

prima instanță – A. Garbuz  
instanța de apel – E. Ababei, G. Polivenco, E. Rățoi

dosarul nr. 2ra-1988/15

## ÎNCHEIERE

16 septembrie 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președinte, judecătorul  
Judecătorii

Valentina Clevadi  
Sveatoslav Moldovan  
Galina Stratulat

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către avocatul Dodon Nicolae, în interesele lui Petric Zinaida și Dvoreașina Nadejda, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Bumbac Vitalie, Petric Zinaida, Gîrlă Minodora, Dvoreașina Nadejda, Gurscaia Natalia împotriva lui Mocanu Vadim, Primarului or. Glodeni cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea terenului și a construcțiilor, anularea autorizației de construire și la cererea suplimentară a lui Petric Zinaida și Dvoreașina Nadejda împotriva lui Mocanu Vadim, Consiliului și Primăriei or. Glodeni cu privire la contestarea actului administrativ, anularea avizului tehnic privind gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect, anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului, împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 24 februarie 2015, prin care a fost respins apelul declarat de către avocatul Dodon Nicolae, în interesele lui Petric Zinaida și Dvoreașina Nadejda, și menținută hotărîrea Judecătoriei Rîșcani din 05 mai 2014

## c o n s t a t ă

La 26 mai 2010 Bumbac Vitalie, Petric Zinaida, Gîrlă Minodora, Dvoreașina Nadejda, Gurscaia Natalia au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Mocanu Vadim, Primarului or. Glodeni cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea terenului și a construcțiilor, anularea autorizației de construire.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că, sunt locatarii casei de locuit din str. Suveranității 15 din or. Glodeni. Indică că în curtea casei lor se află construcții pe care le folosesc pentru diverse scopuri și unde depozitează diferite lucruri. În apropierea casei lor însă Mocanu Vadim a început construcția unui spațiu comercial în perimetrul căii de acces spre curtea internă a casei.

Prin efectuarea lucrărilor date reclamanților le este încălcat grav dreptul de acces în curtea internă a casei de locuit și li se creează obstacole prin săparea temeliei pentru viitoarea construcție, ridicarea coloanelor amplasate chiar în drumul de acces spre curtea internă, amplasarea materialelor de construcție.

Respectiv, pîrîtul la efectuarea lucrărilor de construcție încalcă cadrul legal prevăzut de SNIP-ul din 02 iulie 1989, art. 376 și art. 377 Cod civil. Conform condițiilor SNIP, distanța minimă în construcții de tip capital și a construcțiilor de tip accesoriu este de minim 6 m și este stabilită în funcție de calculul insolației, iar al. 2 al acestor reguli prevede că distanța între casele locative cu 2-3 etaje trebuie să fie nu mai puțin de 15 m. La ridicarea construcției din litigiu nu a fost solicitat nici acordul reclamanților, interesele cărora sunt afectate nemijlocit.

Autorizația de construire a fost eliberată pîrîtului și cu încălcarea normelor antiincendiare, care prevăd că lățimea accesului dintre imobile trebuie să fie de minim 3,5 m, iar înălțimea de cel puțin 4,5 m. Astfel, în caz de incendiu, va fi blocată calea de acces a autospecialelor pompierilor în curtea reclamanților.

Cer reclamanții obligarea lui Mocanu Vadim de a nu crea obstacole în folosirea terenului și construcțiilor din curtea imobilului din str. Suveranității 15 or. Glodeni, anularea autorizației de construire a obiectului comercial cu două nivele din str. Suveranității 15 „a” or. Glodeni nr. 5 din 30 aprilie 2010.

Ulterior, reclamanții și-au completat cerințele acțiunii și au solicitat declararea nulității contractului de arendă a terenului din str. Suveranității 15 or. Glodeni nr. 181, încheiat între Primarul or. Glodeni și Mocanu Vadim pe un termen de 1 an, din cauza că lipsește vreo decizie a Consiliului or. Glodeni de atribuire în arendă a terenului, precum și lipsește data încheierii contractului dat.

În conținutul contractului este indicată data de 01 ianuarie 2010, care este și data intrării în vigoare a actului juridic, or 01 ianuarie constituie în temeiul legii zi de odihnă și, deci, una nelucrătoare. Ba mai mult, Procuratura Glodeni în urma controlului efectuat pe marginea cazului dat a stabilit că la momentul transmiterii terenului din litigiu în arendă și contractul de arendă a fost încheiat cu derogare de la prevederile art. 77 a Legii administrației publice locale nr. 436 din 28 decembrie 2006.

La 12 septembrie 2012 Petric Zinaida și Dvoreașina Nadejda au depus cerere suplimentară împotriva lui Mocanu Vadim, Consiliului și Primăriei or. Glodeni cu privire la contestarea actului administrativ, anularea avizului tehnic privind gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect, anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

În motivarea cererii au indicat că, deși prin încheierea instanței de judecată din 24 mai 2010, în vederea asigurării acțiunii, pîrîtului Mocanu Vadim i-au fost interzise perfectarea cărorva acte în privința construcției din litigiu, acesta contrar interdicției stabilite a inițiat la ISC „Nord” avizul tehnic nr. 320 din 24 mai 2011 pe care ulterior l-a înregistrat la OCT Glodeni, obținînd astfel dreptul de proprietate asupra construcției din litigiu nefinisate.

În consecință, prin decizia Consiliului or. Glodeni nr. 2/11 din 21 martie 2012 a fost dispusă vânzarea lui Mocanu Vadim a terenului cu nr. cadastral 4801106366 din str. Suveranității 15 A1 or. Glodeni cu suprafața de 0,0011 ha.

Reclamanții invocă ilegalitatea deciziei în cauză, deoarece prin acest act administrativ a fost dispusă vânzarea terenului aferent construcției, însă în realitate o astfel de construcție nu există, ci doar niște piloni cu suprafața de 1mp.

Au mai indicat că, terenul înstrăinat constituie parte componentă a drumului de acces în curtea reclamanților, deci este un bun din domeniul public și care nu poate fi înstrăinat.

În urma adoptării deciziei Consiliului or. Glodeni nr. 2/11 din 21 martie 2012, a fost încheiat între Consiliul or. Glodeni și Mocanu Vadim la 27 martie 2012 contractul de vânzare-cumpărare a terenului dat, or cu titlu de consecință, rezultă și nulitatea acestui contract.

Cer reclamanții anularea avizului tehnic privind gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect nr. 320 din 24 mai 2011 emis de Inspekția de Stat în Construcții „Nord”, anularea deciziei Consiliului or. Glodeni nr. 2/11 din 21 martie 2012, anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului din 27 martie 2012 din str. Suveranității 15 A1 or. Glodeni cu suprafața de 0,0011 ha, radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului pîrîtului asupra imobilului dat.

Prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani din 05 mai 2014, acțiunile au fost respinse ca neîntemeiate.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 24 februarie 2015, a fost respins apelul declarat de către avocatul Dodon Nicolae, în interesele lui Petric Zinaida și Dvoreașina Nadejda, și menținută hotărîrea Judecătoriei Rîșcani din 05 mai 2014.

La 02 aprilie 2015 avocatul Dodon Nicolae, în interesele lui Petric Zinaida și Dvoreașina Nadejda, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care a cerut admiterea recursului, casarea hotărîrilor judecătorești și emiterea unei noi hotărîri de admitere integrală a cererilor.

În motivarea recursului a indicat că, instanțele la adoptarea hotărîrilor nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond. Astfel, au ignorat prevederile imperative a SNIP-ului 2.07.01-89, capitolul 2 pct. 2.12, precum și prescripția din procesul-verbal de examinare a proiectului din avizul nr. 4 emis de Centrul de Medicină Preventivă Glodeni, or normele date stabilesc expres că distanța din partea laterală a blocului trebuie să fie de cel puțin 10 m. Respectiv, prin prisma art. 220 al. (1) Cod civil, autorizația de construire nr. 5 din 30 aprilie 2010 este nulă de drept.

Deși au înaintat mai multe pretenții, instanțele la adoptarea hotărîrilor nu s-au expus asupra tuturor capetelor de cerere, în special asupra cerinței de nulitate a contractului de arendă.

Neîntemeiat instanțele au constatat că avizul tehnic privind gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect nr. 320 din 24 mai 2011 emis de Inspekția de Stat în Construcții „Nord” nu influențează în vreun mod interesele recurenților, or acesta a fost eliberat după aplicarea interdicției judecătorești asupra imobilului din litigiu. Ba mai mult, în baza acestui aviz a fost înregistrat dreptul de proprietate a intimatului asupra unei construcții nefinisate.

Cu titlu de consecință, rezultă și ilegalitatea deciziei Consiliului or. Glodeni nr. 2/11 din 21 martie 2012 de înstrăinare a terenului din str. Suveranității 15 A1 or.

Glodeni, precum și nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 27 martie 2012.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil 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) 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) 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 recursul declarat de avocatul Dodon Nicolae, în interesele lui Petric Zinaida și Dvoreașina Nadejda, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursului 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. 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 recursul declarat de avocatul Dodon Nicolae, în interesele lui Petric Zinaida și Dvoreașina Nadejda, 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 recursul declarat de avocatul Dodon Nicolae, în interesele lui Petric Zinaida și Dvoreașina Nadejda, ca inadmisibil.

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

Recursul avocatului Dodon Nicolae, în interesele lui Petric Zinaida și Dvoreașina Nadejda, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Valentina Clevadi

Judecătorii

Sveatoslav Moldovan

Galina Stratulat