

Prima instanță: Judecătoria Rîșcani mun. Chișinău
Judecător: I. Barbacaru
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău
Judecători: N. Budăi, I. Muruianu, V. Pruteanu

Dosarul nr. 3ra-439/16

ÎNCHEIERE

30 martie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecători

Tamara Chișca-Doneva
Maria Ghervas, Ion Druță

examinînd chestiunea cu privire la admisibilitatea recursului declarat de către Zamulenschii Ivan și Societatea cu Răspundere Limitată „Succes-Victoria”, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Zamulenschii Ivan și Societatea cu Răspundere Limitată „Succes-Victoria” împotriva Agenția Relații Funciare și Cadastru privind obligarea de a elibera borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului adiacent imobilelor ce le aparțin, obligarea Agenției să încheie contract de vânzare-cumpărare cu Zamulenschii Ivan și Societatea cu Răspundere Limitată „Succes-Victoria” în privința terenurilor aferente imobilelor ce le aparțin,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 octombrie 2015, prin s-a menținut hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 14 iulie 2015,

c o n s t a t ă :

La 17 iulie 2014, Zamulenschii Ivan și SRL „Succes-Victoria” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Agenția Relații Funciare și Cadastru a RM privind obligarea de a elibera borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului adiacent imobilelor ce le aparțin și obligarea Agenției să încheie contract de vânzare-cumpărare cu Zamulenschii Ivan și SRL „Succes-Victoria” în privința terenurilor aferente imobilelor ce le aparțin.

În motivarea acțiunii reclamanții au invocat că, Zamulenschii Ivan este proprietar al terenului și construcției cu numerele cadastrale 0100119.243 și 0100119.243.01, iar SRL „Succes-Victoria” este proprietarul terenului și construcției cu nr. 0100119.114 și 0100119.114.01, amplasate în mun. Chișinău, str. Băcioii Noi 14.

Argumentează că, odată cu dobîndirea în proprietate a construcțiilor și terenurilor, reclamanții au depistat că acestea sunt împrejmuite cu un gard, iar

suprafața de teren real și efectiv utilizată și necesară proceselor tehnologice, era mai mare decât proprietatea acestora.

Pretind că, începând cu anul 2007 au inițiat procedura de achiziție a terenului împrejmuit, avînd în vedere că acesta este utilizat exclusiv de ei pentru accesarea către construcții și teren, dar și în procesul tehnologic, solicitînd acordul de la deținătorul terenului cît și de la proprietarul de drept.

În cadrul acestor proceduri, reclamanții au solicitat serviciile Institutului Național de Cercetări și Proiectări în domeniul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Arhitecturii, cu Funcții Teritoriale, fiind elaborat astfel Studiul de prefezabilitate privind demarcarea terenului aferent imobilelor private ale lor, prin care s-a stabilit că, în vederea utilizării și accederii la proprietățile lor, reclamanților urmează să le fie transmise în proprietate terenurile cu suprafața de 0,084 ha, dintre care teren aferent $S=0.023$ ha către SRL Succes-Victoria și 0,108 ha, dintre care teren aferent 0,038 către ceilalți doi reclamanți, după cum a fost delimitată în Studiul anexat.

În același timp, au fost întreprinse măsurările de rigoare privind întocmirea actelor de stabilire a hotarelor sectoarelor, elaborării planului geometric cît și proiectul planurilor geometrice.

Susțin reclamanții că, actele prezentate confirmă pe de o parte necesitatea transmiterii în posesie și folosință a terenurilor adiacente proprietăților reclamanților, iar pe de altă parte, nu este posibilă gestionarea acestor proprietăți fără terenurile în cauză, avînd în vedere că sunt loturi adiacente construcțiilor ce sunt utilizate de reclamanți nemijlocit în procesul tehnologic.

Mai mult, delimitarea de facto a terenurilor cu gard s-a efectuat cu mult timp înainte de transmiterea în proprietate a construcțiilor și terenurilor, iar această delimitare nu poate fi imputată reclamanților, ci constituie o stare normală de lucruri, legată de necesitățile de deservire a construcțiilor.

Or, potrivit anexei la decizia Primăriei mun. Chișinău, reclamanții dețin dreptul de folosință gratuită a terenului în litigiu, drept care a fost limitat prin transmiterea terenului din proprietatea municipiului Chișinău în proprietatea statului.

Reclamanții s-au adresat cu cerere prealabilă, prin care au solicitat eliberarea borderoului de calcul al prețului de cumpărare a terenului adiacent.

Prin scrisoarea nr. 01-09/80/14/1112 din 19 iunie 2014, pîrîtul a respins cererea reclamanților și a refuzat să elibereze borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului adiacent imobilelor acestora.

Consideră reclamanții că, actele și acțiunile pîrîtului contravin legislației în vigoare, or în temeiul art. 17 alin. (1) și (2) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile, reclamanții au anexat la cererea lor schema terenului aferent și planul geometric, copia buletinului de identitate a lui Zamulenschii Ivan și certificatul de înregistrare a persoanei juridice; copia autentificată a extrasului din Registrul bunurilor imobile, capitolul B; copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registrul dreptul de proprietate; certificatul privind coeficientul aplicat

la calcularea prețului de vânzare a terenului eliberat de autoritatea administrației publice locale, etc., acte care se află în original la pîrît și urmează să le prezinte în instanța de judecată.

De asemenea, reclamantii au anexat la cererea menționată supra, o cerere întocmită de Directorul Stațiunii Tehnologice de Irigare Chișinău (în gestiunea căreia se afla terenul), adresată Primăriei Chișinău, în calitate sa de exponent al gestionarului terenurilor învecinate, prin care a solicitat organului investit cu drept de înstrăinare, vinderea terenurilor litigioase către reclamantii, prin ce se confirma expres acordul vecinilor.

Astfel, susțin reclamantii că, au respectat prevederile legale menționate și au anexat toate actele prevăzute de lege, inclusiv, ca proprietari ai construcțiilor și terenurilor aferente acestora, și-au manifestat direct intenția de a obține în proprietate terenul în proprietate de stat, care este necesar pentru a putea utiliza și a avea acces la bunurile imobile ce-i aparțin, ca teren adiacent construcțiilor ce este utilizat nemijlocit în procesul tehnologic.

Pretind că, din actele anexate rezultă expres că reclamantii nu au o altă modalitate de a accede la construcțiile și folosirea acestor construcții fără terenul ce urmează a fi transmis în proprietate, fiind aplicabile prevederile art. 443 din Codul civil.

În drept, invocă prevederile art. 25 și 26 din Legea contenciosului administrativ și solicită obligarea Agenției Relații Funciare și Cadastru a RM să elibereze borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului adiacent imobilelor cu numerele cadastrale 0100119.243, 0100119.243.01, 0100119.114 și 0100119.114.01 amplasate în mun. Chișinău, str. Băcioii Noi 14, cu dispunerea ca prezenta hotărîre să constituie temei pentru semnarea cu Zamulenschii Ivan și SRL „Succes- Victoria” a contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor adiacente imobilelor menționate.

Prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 14 iulie 2015, cererea de chemare în judecată depusă de către Zamulenschii Ivan și SRL „Succes-Victoria” a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 octombrie 2015, s-a respins apelul declarat de Zamulenschii Ivan și SRL „Succes-Victoria” și s-a menținut hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 14 iulie 2015.

Nefiind de acord cu decizia menționată, la 15 decembrie 2015, în termenul prevăzut de lege, Zamulenschii Ivan și SRL „Succes-Victoria” au declarat recurs, solicitînd casarea deciziei instanței de apel și a hotărîrii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărîri prin care acțiunea să fie admisă integral.

În motivarea recursului, cu reiterarea motivelor de fapt și de drept invocate pe parcursul examinării cauzei, recurenții au indicat că decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe sunt ilegale și neîntemeiate, fiind emise cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural.

La 24 februarie 2016, Agenția Relații Funciare și Cadastru a prezentat referință pe marginea recursului declarat, solicitînd declararea acestuia

inadmisibil.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție a RM consideră că recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC RM, 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) al articolului menționat, prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că au fost aplicate eronat normele de drept material sau procedural, 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 RM.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Zamulenschii Ivan și SRL „Succes-Victoria” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC, or nu s-a invocat nici un temei care ar indica la ilegalitatea actelor judecătorești contestate, ci s-au formulat critici ce se axează asupra fondului cauzei.

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 instanțele inferioare, respectiv nu constituie temei de casare a actelor judecătorești 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.

Completul ține să menționeze că conform jurisprudenței CEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil 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 vs Irlanda, 16 aprilie 1991), însă motivele recursului invocate în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, care au fost apreciate corespunzător.

În astfel de circumstanțe, completul Colegiului civil, comercial și de

contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Zamulenschii Ivan și SRL „Succes-Victoria” ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 269-270, 433 lit. a), 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e

Recursul declarat de Zamulenschii Ivan și Societatea cu Răspundere Limitată „Succes-Victoria” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Maria Ghervas

Ion Druță