

prima instanță – G. Bivol
instanța de apel – M. Guzun, A. Nogai, A. Doga

dosarul nr. 2ra-1186/15

ÎNCHEIERE

03 iunie 2015

mun. Chișinău

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

În componența:

Președinte, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Sveatoslav Moldovan
Galina Stratulat

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursurilor declarate de către Profir Octavian și Profir Lucia, Lăcătuș Ion și Coroi Elvira, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Primăriei mun. Chișinău, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare și Consiliul mun. Chișinău împotriva lui Lăcătuș Ion, Coroi Elvira, Profir Octavian și Profir Lucia cu privire la demolarea construcțiilor edificate samavolnic și eliberarea lotului de pământ, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 ianuarie 2015, prin care a fost admis apelul declarate de către Consiliul mun. Chișinău, casată hotărârea Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 27 decembrie 2013 și emisă o nouă hotărâre, de admitere integrală a acțiunii

c o n s t a t ă

La 25 ianuarie 2012, Primăria mun. Chișinău, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare și Consiliul mun. Chișinău au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Lăcătuș Ion, Coroi Elvira, Profir Octavian și Profir Lucia cu privire la obligarea demolării construcțiilor edificate samavolnic și eliberarea lotului de pământ.

În motivarea acțiunii, reclamanții au indicat că, la 19 ianuarie 2012, Consiliul mun. Chișinău, prin intermediul serviciilor specializate a exercitat un control privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din mun. Chișinău.

În urma căruia s-a constatat că, prin contractul de vânzare cumpărare nr. 3168 din 10 iunie 2010 părțile au devenit proprietari ai lotului de pământ cu suprafața de 0,04 ha din str. Ciocârliei, mun. Chișinău, nr. cadastral 0100202561, pentru proiectarea și construirea unei case de locuit particulare. Conform cererilor depuse, Primăria municipiului Chișinău a perfectat și a eliberat lui Octavian Profir certificatul de urbanism nr. 844i/10 din 24 noiembrie 2010 și lui Ion Lăcătuș certificatul de urbanism nr. 845i/10 din 24 noiembrie 2010, privind proiectarea și construirea casei de locuit particulare, pe terenul proprietate privată.

Indică că conform proiectului de execuție elaborat și coordonat în modul stabilit cu serviciile de resort și autorizațiilor de construire nr. 372 și nr. 374 din 30 mai 2011, familia Profir și familia Lăcătuș urmau să construiască două case de locuit particulare, ambele cu dimensiunile de 7,6 m x 5,8 m.

Susține că pîrîții, fără a efectua coordonările respective cu serviciile de resort, în lipsa deciziei Consiliului mun. Chișinău privind repartizarea terenurilor, au ocupat ilegal un lot de pămînt proprietate municipală cu suprafața de circa 1437 m², începînd construcția a două case de locuit cu dimensiunile la sol de 19 m x 13,50 m.

Or, aceste două case al pîrîților depășesc limitele terenului proprietate privată cu dimensiunile la sol de circa 14 m x 13,5 m x 2=378 m². Terenul ocupat ilegal, a fost îngrădit cu gard din beton armat ce a fost instalat neautorizat.

Susțin reclamantii că derogările menționate contravin în primul rînd obligațiunilor asumate de beneficiari conform autorizațiilor de construire nr. 372 și nr. 374 din 30 mai 2011, precum și prevederilor art. 20, 21 din Codul funciar, art. 77(5) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 „Privind administrația publică locală”, Legii Parlamentului Republicii Moldova nr. 163 din 09 iulie 2010, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție”, Legii nr. 835 din 17 iunie 1996 „Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului”, inclusiv Planului Urbanistic General al orașului Chișinău și cartierului locativ din zona respectivă.

Atribuțiile Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare în privința exercitării controlul de stat asupra folosirii și protecției terenurilor sunt stipulate în art. 86 - 88 din Codului funciar, conform căroră, autoritățile administrației publice locale au obligația să asigure folosirea rațională și suficientă a terenurilor, precum și protecția acestora indiferent de destinația lor.

Sarcinile secției registru, control și asigurarea plăților funciare constau în asigurarea respectării de către toate organele de stat și cele obștești, de către întreprinderile, instituțiile și organizațiile agricole de stat, cooperatiste obștești, precum și de întreprinderile mixte, persoanele fizice și juridice străine, a cerințelor legislației funciare în scopul folosirii raționale și după destinație a resurselor funciare din municipiul Chișinău.

Precizează reclamantul că dispozițiile autorităților administrației publice locale și serviciilor împuternicite să exercite controlul asupra folosirii și protecției terenurilor, emise în limitele competenței lor, sunt obligatorii pentru toți deținătorii de terenuri.

Dispozițiile autorităților administrației publice locale și ale organelor de ocrotire a naturii în problemele folosirii și protecției terenurilor în limitele competenței lor, sunt obligatorii pentru toți deținătorii de terenuri.

Conform prevederilor art. 42 din Codul funciar al Republicii Moldova și art. 10 din Legea Republicii Moldova nr. 121 din 04 mai 2007 „Privind administrarea și deținatizarea proprietății publice”, aceste terenuri constituie proprietate municipală.

Cu referire la prevederile art. 179 din Codul contravențional al Republicii Moldova nr. 218/2410.2008, indică reclamantul că executarea construcțiilor de orice categorie, a lucrărilor de modificare, reamenajare, consolidare și reparație capitală a clădirilor existente, indiferent de tipul de proprietate și de destinație, fără autorizație de construire, precum și a construcțiilor ce cad sub incidența legislației privind calitatea în construcții fără licență eliberată în modul stabilit se sancționează cu amendă de la 100 la 150 de unități convenționale aplicată persoanelor fizice, și de la 350 la 450 unități

convenționale aplicată persoanelor cu funcție de răspundere cu demolarea construcțiilor neautorizate și remedierea construcțiilor afectate în urma intervențiilor neautorizate.

Se consideră neautorizate construcțiile de orice categorie, indiferent de tipul de proprietate, precum și lucrările de modificare, reamenajare, consolidare și reparație capitală a clădirilor și edificiilor, executate fără certificatul de urbanism și autorizația de construire.

Demolarea construcțiilor neautorizate se execută de către proprietar pe cont propriu sau, în mod forțat, de către autoritățile administrației publice locale - din contul proprietarului.

Mai indică reclamatul că în conformitate cu prevederile art. 21 și 101 din Codul funciar, deținătorii de terenuri nu au dreptul la folosința lor, inclusiv în condiții de arendă, pînă cînd primăria, în cazul atribuirii de către aceasta a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ- teritoriale, sau Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru, în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, nu vor stabili hotărele terenurilor în natură (pe loc).

Susțin reclamanții că conform cadrului normativ terenurile ocupate ilegal urmează să fie restituite deținătorilor legitimi, fără ca ultimii să repare cheltuielile făcute în timpul folosirii nelegitime a terenurilor.

Aducerea terenurilor în stare bună pentru folosință, inclusiv demolarea construcțiilor se face pe seama întreprinderilor, instituțiilor, organizațiilor și a cetățenilor care le-au ocupat fără autorizație. Restituirea terenurilor ocupate ilegal se face în baza hotărârii organelor de resort.

Conform prevederilor actelor normative și a actelor prezentate acțiunile pârâților sunt contrare legii, iar drepturile reclamanților ca proprietari al terenului pot fi revendicate printr-o hotărâre judecătorească.

Cer reclamanții obligarea lui Profir Octavian, Porfir Lucia, Lăcătuș Ion și Coroi Elvira să înlăture obstacolele în folosirea terenurilor proprietate municipală prin demolarea construcțiilor samavolnice și eliberarea terenurilor cu suprafața totală de 1437 mp ocupat ilegal pentru a fi utilizat conform destinației.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 27 decembrie 2013, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 ianuarie 2015, a fost admis apelul declarat de către Consiliul mun. Chișinău, casată hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 27 decembrie 2013 și emisă o nouă hotărîre de admitere integrală a acțiunii, fiind obligați Lăcătuș Ion, Coroi Elvira, Profir Octavian și Profir Lucia să înlătura obstacolele în folosirea terenurilor proprietate municipală prin demolarea construcțiilor samavolnice, cu eliberarea terenului proprietate municipală cu suprafața totală de 1437 m.p., ocupat ilegal, adiacent celui privat din str. Ciocîrliei, mun. Chișinău (nr. cadastral 0100202561) și s-a încasat în mod solidar de la Lăcătuș Ion, Coroi Elvira, Profir Octavian și Profir Lucia, în beneficiul statului suma de 75 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată – taxă de stat.

La 24 martie 2015 Profir Octavian și Profir Lucia au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și meținerea hotărîrii primei instanțe.

În motivarea recursului au invocat că decizia instanței de apel este emisă cu încălcarea normelor de drept material și procedural.

Astfel, indică că la 10 iunie 2010 împreună cu Lăcătuș Ion au cumpărat terenul pentru construcții cu nr. cadastral 0100202.561 cu suprafața de 0.04 ha, din str.Ciocîrliei, mun.Chișinău.

Pentru construcția imobilelor atât Profir Octavian cât și Lăcătuș Ion au primit certificate de urbanism și autorizație de construcție.

Or, conform art.390 Cod civil dacă proprietarul unui teren, cu ocazia ridicării unei construcții, a construit dincolo de limita terenului său, fără a i se putea imputa premeditarea sau culpa gravă, vecinul trebuie să tolereze încălcarea hotarului dacă nu a obiectat imediat pînă sau imediat după depășirea limitei. Vecinul prejudiciat prin situația prevăzută trebuie despăgubit cu o rentă în bani, plătită anual, cu anticipație. Cel îndreptățit la rentă poate pretinde oricînd ca debitorul său să-i achite prețul porțiunii de teren pe care s-a construit în schimbul transmiterii proprietății asupra acesteia.

Consideră recurenții că sunt proprietari ai terenului, acestora nu li se poate imputa premeditare sau culpă gravă, deoarece sunt de bună-credință, iar Primăria mun. Chișinău nu a avut pretenții la eliberarea actelor pentru construcție și nici imediat după depășirea limitei.

Mai mult ca atât, indică recurenții că, pe terenul din str. Ciocîrliei, din anul 2010, după primirea certificatului de urbanism și a autorizației de construcție a fost demarată construcția casei de locuit, și a gardului iar Consiliul municipal Chișinău, Direcția generală arhitectură,urbanism și relații funciare nu au avut careva pretenții nici la eliberarea actelor pentru demararea construcției imobilelor și nici imediat după o eventuală depășire a limitei, ceea ce concluzionează că sunt proprietari ai construcției de bună-credință, și au acționat conform planului și nu din culpă sau intenție

Precizează recurenții că, instanța de apel contrar materialelor prezentate a apreciat că recurenții au acaparat ilegal 14,37 m.p din teren, o parte din acesta a fost cumpărat fapt confirmat prin actul de proprietate anexat la materialele dosarului iar terenul proprietate publică pe care a fost ridicată construcția, constituie circa 4 m.p., dar nu 1437 m.p., în rest terenul constituie drum public care nu este îngrădit. Aceasta se confirmă prin schița terenului existentă la dosar.

La data de 24 martie 2015 Lăcătuș Ion și Coroi Elvira au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care au cerut admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și meținerea hotărîrii primei instanțe.

În motivarea recursului au invocat aceleași motive de fapt și de drept ca și în recursul declarat de Profir Octavian și Profir Lucia.

Examinând temeiurile recursurilor, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile sunt inadmisibile din considerentele ce urmează.

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.

Alineatele (2) și (3) aceluiși 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) stabilește 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.

Conform prevederilor 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) și (4).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile declarate de Profir Octavian și Profir Lucia, Lăcătuș Ion și Coroi Elvira nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursurilor nu indică la 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 doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

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

Aici, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursurile declarate de Profir Octavian și Profir Lucia, Lăcătuș Ion și Coroi Elvira asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursurile declarate de Profir Octavian și Profir Lucia, Lăcătuș Ion și Coroi Elvira ca inadmisibile.

În conformitate cu art. art. 270, art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e

Recursurile declarate de Profir Octavian și Profir Lucia, Lăcătuș Ion și Coroi Elvira se consideră inadmisibile.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Sveatoslav Moldovan

Galina Stratulat