

prima instanță: I. Țurcan
instanța de apel: S. Caitaz, A. Nogai și A. Doga

DECIZIE

11 martie 2015

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul Svetlana Novac

Judecătorii: Valentina Clevadî, Iurie Bejenaru, Dumitru Mardari și Tatiana Vieru

examinând recursul declarat de Primăria comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Zaporojan Viorel împotriva Primăriei comunei Grătiești și Consiliului comunal Grătiești, mun. Chișinău, privind obligarea atribuirii lotului de pământ,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 18 septembrie 2014, prin care a fost respinsă cererea de apel declarată de Primăria comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău, cu menținerea hotărârii Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău din 26 noiembrie 2013,

c o n s t a t ă:

La 05 aprilie 2013 Zaporojan Viorel a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei comunei Grătiești și Consiliului comunal Grătiești, mun. Chișinău, privind obligarea atribuirii lotului de pământ.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat, că în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 9540, a devenit proprietar al terenului cu suprafața de 0,0312 ha, nr. cadastral 0155217615, din str. L. Istrati 2, com. Grătiești, mun. Chișinău.

Menționează, Zaporojan Viorel că prin decizia nr. 543 din 14 noiembrie 2005 privind formarea bunului imobil, terenul cu nr. cadastral 0155217615 a rezultat din divizarea terenului cu nr. cadastral 0155217216 din str. L. Istrati 2, com. Grătiești, mun. Chișinău, ce aparținea cu drept de proprietate Elenei Bernovschi.

Susține reclamantul că pe lotul de pământ menționat cu suprafața de 0,0312 ha și dimensiunile de 26 m x 12 m x 19,98 m x 12 m, a construit o casă de locuit individuală.

Afirmă Zaporojan Viorel că la 15 august 2012 s-a adresat Oficiului Cadastral Teritorial pentru a-și înregistra casa construită, însă înregistrarea construcției respective nu a fost posibilă, deoarece o parte din casa vecinei Bernovschi Elena din str. L. Istrati 2, com. Grătiești, nr. cadastral 0155217216.01, este construită pe lotul de pământ al reclamantului cu nr. cadastral 0155217615, iar o parte din casa construită de ultimul iese pe terenul proprietate a administrației publice locale.

Susține reclamantul, că prin cererile din 30 noiembrie 2012, 05 mai 2012 și din 04 februarie 2013 a solicitat administrației publice locale să-i atribuit lotul de pământ cu suprafața de 150 m² adiacent celui deținut de el în proprietate, însă nu a primit nici

un răspuns la demersurile înaintate, motiv pentru care a fost nevoit de a se adresa cu cerere de chemare în judecată.

Solicită Zaporojan Viorel obligarea Primăriei comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău să-i vîndă la preț normativ, lotul de pămînt cu suprafața de 150 m², adiacent celui deținut în proprietate.

Prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 26 noiembrie 2013 acțiunea a fost admisă (f.d. 47, 66).

S-a obligat Consiliul comunal Grătiești și Primăria comunei Grătiești mun. Chișinău, să-i atribuie lui Zaporojan Viorel prin vînzare-cumpărare la preț normativ, lotul de pămînt cu suprafața de 150 m², adiacent celui deținut în proprietate.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 18 septembrie 2014, apelul declarat de Primăria comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău, a fost respins cu menținerea hotărîrii primei instanțe (f.d. 99, 100-103).

La 21 ianuarie 2015, Primăria comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău, au depus recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 18 septembrie 2014 și a hotărîrii Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 26 noiembrie 2013 solicitând casarea deciziei instanței de apel și a hotărîrii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri de respingere a acțiunii.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale.

La 12 noiembrie 2014, Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa părților copia deciziei motivate din 08 octombrie 2014, însă la materialele pricinii lipsește dovada recepționării de către părți a deciziei instanței de apel (f.d. 104).

Astfel, recursul declarat la 21 ianuarie 2015 de către Primăria comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău, se consideră depus în termen.

În motivarea cererii de recurs, recurenții au indicat că instanțele ierarhic inferioare nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele pricinii, aplicând eronat normele de drept material.

Au menționat recurenții că, casa edificată de către Zaporojan Viorel pe terenul cu suprafața de 0,0312 ha, nr. cadastral 0155217615, din str. L. Istrati 2, com. Grătiești, mun. Chișinău, reprezintă o construcție neautorizată, or la materialele pricinii nu este anexat certificatul de urbanism și nici autorizația de construcție.

Consideră Primăria comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău că, vina edificării construcției respective cu depășirea limitei hotarului terenului, o poartă intimatului, prin urmare administrația publică locală nu poate fi obligată să-i vîndă acestuia, lotul de pămînt cu suprafața de 150 m², adiacent celui deținut în proprietate.

Prin încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 04 martie 2015 recursul declarat de Primăria comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău a fost considerat admisibil.

Potrivit art. 441 Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

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

La 03 martie 2015 Zaporojan Viorel a depus referință prin care a solicitat declararea recursului inadmisibil.

În conformitate cu art.439 alin.(3) Codul de procedură civilă, judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin.(2).

Potrivit art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Examinând argumentele recursului în raport cu circumstanțele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că recursul înaintat de Primăria comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe.

Potrivit art. 445 alin. (1) lit. b) instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Actele cauzei denotă că prin acțiunea intentată de Zaporojan Viorel împotriva Primăriei comunei Grătiești și Consiliului comunal Grătiești, mun. Chișinău s-a solicitat obligarea Primăriei comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău să-i vândă la preț normativ, lotul de pământ cu suprafața de 150 m², adiacent celui deținut în proprietate.

Astfel, s-a stabilit că, prima instanță s-a pronunțat în favoarea admiterii integrale a acțiunii.

Aceeași soluție a fost reținută și de către instanța de apel.

Verificând legalitatea și temeinicia deciziei instanței de apel, coroborat normelor de drept material aplicabile raportului juridic litigios, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat, care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și adoptarea unei noi hotărâri prin care acțiunea intentată de către Zaporojan Viorel împotriva Primăriei comunei Grătiești și Consiliului comunal Grătiești, mun. Chișinău, privind obligarea atribuirii lotului de pământ, urmează a fi respinsă.

Analizând circumstanțele faptice ale pricinii și actele anexate la materialele dosarului, instanța de recurs reține că, prin decizia nr. 543 din 14 noiembrie 2005 privind formarea bunului imobil, terenul cu nr. cadastral 0155217216 din str. L. Istrati 2, com. Grătiești, mun. Chișinău, ce aparținea cu drept de proprietate Elenei Bernovschi a fost divizat în trei loturi cu numere cadastrale: 0155217216, 0155217614 și 0155217615 (f.d. 13-14).

Ulterior, în temeiul contractului vânzare-cumpărare nr. 9540 din 14 decembrie 2005, Bernovschi Elena i-a vândut lui Zaporojan Viorel terenul cu suprafața de 0,0312 ha, nr. cadastral 0155217615, din str. L. Istrati 2, comuna Grătiești, lot pe care reclamantul și-a construit o casă de locuit individuală (f.d. 8, 34, 37-38).

Potrivit actului de constatare pe teren din 26 noiembrie 2012 s-a stabilit necorespunderea planului cadastral al terenului nr. cadastral 0155217615, din str. L. Istrati 2, comuna Grătiești, cu amplasarea reală a sectoarelor de teren, datorită greșelilor la elaborarea planului geometric existent, precum și faptul că terenul respectiv se suprapune parțial pe terenul administrației publice locale a comunei Grătiești, iar construcția “01” se extinde din limitele hotarului juridic (anexa nr. 1), totodată și construcția nr. „2” amplasată pe terenul cu nr. cadastral 0155217216 se extinde parțial pe terenul cu nr. cadastral 0155217615 (anexa nr. 1) (f.d. 30, 39).

Prin urmare, s-a decis stoparea lucrărilor cadastrale în vederea actualizării planului cadastral, pînă la terminarea divergențelor.

Prin cererile din 30 noiembrie 2012, 03 decembrie 2012 și respectiv din 04 februarie 2013, Zaporojan Viorel a solicitat administrației publice locale să-i vîndă la preț normativ, lotul de pămînt cu suprafața de 150 m² adiacent celui deținut în proprietate pe care se află o parte din casa de locuit individuală (f.d. 10-12).

Neprimind nici un răspuns din partea administrației publice locale, Zaporojan Viorel a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei comunei Grătiești și Consiliului comunal Grătiești, mun. Chișinău, privind obligarea Primăriei comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău să-i vîndă la preț normativ, lotul de pămînt cu suprafața de 150 m², adiacent celui deținut în proprietate.

În conformitate cu art. 25 alin. (1) lit. a) al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, judecînd acțiunea, instanța de contencios administrativ respinge acțiunea ca fiind nefondată sau depusă cu încălcarea termenului de prescripție.

Potrivit art. 77 alin. (3) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, bunurile domeniului privat al unității administrative teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii.

Prevederile art. 77 alin. (5) al aceleiași Legi prevede că, înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Raportînd la caz dispozițiile enunțate supra, instanța de recurs constată drept neîntemeiată acțiunea lui Zaporojan Viorel împotriva Primăriei comunei Grătiești și Consiliului comunal Grătiești, mun. Chișinău, privind obligarea atribuirii lotului de pămînt cu suprafața de 150 m² adiacent celui deținut de el în proprietate, or prevederile legale expres prevăd că înstrăinarea, terenurilor se fac prin licitație publică ce urmează a fi petrecută în conformitate cu „Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere”, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.136 din 10.02.2009, care stabilește că organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de prioritatea prețului maxim propus.

Mai mult, organizarea licitației, presupune liberul acces și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul la arendarea bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale.

Totodată Colegiul reține că, atît instanța de apel cît și prima instanță au ajuns la concluzia că terenul public adiacent lotului de pe lîngă casa lui Zaporojan Viorel, amplasată pe terenul, din str. L. Istrati 2, comuna Grătiești nu poate forma un bun imobil separat.

În motivarea concluziilor sale instanțele inferioare au făcut referire la art. 4 alin. (9) al Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului potrivit căruia terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vînzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pămîntului.

Colegiul consideră eronate concluziile respective, or potrivit art. 16 alin. (1) și (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 identificarea bunului imobil se efectuează prin confruntarea datelor din cadastru cu datele constatate

pe teren. Identificarea bunului imobil se legalizează printr-un act de constatare pe teren, care va conține informații referitoare la gradul de corespundere a datelor despre componența, suprafața și despre alte caracteristici ale bunului imobil cu datele din cadastru.

Conform art. 20 alin. (1) din Legea indicată mai sus, se întocmește dosar cadastral pentru fiecare bun imobil la înregistrarea lui primară, inclusiv la divizarea lui în două sau mai multe bunuri imobile ori la comasarea a două sau mai multe bunuri imobile. La întocmirea dosarului cadastral, fiecărui bun imobil i se atribuie un număr cadastral (număr cadastral convențional).

În conformitate cu art. 24 alin. (1) lit. a) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 în subcapitolul I al fiecărui capitol din registrul bunurilor imobile se indică numărul cadastral (numărul cadastral convențional) al terenului.

În motivarea concluziei sale, Colegiul face referire și la pct. 15 din Hotărîrea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova cu privire la practica aplicării de către instanțele de contencios administrativ a unor prevederi ale Legii contenciosului administrativ nr.10 din 30.10.2009, care prevede că bunurile imobile și alte bunuri proprietate publică se înregistrează în cadastrul bunurilor imobile sau în alt registru de stat, după caz. Evidența întregului patrimoniu public se ține în registrul patrimoniului public.

Prin urmare orice bun imobil, proprietate publică este identificat printr-un număr cadastral, ceea ce confirmă posibilitatea formării acestuia ca bun imobil de sine stătător.

Luînd în considerare cele menționate supra, instanța de recurs reține că terenul public, adiacent lotului de pe lângă casa intimatului Zaporojan Viorel, amplasată pe terenul, din str. L. Istrati 2, comuna Grătiești, întrunește elementul constitutiv și necesar pentru a fi considerat un bun imobil separat, iar înstrăinarea acestuia poate avea loc doar în rezultatul unei licitații, desfășurate în temeiul prevederilor art. 77 alin. (3) și (5) al Legii privind administrația publică locală, de către Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău.

Colegiul a mai stabilit că, Curtea de Apel Chișinău în motivarea deciziei sale din 18 septembrie 2014 a menționat că casa de locuit a intimatului Zaporojan Viorel, amplasată pe terenul din str. L. Istrati 2, comuna Grătiești, se extinde parțial pe terenul public adiacent, prin urmare instanța de apel a considerat întemeiată soluția primei instanțe privind obligarea Consiliului comunal Grătiești și Primăriei comunei Grătiești mun. Chișinău, să-i atribuie lui Zaporojan Viorel prin vânzare-cumpărare la preț normativ, lotul de pământ cu suprafața de 150 m², adiacent celui deținut în proprietate.

În acest sens instanțele inferioare au făcut referire la art. 4 alin. (10) al Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, care prevede că terenul de pe lângă casă atribuit în folosință temporară și terenul cu care lotul de pământ de pe lângă casă depășește norma prevăzută de legislație se vînd la prețul normativ conform tarifului indicat la poziția I din anexa la lege sau se dau în arendă persoanelor în a căror folosință se află.

Instanța de recurs consideră neîntemeiate concluziile respective, rezultate din examinarea superficială circumstanțelor pricinii, or la dosar nu este anexat certificatul de urbanism și nici autorizația de construcție a imobilului edificat de Zaporojan Viorel pe terenul din str. L. Istrati 2, comuna Grătiești, iar în lipsa actelor respective, construcția dată nu poate fi considerată că are destinație de casă de locuit, așa cum prevede art. 4 alin. (10) al Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Mai mult Colegiul a stabilit că construcția respectivă, este neautorizată, fapt confirmat și prin Planul de amplasament a construcțiilor și amenajărilor din 04 octombrie 2013 (f.d. 37)

În motivarea concluziei sale Colegiul reține că, potrivit art. 7 alin. (1) lit. i) al Legii nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, persoana interesată în formarea construcției, apartamentului, încăperii izolate ce implică lucrări pentru care, în conformitate cu legislația, se cere autorizație de construire să obțină o astfel de autorizație și să depună o copie de pe ea la oficiul cadastral teritorial.

Conform art. 2 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, autorizație de construire este un act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcție în temeiul și cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare și a documentației de proiect elaborate, avizate, verificate și aprobate.

În conformitate cu art. 28 alin. (1) din Legea respectivă, construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și a autorizației de construire se consideră construcții neautorizate.

Prin urmare Colegiul reține că instanțele inferioare examinând litigiul în cauză au aplicat eronat, prevederile art. 4 alin. (10) al Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Or, după cum rezultă din materialele pricinii intimatul Zaporojan Viorel nu deține teren atribuit în folosință anterioară așa cum prevede norma indicată supra, iar imobilul edificat de intimat nu are statut de construcție autorizată.

Totodată Colegiul consideră întemeiat argumentul recurențelor precum că în vederea inițierii lucrărilor de construcție a casei din str. L. Istrati 2, comuna Grătiești, Zaporojan Viorel urma să obțină certificat de urbanism care conform art. 9 lit. a) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, cuprinde elemente privind regimul juridic al terenului cu referire la situarea terenului în intravilan, în vederea excluderii situației de depășire a hotarului lotului de teren.

În consecință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că argumentele aduse de Primăria comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău, și-au găsit confirmare în cadrul examinării prezentului recurs și urmează a fi admise.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că, argumentele invocate în cererea de recurs a Primăriei comunei Grătiești și a Consiliului comunal Grătiești, mun. Chișinău sunt întemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 18 septembrie 2014, precum și hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 26 noiembrie 2013, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea lui Zaporojan Viorel împotriva Primăriei comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău privind obligarea Primăriei comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău să-i vîndă la preț normativ, lotul de pământ cu suprafața de 150 m², adiacent celui deținut în proprietate, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Primăria comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 18 septembrie 2014, precum și hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 26 noiembrie 2013 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Zaporojan Viorel împotriva Primăriei comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău privind obligarea Primăriei comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău să-i vîndă lui Zaporojan Viorel la preț normativ, lotul de pămînt cu suprafața de 150 m², adiacent celui deținut în proprietate, cu adoptarea unei noi hotărâri prin care:

Se respinge acțiunea lui Zaporojan Viorel împotriva Primăriei comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău privind obligarea Primăriei comunei Grătiești și Consiliul comunal Grătiești, mun. Chișinău să-i vîndă lui Zaporojan Viorel la preț normativ, lotul de pămînt cu suprafața de 150 m², adiacent celui deținut în proprietate, ca fiind neîntemeiată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,

Judecătorul

Svetlana Novac

Judecătorii

Valentina Clevadi

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Tatiana Vieru