, care statuiază expres că, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Copia motivată a deciziei instanței de apel, a fost expediată în adresa părților la 16 octombrie 2013, iar recursurile au fost declarate la 12 decembrie 2013, însă la materialele dosarului lipsesc careva probe care ar confirma data recepționării de către recurenți a copiei deciziei recurate.

Astfel, prin prisma art. 434 CPC, instanța de recurs constată că recursul a fost declarat în termen.

Studiind materialele dosarului, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră recursurile declarate de Consiliul com. Băcioi și Primăria com. Băcioi, Castraveț Nadejda neîntemeiate și care urmează a fi respinse.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

În conformitate cu prevederile art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Din materialele pricinii rezultă cu certitudine că, la 04 februarie 2011 Vitalie Nastas a înaintat în instanța de judecată o acțiune împotriva Nadejdei Castraveț, prin care a solicitat obligarea Nadejdei Castraveț de a demola construcția neautorizată, care îi blochează calea de acces către terenul lui. Obligarea Nadejdei Castraveț de a-i restitui porțiunea de teren, de care a fost nelegitim deposedat și pe care parțial este edificată construcția neautorizată.

Ulterior, la 15 decembrie 2011 Nadejda Castraveț a înaintat în instanța de judecată o acțiune reconvențională împotriva Consiliului comunal Băcioi, mun. Chișinău, Primăriei comunei Băcioi, mun. Chișinău, Evgheniei Ciubrei și lui Vitalie Nastas, prin care a solicitat recunoașterea nulă a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral 5511214293, eliberat la 26 martie 2008 de către Primăria comunei Băcioi, mun. Chișinău ca fiind ilegal. Recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare, autentificat la 12 februarie 2009, la nr. 840, de către notarul Adelina Florea, încheiat între Vitalie Nastas și Evghenia Ciubrei.

De menționat că, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, autentificat la 12 februarie 2009, nr. 840, de către notarul Adelina Florea, Vitalie Nastas a cumpărat de la Evghenia Ciubrei terenul pentru construcții cu suprafața de 0,0927 ha, nr. cadastral 551 1214293, amplasat în mun. Chișinău, comuna Băcioi, str. Sfântul Gheorghe.

Potrivit planului cadastral executat pe titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, prezentat notarului la încheierea contractului de către fostul proprietar al terenului indicat Evghenia Ciubrei, terenul dispunea de o cale de acces, care trecea între terenurile vecine nr. 285, nr. 284 și nr. 287, în așa mod, în proprietatea lui intrând și porțiunea mică de teren sub forma unui triunghi, prin care și era posibil accesul la terenul său, însă această cale de acces i-a fost blocată de către vecina Nadejda Castraveț, dânsa edificând neautorizat pe această porțiune de teren o

construcție capitală din piatră (încăpere pentru animale), prin ce l-a depozitat samovolnic de aceasta, lipsindu-l ilegal și de calea de acces la terenul cumpărat.

Totodată, instanța de recurs menționează că, în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare, autentificate la 16 octombrie 2007, la nr. 2205 și respectiv, nr. 2207, de către notarul Viorica Botnari, a cumpărat de la Ion Danu terenurile pentru construcții cu suprafața de 0,0182 ha, nr. cadastral 5511214663, amplasat în mun. Chișinău, comuna Bacioi, str. Independenței, 47 și, respectiv, cu suprafața de 0,0693 ha, nr. cadastral 5511214664, amplasat în mun. Chișinău, comuna Bacioi, str. Independenței, 47/2, pe care și-a construit casa de locuit cu anexe. Terenul în cauză inițial, în cadrul privatizării masive, a fost înregistrat după administrația publică în temeiul Dispoziției Primăriei comunei Bacioi, mun. Chișinău, nr. 93 din 17 iulie 2007. În conformitate cu registrul cadastral pentru anii 1997-2002, la nr. 1227, după Victor Ciubrei este înregistrat terenul cu suprafața de 0,10 ha, iar în conformitate cu registrul cadastral pentru anul 2002 până în prezent acest teren este înregistrat la nr. 1799 cu suprafața de 0,10 ha, care este corectată fără careva temei în 0,19 ha, unde este inclus și terenul litigios.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție analizând situația de fapt din prezenta speță, în raport cu probele anexate la dosar, consideră oportun de a reitera prevederile art. 14 alin. (1) al Legii nr. 436 - XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, consiliul local are dreptul de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice.

Potrivit prevederilor art. 315 Cod Civil, proprietarul are dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Conform prevederilor art. 316 alin. (2) Cod Civil, 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.

Conform art. 374 alin. (1) Cod Civil proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

Totodată, instanța de recurs consideră necesar de a reitera și prevederile art. 389 Cod Civil, care statuează expres că, orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime față de linia de hotar, conform legii, regulamentului de urbanism sau, în lipsă, conform obiceiului local, astfel în cât să nu se aducă atingere dreptului proprietarului vecin.

Colegiul instanței de recurs menționează că, este corect poziția instanței de apel prin care a constatat că prima instanță eronat a dat apreciere la materialele cauzei și a respins ca neîntemeiată acțiunea lui Vitalie Nastas împotriva Nadejdei Castraveț privind apărarea dreptului de proprietate și a admis acțiune reconvențională a Nadejdei Castraveț către Consiliu comunal Bacioi, mun. Chișinău, Primăria Bacioi mun. Chișinău, Evghenia Ciubrei și Vitalie Nastas privind recunoașterea nulă a

titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și a contractului de vânzare - cumpărare a terenului, recunoscând nul titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral 5511214293, eliberat la 26 martie 2008 de către Primăria comunei Bacioi , mun. Chișinău, recunoscând nul contractul de vânzare - cumpărare, autentificat la 12 februarie 2009, la nr. 840, de către notarul Adelina Florea, încheiat între Vitalie Nastas și Evghenia Ciubrei deoarece, reieșind din datele Registrului bunurilor imobile Ciubrei Eugenia a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului cu suprafața de 0,0927 ha , cu nr. Cadastral 5511214293, în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 26 martie 2008, iar la momentul dat proprietar al terenului vizat este Nastas Vitalie, în temeiul contractului de vânzare - cumpărare nr.840 din 12.02.2009.

Totodată, instanța de apel corect a stabilit că, în urma construcției ilegale edificată de către Nadejda Castraveț lui Nastas Vitalie i-a fost încălcat și dreptul de vecinătate, prevăzut de art. 389 Cod Civil.

Or, actele pricinii atestă cert faptul că, construcția edificată de către Nadejda Castraveț este o construcție neautorizată, efectuată abuziv, prin care a blocat accesul către lotul de pământ, fapt confirmat prin răspunsul Primăriei com. Băcioi nr.1082 din 15 septembrie 2010, prin care lui Nadejda Castraveț i-a fost adus la cunoștință că a încălcat prevederile art. 389-390 al Cod Civil, ultima fiind preîntâmpinată de către arhitectul și inginerul cadastral ai Primăriei com. Bacioi de a demola construcția ilicită pentru accesul liber la lotul de pământ ce-i aparține lui Nastas Vitalie.

Instanța de recurs menționează că, instanța de apel corect a stabilit că, Castraveț Nadejda a devenit proprietară a terenului nr. j cadastral 5511214664, în urma procurării terenului de la Danu Ion, reieșind din acest fapt, Castraveț Nadejda nu a fost beneficiara deciziei nr.1/2 din 17.01.1992 prin care tuturor beneficiarilor li s-a alocat terenurile deținute și ultima nu era în drept să se adreseze către Consiliul comunei Bacioi cu cerere de a anula decizia nr.1/2 din 17.01.1992 prin care s-a alocat terenul cu suprafața de 0,0927 ha, nr. cadastral 5511214293, amplasat pe adresa str. Sf. Gheorghe nr. 4/1 lui Ciubrei Eugenia.

Prin urmare, Curtea de Apel Chișinău corect a concluzionat că, instanța de fond neîntemeiat și nefondat în speța dată, a respins cererea inițială înaintată de Vitalie Nastas către Nadejda Castraveț privind apărarea dreptului de proprietate și a admis acțiunea reconvențională a Nadejdei Castraveț către Consiliul comunal Bacioi, mun. Chișinău, Primăria comunei Bacioi, mun. Chișinău, Evghenia Ciubrei și Vitalie Nastas privind recunoașterea nulă a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și a contractului de vânzare - cumpărare a terenului.

Colegiul lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că, concluzia instanței de apel, despre necesitatea admiterii acțiunii înaintate de Vitalie Nastas împotriva Nadejda Castraveț privind apărarea dreptului de proprietate și respingerea acțiunii reconvenționale înaintate de Nadejda Castraveț împotriva Consiliului comunal Bacioi, mun. Chișinău, Primăria comunei Bacioi, mun. Chișinău, Evghenia Ciubrei și

Vitalie Nastas privind recunoașterea nulă a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și a contractului de vânzare – cumpărare a terenului, este justă, ea avînd la bază cumulul dovezilor administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată aprecierea juridică cuvenită, în conformitate cu prevederile art.130 CPC. Actul de dispoziție a instanței de apel a fost adoptat cu respectarea normelor de procedură și cu aplicarea corectă a normelor de drept material.

În concluzie, Colegiul Curții de Apel menționează că, este legală decizia Curții de Apel Chișinău din 09 octombrie 2013, din care motive urmează a fi menținută.

Din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că, atît decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe sunt legale, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, ajunge la concluzia de a respinge recursurile declarate de Consiliul com. Băcioi și Primăria com. Băcioi, Castraveț Nadejda și a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

D E C I D E :

Se resping recursurile declarate de Consiliul com. Băcioi și Primăria com. Băcioi, Castraveț Nadejda.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 09 octombrie 2013, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Vitalie Nastas împotriva Nadejda Castraveț privind apărarea dreptului de proprietate, acțiunea reconvențională înaintată de Nadejda Castraveț împotriva Consiliului comunal Băcioi, mun. Chișinău, Primăria comunei Băcioi, mun. Chișinău, Evghenia Ciubrei și Vitalie Nastas privind recunoașterea nulă a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și a contractului de vânzare – cumpărare a terenului.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Sveatoslav Moldovan

Iurie Bejenaru

Vera Macinskaia