

prima instanță: V. Negruța

instanța de apel: N. Cernat, A. Pahopol, A. Gavrilița

ÎN C H E I E R E

29 aprilie 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul Nicolae Clima

Judecătorii

Ion Druță, Ion Corolevski

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Tudor Sajin prin intermediul avocatului Pavel Cotruță, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Tudor Sajin împotriva Primăriei comunei Seliște, raionul Orhei, Mihail Buruiană și Elena Buruiană, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Orhei, cu privire la anularea extrasului, recunoașterea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, radierea dreptului de proprietate și evacuare fără acordarea altui spațiu locativ, și cererea de chemare în judecată depusă de Anastasia Sajin împotriva lui Tudor Sajin, intervenienți accesorii notarul public Iulia Lencuța, Vasile Sajin, Mihail Buruiană și Elena Buruiană cu privire la recunoașterea dreptului de suprafață și anularea actelor juridice, și cererea reconvențională depusă de Mihail Buruiană și Elena Buruiană împotriva Anastasiei Sajin și Tudor Sajin cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 15 iulie 2014, prin care a fost respins apelul declarat de Tudor Sajin și menținută hotărârea Judecătoriei Orhei din 27 noiembrie 2013,

c o n s t a t ă:

La 23 mai 2012, Tudor Sajin a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei com. Seliște, r-nul Orhei, Mihail Buruiană și Elena Buruiană, intervenient accesoriu OCT Orhei, cu privire la anularea extrasului, recunoașterea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, radierea dreptului de și evacuare fără acordarea altui spațiu locativ.

În motivarea acțiunii, reclamantul Tudor Sajin a indicat că conform certificatului de moștenitor legal din 20 mai 2002, autentificat de notarul public Iulia Lencuța, a

devenit moștenitor legal a 1/3 cotă-parte din averea tatălui său decedat, Grigore Sajin, inclusiv la 1/3 cotă-parte asupra casei de locuit cu construcții auxiliare și terenul aferent cu suprafața de 0,1260 ha, din s. Lucașeuca, r-nul Orhei, cu nr. cadastral 6464108388.

Menționează că conform contractului de împărțire a bunurilor succesoriale din 20 mai 2002, autentificat de notarul public Iulia Lencuța, în proprietatea sa a trecut întreg bun imobil, adică casa de locuit și terenul aferent casei de locuit.

Susține că în rezultatul măsurărilor masive, care au avut loc pe teritoriul primăriei Seliște în anul 2004, în Registrul de evidență a gospodăriilor s-a strecurat o greșeală, și anume, casa de locuit cu construcțiile accesorii și terenul aferent au fost înregistrate după pârâtul Mihail Buruiană, care î-i este cumnat.

Astfel, primăria comunei Seliște a eliberat extrasul cu nr. 388 din Registrul de evidență a gospodăriilor, prin care a confirmat că imobilul cu nr. cadastral 6464108388 î-i aparține pârâtului Mihail Buruiană, totodată, primăria i-a eliberat lui Mihail Buruiană și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, prin care s-a confirmat dreptul de proprietate a lui Mihail Buruiană asupra imobilului și terenului aferent.

Reține reclamantul că ulterior primăria Seliște, prin certificatul din 16 mai 2012 a confirmat faptul că casa de locuit cu construcțiile accesorii și terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1273 ha și cu nr. cadastral 6464108388, conform datelor măsurărilor primare masive, au fost înregistrate după pârâtul Mihail Buruiană, dar într-adevăr imobilul, conform registrului de evidență al primăriei Seliște, aparțineau tatălui său, de la care el a primit moștenirea.

Menționează că în anii 2002-2003, după primirea certificatului de moștenitor legal și ținând cont de faptul că pârâtul Mihail Buruiană nu avea loc de trai, el i-a permis să locuiască cu familia temporar în casa sa din s. Lucașeuca, însă în anii 2005-2006, profitând de faptul că el se afla peste hotarele țării, pârâtii s-au instalat definitiv în casă și refuză să elibereze imobilul, motivând că ei sunt proprietarii ei.

Afirmă că extrasul din Registrul de evidență a gospodăriilor prin care se confirmă că Mihail Buruiană este proprietarul imobilului cu nr. cadastral 6464108388 și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe numele lui Mihail Buruiană, sunt contrare legii și lovite de nulitate absolută.

Solicită recunoașterea nulității extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor nr. 388 din 10 aprilie 2007, prin care Buruiană Mihail a fost recunoscut proprietar al imobilului cu nr. 6464108388 din s. Lucașeuca, r-nul Orhei și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe numele lui Mihail Buruiană, eliberat de primăria com. Seliște, r-nul Orhei la 16 mai 2007 privind repartizarea lui Mihail Buruiană a 0,1273 ha în proprietate privată pentru construcții, cu nr. cadastral 6464108388, radierea din Registrul bunurilor imobile al OCT Orhei a dreptului de proprietate a lui Mihail Buruiană asupra imobilului, casei de locuit cu construcțiile accesorii situate în s. Lucașeuca, r-nul Orhei, amplasate pe sectorul de teren cu

suprafața de 0,1273 ha, cu nr. cadastral 6464108308 și evacuarea lui Mihail Buruiană și Elena Buruiană împreună cu copilul minor Mihăiță Buruiană din imobilul ce-i aparține cu drept de proprietate.

La 22 iunie 2012, Anastasia Sajin a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Tudor Sajin, intervenienți accesorii notarul public Iulia Lencuța, Vasile Sajin, Mihail Buruiană, Elena Buruiană și SRL „MoldAgroCon”, cu privire la recunoașterea dreptului de suprafață și anularea actelor juridice.

În motivarea acțiunii, reclamanta Anastasia Sajin a indicat că la 08 iulie 1994 împreună cu pârâtul Tudor Sajin au înregistrat căsătoria, dar până la aceasta tatăl pârâtului, Grigore Sajin, a primit în anul 1992 un lot de pământ pentru construcția casei de locuit, iar deoarece el a decis să nu o construiască, le-a acordat dâșilor acest sector de teren, iar astfel în perioada căsătoriei au construit casa de locuit și au dobândit dreptul de suprafață asupra acestui teren.

Susține că în anul 2003 dâșii au decis să vândă casa cu toate construcțiile accesorii, dar fiindcă la acel moment terenul și construcțiile de pe el nu au fost înregistrate la OCT Orhei, Tudor Sajin și Anastasia Sajin au convenit cu Mihail Buruiană și Elena Buruiană ca în schimbul sumei de 5000 dolari SUA, ultimii să le înregistreze după ei. Astfel, după ce în anii 2002-2003 familia Sajin a primit suma dată de la familia Buruiană, în Registrul de evidență a gospodăriilor primăriei au fost modificate datele referitoare la lotul de pământ și proprietarul Grigore Sajin a fost înlocuit cu Mihail Buruiană, care ulterior a efectuat înregistrarea în Registrul bunurilor imobile la OCT Orhei.

Menționează că în anul 2012 reclamantul Tudor Sajin prin acțiunea depusă împotriva lui Mihail Buruiană a solicitat anularea înregistrărilor din Registrul bunurilor imobile și dreptului de proprietate a lui Mihail Buruiană asupra construcției și lotului de teren, motivând că acestea îi aparțin lui în baza certificatului de moștenitor legal din 20 mai 2002, însă nu a ținut cont că construcția aparținea cu titlu de proprietate comună în devălmășie soților Sajin, iar prin urmare pârâtul Tudor Sajin putea moșteni doar dreptul de proprietate asupra lotului de pământ.

Solicită reclamanta Anastasia Sajin recunoașterea dreptului de suprafață a lui Tudor Sajin și Sajin Anastasia asupra casei de locuit și construcțiilor accesorii amplasate pe terenul din s. Lucașeuca, r-nul Orhei, cu nr. cadastral 6464108388, anularea pct. 2 din certificatul de moștenitor legal din 20 mai 2002 și a contractului de împărțire a bunurilor succesoriale din 20 mai 2002 în partea pct. 2.2, anularea extrasului nr. 260 din 29 ianuarie 2001 și obligarea primăriei com. Seliște, r-nul Orhei de a înregistra în Registrul bunurilor imobile dreptul de servitute a lui Tudor Sajin și Anastasia Sajin asupra casei de locuit și construcțiilor accesorii.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei din 26 septembrie 2012 cauzele au fost conexate într-un singur proces.

La 11 decembrie 2012, pe parcursul examinării cauzei, Mihail Buruiană și Elena Buruiană au depus cerere reconvențională împotriva Anastasiei Sajin și Tudor Sajin cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii reconvenționale, Mihail Buruiană și Elena Buruiană au indicat că cu pârâții sunt în raporturi de rudenie, Anastasia Sajin fiind sora lui Mihail Buruiană.

Susțin că în anul 1992 lui Grigore Sajin i-a fost repartizat un teren pentru construcția casei de locuit din s. Lucașeuca, r-nul Orhei, iar în anul 1994 Tudor Sajin s-a căsătorit cu Anastasia (Buruiană) Sajin și terenul dat le-a fost transmis lor pentru a construi casă de locuit.

În anul 2003 Anastasia Sajin și Tudor Sajin au trecut cu traiul în casa din or. Orhei, iar terenul aferent și casa de locuit cu nr. cadastrale 6464108.388.01.02.03 din s. Lucașeuca, r-nul Orhei au decis să-1 înstrăineze. Astfel, dâșii, pe parcursul anilor 2003-2004, au achitat integral costul pentru casă, fapt confirmat prin recipisa eliberată de către Anastasia Sajin.

Menționează că deoarece Tudor Sajin la momentul înstrăinării dispunea doar de certificatul de moștenitor legal și pentru a nu suporta cheltuieli suplimentare la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, la 20 mai 2002, la propunerea acestuia au modificat înscrierile în Registrul de evidență a gospodăriilor, substituind numele proprietarului Grigore Sajin cu Mihail Buruiană. Ulterior, la 13 iunie 2007, în baza extrasului eliberat de primăria com. Seliște, r-nul Orhei la 10 aprilie 2007 cu nr. 388, soții Buruiană au înregistrat dreptul de proprietate asupra casei de locuit și a terenului aferent cu nr. cadastrale 6464108.388.01.02.03.

Afirmă că începând cu anul 2003 au investit mijloace bănești pentru renovarea casei procurate, sporind valoarea acesteia de la 5000 la 30000 dolari SUA.

Au mai indicat reclamanții că au achitat regulat impozitul imobiliar și funciar și că până în anul 2012 Tudor Sajin nu le-a înaintat nici o pretenție referitor la acest imobil, pe care a înaintat-o numai după ce Anastasia Sajin a depus cerere de desfacere a căsătoriei, pentru a se răzbuna pe soția sa.

Solicită reclamanții Mihail Buruiană și Elena Buruiană recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare încheiată în septembrie 2003 între Mihail Buruiană și Elena Buruiană pe de o parte și Anastasia Sajin și Tudor Sajin de cealaltă parte, privind vânzarea-cumpărarea casei și a terenului aferent situat în com. Seliște, r-nul Orhei, cu nr. cadastral 6464108.388.01.02.03 și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile menționate.

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei din 27 noiembrie 2013 acțiunea inițială a fost respinsă ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripție extinctivă.

A fost admisă integral acțiunea conexă depusă de Anastasia Sajin și a fost recunoscut dreptul de suprafață al Anastasiei Sajin și Tudor Sajin asupra casei de

locuit, construcțiilor accesorii și a terenului aferent casei de locuit din s. Lucașeuca, r-nul Orhei, cu nr. cadastrale 6464108 388.01.02.03, proprietate în devălmășie a soților, a fost obligată primăria com. Seliște, r-nul Orhei de a înregistra în Registrul bunurilor imobile dreptul de servitute a lui Tudor Sajin și Anastasia Sajin asupra casei de locuit, construcțiilor accesorii și a terenului aferent casei de locuit din s. Lucașeuca, r-nul Orhei cu nr. cadastrale 6464108.388.01.02.03 proprietate în devălmășie a soților, a fost anulat extrasul cu nr. 260 din 29 ianuarie 2001 din Cartea de evidență a gospodăriilor populației nr. 1 a primăriei Seliște, r-nul Orhei, ca fiind nevalabil.

A fost admisă acțiunea reconvențională și a fost anulat pct. 2 din certificatul de moștenitor legal, autentificat și înregistrat de notarul Iulia Lencuța cu nr. 2621 la 20 mai 2002, a fost recunoscută valabilă tranzacția de vânzare-cumpărare a casei de locuit din com. Seliște, r-nul Orhei și a terenului aferent casei de locuit cu nr. cadastrale 6464108.388.01.02.03, a fost recunoscut dreptul de proprietate asupra casei de locuit și terenului aferent situat în com. Seliște, r-nul Orhei, cu nr. cadastrale 5454108.388.01.02.03 după Mihail Buruiană și Elena Buruiană și s-a încasat de la Tudor Sajin taxa de stat în beneficiul statului în mărime de 600 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 15 iulie 2014 a fost respins apelul declarat de Tudor Sajin și menținută hotărârea primei instanțe.

La 03 noiembrie 2014, în termenul prevăzut de lege, Tudor Sajin, prin intermediul avocatului Pavel Cotruță, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel cerând admiterea acestuia, casarea hotărârilor judecătorești și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea inițială să fie admisă integral iar acțiunea conexă și acțiunea reconvențională să fie respinse.

În motivarea recursului, recurentul Tudor Sajin a exprimat dezacordul cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, considerându-le nefondate și pasibile de a fi casate.

În acest sens, invocă încălcarea normelor de drept material și normelor de drept procedural.

Consideră că instanțele ierarhic inferioare greșit au aplicat termenul general de prescripție la soluționarea acțiunii de bază și greșit au omis aplicarea termenului de prescripție la soluționarea acțiunii reconvenționale.

Susține că instanța de apel a încălcat normele de drept material și le-a aplicat eronat pe cele puse la baza deciziei ca urmare a faptului că nu a aplicat legea care trebuia aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată și a interpretat eronat legea.

De asemenea, invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, fapt ce a dus la soluționarea greșită a pricinii și încălcarea dreptului la un proces echitabil.

Afirmă că prin hotărârile instanțelor de judecată, recurentul a fost deposedat de bunurile dobândite prin succesiune, astfel fiindu-i încălcat dreptul de proprietate

garantat de art. 1 Protocolul adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților a Fundamentale.

La 02 aprilie 2015, intimații Mihail Buruiană și Elena Buruiană au prezentat referință pe marginea recursului depus solicitând respingerea acestuia și menținerea hotărârilor contestate.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural prevăzute la art. 432 alin. (2), (3), (4) CPC.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) prevede că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În conformitate cu art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3), (4) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Tudor Sajin prin intermediul avocatului Pavel Cotruță nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că atât instanța de apel, cât și prima instanță au examinat pricina sub toate aspectele, au verificat și au apreciat corect probele prezentate și au aplicat corect normele de drept material,

completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Tudor Sajin prin intermediul avocatului Pavel Cotruță ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 269-270, 431 alin. (2), 433 lit. a) și 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e:

Recursul declarat de Tudor Sajin prin intermediul avocatului Pavel Cotruță se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Nicolae Clima

Judecătorii

Ion Druță

Ion Corolevschi