

Prima instanță: Judecătoria Bălți  
Judecător: A. Cucerescu  
Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți  
Judecători: A. Garbuz, G. Polivenco, O. Moraru

Dosarul nr. 2ra-405/16

## DECIZIE

20 aprilie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecători

Tamara Chișca-Doneva, Nadejda Toma,  
Vladimir Timofti, Ion Druță

examinînd recursul declarat de către Tverdohlebova Polina,  
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Oală Ala, Oală  
Anatolie, Ursu Iurie împotriva Polinei Tverdohlebova, intervenient accesoriu  
Primăria municipiului Bălți și Vasiliev Serghei, cu privire la partajarea terenului  
prin separarea bunului,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 13 octombrie 2015, prin care a  
fost admis apelul declarat de Ursu Iurie și avocatul Dodon Nicolae în interesele  
lui Oală Anatolie și Oală Ala, casată integral hotărîrea Judecătoriei Bălți din 02  
iulie 2015 și emisă hotărîre nouă,

### **c o n s t a t ă**

La 28 mai 2014, Oală Ala, Oală Anatolie, Ursu Iurie s-au adresat cu cerere  
de chemare în judecată către Tverdohlebova Polina, intervenient accesoriu  
Primăria mun Bălți și Vasiliev Serghei, cu privire la dispunerea formării prin  
separare a bunului imobil. Ulterior și-au concretizat cerințele (f.d. 140-143) și au  
solicitat: a dispune formarea prin separare a bunului imobil - terenul din str.  
Ceapaev 96 m. Bălți nr. cadastral 0300205.474, cu formarea a două bunuri  
distincte, conform Raportului de constatare a specialistului nr. 28 din 02 iulie  
2014, atribindu-le reclamantilor terenul cu suprafața de 0,0568 ha, cu ieșire la str.  
Ceapaev conform părții I din raport (hașurat pe plan), atribuindu-i un nou număr  
cadastral 03002050982, iar pîrîtei a i se atribui în terenul cu suprafața de 0,0267  
ha cu ieșire la str. Ceapaev conform părții II din raport (nu este hașurat pe plan),  
atribuindu-i un nou număr cadastral 03002050981, a dispune încasarea din contul  
pîrîtei în beneficiul reclamantilor Oală Ala, Oală Anatolie a cheltuielilor de  
judecată constituite din: 5 000 lei - cheltuieli de asistență juridică, 1 437 lei -  
cheltuieli pentru perfectarea raportului de constatare a specialistului nr. 28 din 02

iulie 2014, în total - 6 437 lei.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că, Oală Ala, Oală Anatoli sunt proprietarii a 3/5 din teren nr. cadastral 0300205.474 cu suprafața 0,0835 ha din str. Ceapaev, 96 m. Bălți și 4/5 din casa locativă nr. cadastral 0300205.474.01 în baza contractului de donație din 10 aprilie 1997, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 22 octombrie 1987 și în baza contractului de vânzare-cumpărare din 01 iulie 2011, la fel sunt proprietarii și a construcției accesorii nr. cadastral 0300205.474.04 în baza actului de recepție finală nr. 1 din 08 decembrie 2003.

Mai indică că, Ursu Iurie este proprietar a 1/5 din teren nr. cadastral 0300205.474 cu suprafața 0,0835 ha din str. Ceapaev, 96 m. Bălți și 1/5 din casa locativă nr. cadastral 0300205.474.01 în baza hotărîrii Judecătoriei Bălți din 27 septembrie 1994.

Pe terenul sus-menționat este amplasat încă o casă locativă nr. cadastral 0300205.474.02 cu o construcție accesorie nr. cadastral 0300205.474.03, ce reprezintă proprietate personală a pîrîtei Tverdohlebova Polina în baza actului de recepție finală nr. 1 din 30 ianuarie 2005.

Atît reclamanții cît și pîrîta, au intrări separate pe teritoriul gospodăriei din str. Ceapaev, însă, menționează reclamanții, pîrîta intenționează să le închidă accesul la această stradă.

Terenul cu nr. cadastral 0300205.474, de la adresa menționată, a fost transmis în proprietate condiționată proprietarilor casei locative cu nr. cadastral 0300205.474.01 (în conformitate cu art. 6/1 a Codului funciar RM, din motivul că nu au fost stabilite hotarele terenurilor aferente bunurilor imobile a tuturor proprietarilor). Proprietatea condiționată a terenului a fost înregistrată la OCT Bălți la data de 13 ianuarie 2003. La acel moment pîrîta avea înregistrat dreptul de proprietate asupra construcțiilor cu nr. cadastral 0300205.474.02 și 0300205.474.03.

Susțin reclamanții că au încercat să facă formarea bunului imobil în mod amiabil în baza contractului de separare, dar pîrîta refuză la efectuarea formării în mod extrajudiciar.

Prin hotărîrea Judecătoriei Bălți din 02 iulie 2015, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 13 octombrie 2015, a fost admis apelul declarat de Ursu Iurie și avocatul Nicolae Dodon în interesele lui Oală Anatolie și Oală Ala. S-a casat integral hotărîrea Judecătoriei Bălți din 02 iulie 2015 fiind emisă hotărîre nouă prin care s-a admis acțiunea. S-a dispus formarea prin separare a bunului imobil terenul cu nr. cadastral 0300205.474, amplasat pe str. Ceapaev 96 mun. Bălți cu formarea a două bunuri distincte conform raportului de constatare a specialistului nr. 28 din 02 iulie 2014, atribuindu-le lui Oală Ala, Oală Anatolie și Ursu Iurie terenul cu suprafața de 0,0568 ha cu ieșire la str. Ceapaev, conform părții unu din raport, atribuindu-i un nou număr cadastral, iar Polinei Tverdohlebova – teren cu suprafața de 0,0267 ha, cu ieșire la str. Ceapaev, conform părții a doua din raport, atribuindu-i un nou număr cadastral.

Nefiind de acord cu decizia menționată, la 16 decembrie 2015, Tverdohlebova Polina a declarat recurs, completându-l la 22 decembrie 2015 și 11 februarie 2016. A solicitat recurenta admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu trimiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel în alt complet de judecată.

În motivarea recursului a indicat că, decizia instanței de apel este ilegală și neîntemeiată, fiind emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material. Mai invocă recurenta că instanța de apel nu a dat o apreciere justă și corectă probelor anexate la materialele cauzei.

Conform art. 434 alin. (1) CPC, *„recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale”*.

Avînd în vedere că copia deciziei integrale a instanței de apel a fost expediată în adresa părților la 19 noiembrie 2015 (f.d. 193 vol. I), cît și faptul că potrivit avizului de recepție aceasta a fost recepționată de recurentă la 23 noiembrie 2015 (f.d. 197 vol. I), recursul se consideră declarat în termen.

La 16 martie 2016, reprezentantul lui Oală Anatolie și Oală Ala - avocatul Nicolae Dodon a prezentat referință pe marginea recursului declarat, solicitînd declararea acestuia inadmisibil.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) CPC, prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 30 martie 2016, recursul a fost declarat admisibil.

Examinînd argumentele invocate în cererea de recurs în raport cu materialele cauzei, 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 menținerea hotărîrii primei instanțe, din următoarele considerente:

Conform art. 442 alin. (1) CPC *„Judecînd 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.”*

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, *„instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărîrea primei instanțe”*.

Colegiul menționează că instanța de apel la emiterea deciziei contestate a aplicat eronat normele de drept material. În favoarea concluziei respective, instanța reține următoarele:

În conformitate cu art. 130 alin. (1) CPC, *„instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege”*.

Din materialele dosarului rezultă că, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral 0300205474 din str. Ceapaev 96 mun. Bălți este înregistrat condiționat, în temeiul art. 6<sup>1</sup> Cod Funciar, după Ursu Iurie 1/5 cotă parte, după Vasiliev Serghei - 1/5 cotă parte, iar după Oală Ala și Oală Anatolie - 3/5 cote

părți de teren.

Conform art. 6<sup>1</sup> Cod Funciar, *„Înregistrarea de stat a sectoarelor de teren și a drepturilor asupra lor în registrul bunurilor imobile al oficiului cadastral teritorial include: înregistrarea dreptului asupra sectorului de teren ce nu are hotare clar delimitate”*.

Conform art. 10 alin. (2) din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, *„Înregistrarea bunului imobil format prin separare și a drepturilor asupra lui se face în temeiul actului ce confirmă drepturile asupra bunului imobil inițial, al deciziei de formare a bunului imobil și al planului cadastral sau geometric al bunului imobil”*.

Studiind materialele cauzei, Colegiul constată că însăși reclamanții Oală Anatoli, Oală Ala și Ursu Iuri în cererea de chemare în judecată indică asupra faptului că terenul cu nr. cadastral 0300205.474 a fost înregistrat condiționat după proprietarii casei locative cu nr. cadastral 0300205.474.01, datorită faptului că nu au fost stabilite hotarele terenurilor aferente bunurilor imobile a tuturor proprietarilor.

Deși la materialele cauzei este anexat Raportul de constatare a specialistului nr. 28 din 02 iulie 2014, prin care s-a propus partajarea terenului în două părți: Partea I – 0,0568 ha și Partea II – 0,0267 ha, Colegiul consideră că proba respectivă nu demonstrează temeinicia pretențiilor reclamanților.

În acest sens, Colegiul menționează că din conținutul acestuia nu este clar în baza căror temeieri de fapt s-a propus varianta respectivă de formare a bunului imobil, în măsura în care nu sunt stabilite hotarele terenurilor aferente bunurilor imobile ce aparțin reclamanților.

De asemenea, Colegiul reține că, conform raportului de constatare a specialistului nr. 28 din 02 iulie 2014 s-a constatat că, suprafața terenului cu nr. cadastral 0300205.474 constituie de facto 0,0867 ha, iar după cum este indicat în extrasul din Registrul bunurilor imobile suprafața terenului dat constituie 0,0835 ha.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) CPC, *„Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel”*.

Având în vedere obligația părților de a proba circumstanțele pe care le invocă, Colegiul constată că reclamanții nu au prezentat instanței de judecată probe ce ar demonstra întreprinderea de către aceștia a acțiunilor prevăzute de art. 14-15 din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile și anume: depunerea cererii de formare a bunului imobil adresată executantului de lucrări cadastrale, elaborarea proiectului de formare a bunului imobil, etc.

Astfel, Colegiul constată că reclamanții nu au respectat procedura prevăzută de lege pentru formarea bunurilor imobile. Din acest considerent, Colegiul ajunge la concluzia că instanța de apel incorect a constatat temeinicia pretențiilor înaintate de către Oală Anatoli, Oală Ala și Ursu Iuri.

Prin urmare, instanța de fond corect a constatat caracterul neîntemeiat al pretențiilor reclamanților și corect a respins acțiunea.

Reieșind din cele expuse mai sus, Colegiul consideră că, decizia Curții de Apel Bălți din 13 octombrie 2015 a fost emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material, considerent din care urmează a fi casată. Totodată, hotărârea primei instanțe, fiind adoptată cu aplicarea corectă a normelor de drept material, urmează a fi menținută.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

### **d e c i d e :**

Se admite recursul declarat de Tverdohlebova Polina.

Se casează decizia Bălți din 13 octombrie 2015 și se menține hotărârea Judecătoriei Bălți din 02 iulie 2015, adoptată în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Oală Ala, Oală Anatolie, Ursu Iurie împotriva Polinei Tverdohlebova, intervenient accesoriu Primăria mun. Bălți și Vasiliev Serghei, cu privire la partajarea terenului prin separarea bunului.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii:

Tamara Chișca-Doneva

Nadejda Toma

Vladimir Timofti

Ion Druță