

prima instanță: V. Cupcea  
instanța de apel: M. Ciugureanu, G. Dașchevici, I. Cotruță,

## DECIZIE

22 iunie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul Tatiana Vieru  
Judecătorii: Valentina Clevadî, Tamara Chișca -Doneva  
Mariana Pitic, Oleg Sternioală,

examinând cererea de recurs depusă de către Fiodor Șchiopu și Maria Șchiopu, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Primăria satului Persecina împotriva lui Fiodor Șchiopu și Maria Șchiopu cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și radierea dreptului de proprietate din registru bunurilor imobile,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 februarie 2016, prin care a fost admis apelul declarat de Primăria satului Persecina, fiind casată hotărârea Judecătoriei Orhei din 15 decembrie 2014 cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii,

### c o n s t a t ă

La 06 martie 2014, Primăria satului Persecina a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Fiodor Șchiopu și Maria Șchiopu cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și radierea dreptului de proprietate din registru bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, prin hotărârea Comitetului Executiv al Sovietului Sătesc Persecina din 27 martie 1991, procesul-verbal nr.3, pct. 3.3, subp.63 lui Șchiopu Fiodor în calitate de familie nou-formate i-a fost repartizat un lot de teren cu suprafața de 0,08 ha pentru construcția casei individuale de locuit.

La 23 decembrie 2002, în baza deciziei Primăriei satului Persecina nr. 3.3 din 27 martie 1992, lui Șchiopu Fiodor i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453000.273, conform căruia lui Fiodor Șchiopu i-a fost repartizat în proprietate privată teren cu suprafața totală de 0,1200 ha, care a fost înregistrat în Registru bunurilor imobile la 30 decembrie 2002 (f.d. 4-5).

Conform hotărîrii Primăriei satului Peresecina nr. 3.3 din 27 martie 1991, lui Șchiopu Fiodor i-a fost repartizat un lot de teren cu suprafața de 0,1083 ha pentru construcții.

În baza deciziei enunțate, la 10 noiembrie 2009 lui Șchiopu Fiodor i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453210.235, care a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 27 ianuarie 2010.

Consideră că titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453210.235 urmează a fi anulat ca ilegal, cu radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile, deoarece lotul de teren cu suprafața de 0,1083 ha este parte componentă a zonei verzi a parcului de agrement din satul Peresecina, iar Comitetul executiv al sovietului sătesc Peresecina nu a atribuit loturi pentru construcția caselor individuale în zona verde a parcului.

Conform hotărîrii Primăriei satului Peresecina nr. 3 pct. 8 (21) din 21 mai 2009, lui Șchiopu Fiodor i-a fost repartizat un lot de teren cu suprafața de 0,0949 ha pentru construcții.

În baza deciziei enunțate, la 29 mai 2009 lui Șchiopu Fiodor i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453213.480, care a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 09 iunie 2009.

Consideră reclamantul că titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453213.480 urmează a fi anulat ca fiind emis ilegal, cu radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile, deoarece prin decizia Primăriei satului Peresecina nr. 3 pct. 8.(21) din 21 mai 2009 lui Șchiopu Fiodor nu i-a fost repartizat în proprietate lotul de teren cu suprafața de 0,0949 ha.

Solicită Primăria satului Peresecina anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453213480 eliberat la 29 mai 2009 lui Șchiopu Fiodor; anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453210235 eliberat la 10 noiembrie 2009 lui Șchiopu Fiodor, dispunerea Oficiului Cadastral Teritorial Orhei să radieze din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a lui Fiodor Șchiopu și Maria Șchiopu înregistrat conform titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453213480 eliberat la 29 mai 2009 și nr. 6453210235 eliberat la 10 noiembrie 2009.

Prin hotărîrea Judecătoriai Orhei din 15 decembrie 2014, acțiunea a fost respinsă ca fiind depusă tardiv (f.d. 63-64).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 24 februarie 2016, a fost admis apelul declarat de Primăria satului Peresecina, fiind casată hotărîrea Judecătoriai Orhei din 15 decembrie 2014 cu emiterea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii. A fost anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat de Primăria satului Peresecina raionul Orhei la 29 mai 2009 lui Șchiopu Fiodor, prin care i-a fost repartizat în proprietate lotul de teren cu suprafața de 0,0949 ha, număr cadastral 6453213480 ca fiind lovit de nulitate absolută, anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat de Primăria satului Peresecina raionul Orhei la 10 noiembrie 2009 lui Șchiopu Fiodor, prin care i-a fost repartizat în proprietate lotul de teren cu suprafața de 0,1083 ha, număr cadastral 6453210.235 ca fiind lovit de nulitate absolută, a fost dispusă Oficiului Cadastral Teritorial Orhei radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Fiodor Șchiopu și Maria Șchiopu.

La 25 aprilie 2016, Fiodor Șchiopu și Maria Șchiopu, au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea actului judecătoresc contestat cu menținerea hotărârii primei instanței.

În conformitate cu art. 434 alin.(1) Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Prin prisma normei citate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată recursul declarat de Fiodor Șchiopu și Maria Șchiopu în termen.

În motivarea recursului Fiodor Șchiopu și Maria Șchiopu au invocat că instanța de apel la adoptarea deciziei contestate a aplicat și interpretat eronat normele dreptului material aplicabile raportului juridic litigios.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

La 12 mai 2016, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Primăriei satului Peresecina cererea de recurs declarată de Fiodor Șchiopu și Maria Șchiopu, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

Până la examinarea pricinii, Primăria satului Peresecina nu a depus referință la cererea de recurs, prin care să-și exprime opinia referitor la recursul declarat.

În conformitate cu art. 441 Codul de procedură civilă în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecând recursul declarat în limitele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și restituirea pricinii spre rejudecare în aceeași instanță din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Din materialele pricinii s-a constatat că la 06 martie 2014, Primăria satului Peresecina a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Fiodor Șchiopu și Maria Șchiopu cu privire la anularea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453210.235, nr. 6453213.480 și radierea dreptului de proprietate din registru bunurilor imobile.

Potrivit procesului-verbal al Comitetului Executiv al Sovietului Sătesc Peresecina nr. 3 pct. 63 din 27 martie 1991, lui Șchiopu Fiodor în calitate de familie nou-formate i-a fost repartizat un lot de teren cu suprafața de 0,08 ha pentru construcția casei individuale de locuit (f.d.11-13).

Instanța de recurs constată că la materialele pricinii nu este anexat titlul de autentificare de autentificare a dreptului deținătorului de teren conform procesului-verbal enunțat mai sus.

La 29 mai 2009 în baza deciziei Primăriei satului Peresecina nr. 3 pct. 8 (21) din 21 mai 2009 lui Șchiopu Fiodor i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453213.480, potrivit căruia, ultimului i-a fost repartizat un lot de teren cu suprafața de 0,0949 ha pentru construcții care a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 09 iunie 2009 (f.d. 9-10, 15).

La 10 noiembrie 2009, în baza deciziei Primăriei satului Peresecina nr. 3.3 din 27 martie 1991 lui Șchiopu Fiodor i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453210.235, potrivit căruia, ultimului i-a fost repartizat un lot de teren cu suprafața de 0,1083 ha pentru construcții, care a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 27 ianuarie 2010 (f.d. 6-7).

Astfel depunând prezenta cerere de chemări în judecată, Primăria satului Peresecina a invocat că atât titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453210.235, cât și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453213.480 urmează a fi anulate, deoarece sunt lovite de nulitate absolută.

Fiind investită cu examinarea prezentei pricini, prima instanță prin hotărârea din 15 decembrie 2014, a respins acțiunea ca fiind depusă tardiv, în acest sens reținând că Primăria satului Peresecina a omis termenul general în interiorul căruia poate solicita anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și radierea dreptului de proprietate din registrul bunurilor imobile.

Judecând apelul declarat de către Primăria satului Peresecina, instanța de apel prin decizia din 24 februarie 2016 a casat hotărârea primei instanțe și a emis o nouă hotărâre de admitere a acțiunii.

În susținerea soluției date, instanța de apel a conchis că titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren sunt lovite de nulitate absolută, întrucât contravin ordinii publice și bunelor moravuri, fiind eliberate fără a fi respectate prevederile legale.

La caz, instanța de recurs constată, că decizia instanței de apel este una nemotivată, iar concluziile instanței de apel sunt expuse într-o formă evazivă, incertă, neavând putere de convingere, fără a fi dată o apreciere cuvenită pretențiilor formulate în prezentul litigiu în raport cu materialul existent la dosar, precum și normelor de drept ce reglementează acest aspect, fapt ce contravine prevederilor art. 239 CPC și art. 241 alin. (5) CPC,

Or, analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept, care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară și simplă, precisă, conchisă și fermă, să aibă putere de convingere.

Totodată, în conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță; instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată și din specificul obiectului acțiunii în cauză, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi, instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor pricinii, referindu-se în mod selectiv la unele constatări invocate de

apelant, fără a examina pricina în raport cu probele anexate și legislația ce guvernează litigiul în cauză.

În situația dată, reieșind din specificul acțiunii, instanța de recurs consideră că la judecarea cauzei era necesară verificarea legalității obiectului litigiului atât în baza argumentelor invocate de apelant, cât și conform cadrului legal ce guvernează raportul juridic supus judecării.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) Codul de procedură civilă, 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.

Astfel titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453213.480 a fost eliberat în baza deciziei Primăriei satului Persecina nr. 3 pct. 8 (21) din 21 mai 2009, iar titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453210.235 a fost eliberat în baza deciziei Primăriei satului Persecina nr. 3.3 din 27 martie 1991.

Instanța de recurs menționează că decizia Primăriei satului Persecina nr. 3.3 din 27 martie 1991, în baza căruia lui Șchiopu Fiodor i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453210.235 nu este anexată la materialele pricinii.

Procesul-verbal al Comitetului Executiv al Sovietului Sătesc Persecina nr. 3 pct. 63 din 27 martie 1991, potrivit căruia lui Șchiopu Fiodor i-a fost repartizat un lot de teren cu suprafața de 0,08 ha pentru construcții și la care face referire instanța de apel nu a stat la baza eliberării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453210.235. Or titlul enunțat a fost emis în baza unei alte decizii și anume decizia Primăriei satului Persecina nr. 3.3 din 27 martie 1991, care este din aceeași dată dar număr diferit.

În acest sens, se va remarca că în scopul stabilirii temeiniciei sau netemeiniciei pretențiilor înaintate, era indispensabil, alături de cele constatate, de a supune cercetării decizia Primăriei satului Persecina nr. 3.3 din 27 martie 1991, or, după cum denotă actele cauzei, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453210.235, a fost eliberat anume în baza deciziei enunțate.

Prin urmare, se constată că instanța de apel nu a întreprins măsuri în vederea soluționării litigiului apărut prin constatarea unor fapte necesare examinării la care instanța urma să contribuie, or, prin prisma art. 118 alin. (5) CPC, în caz de necesitate instanța judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părților și altor participanți la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

Totodată din materialele pricinii nu rezultă constatările instanței de apel că terenul număr cadastral nr. 6453210.235 cu suprafața de 0,1083 se află în sectorul care constituie parte componentă a zonei verzi a parcului de agrement din satul Persecina și în zona respectivă nu au fost atribuite loturi de teren pentru construcții. Astfel Primăria satului Persecina nu a prezentat un act care ar confirma cele invocate. Or conform art. 239 CPC hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

La fel instanța de apel nu a dat apreciere că decizia Primăriei satului Persecina nr. 3 p 8 din 21 mai 2009 și decizia Primăriei satului Persecina nr. 3.3 din 27 martie

1991 în bază cărora au fost emise titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453213.480 și nr. 6453210.235 a cărei anulare se solicită, nu sunt contestate și anulate, deși anume aceste decizii sunt producătoare de efecte juridice.

În afara de aceasta, în conformitate cu art. 138 alin. (4) Codul de procedură civilă, înscrisul se depune în original sau în copie autentificată în modul stabilit de lege, indicându-se locul de aflare a originalului. Înscrisul se depune în original când, conform legii sau unui alt act normativ, circumstanțele pricinii trebuie confirmate numai cu documente în original sau când copiile de pe documentul prezentat au cuprinsuri contradictorii, precum și în alte cazuri când instanța consideră necesară prezentarea originalului.

Instanța de apel nu a ținut cont de aceste prevederi imperative ale legii și a admis ca probe xerocopiile unor înscrisuri neautentificate.

Totodată printre pretențiile înaintate, Primăria satului Persecina a solicitat și radierea dreptului de proprietate din registru bunurilor imobile.

Conform art. 67 alin. (1) și (3) CPC persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane poate interveni în el alături de reclamant sau de pîrît pînă la închiderea dezbaterilor judiciare în prima instanță dacă hotărîrea pronunțată ar putea să influențeze drepturile sau obligațiile lui față de una din părți. Intervenientul accesoriu poate fi introdus în proces și la cererea uneia dintre părți sau din oficiul instanței.

Contrar prevederilor legale, instanța de apel a examinat pricina fără a dispune atragerea în proces în calitate de intervenient accesoriu a Oficiului Cadastral Teritorial Orhei, or, conform deciziei contestate a fost dispusă Oficiului Cadastral Teritorial Orhei radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Fiodor Șchiopu și Maria Șchiopu.

La caz, prezintă relevanță și faptul că Șchiopu Fiodor și Șchiopu Maria atît în referința prezentată în prima instanță, cît și în instanța de apel au invocat că cererea de chemare în judecată este depusă de Primăria satului Persecina cu omiterea termenului de prescripție.

Contrar normelor de drept procedural menționate, Curtea de Apel Chișinău nu s-a pronunțat în decizia emisă în privința termenului de prescripție invocat de către Șchiopu Fiodor și Șchiopu Maria.

Or, conform art. 271 Codul civil, acțiunea privind apărarea dreptului încălcat se respinge în temeiul expirării termenului de prescripție extinctivă numai la cererea persoanei în a cărei favoare a curs prescripția, depusă pînă la încheierea dezbaterilor în fond. În apel sau în recurs, prescripția poate fi opusă de îndreptățit numai în cazul în care instanța se pronunță asupra fondului.

Sub aspectul celor relatate se constată că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărîrii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

În concluzie și în sensul art. 6 alin. (1) al Convenției, instanța de recurs ține să menționeze că instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar avînd în vedere caracterul determinant al concluziilor sale să precizeze noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării.

De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile uneia dintre părți.

Distinct de cele arătate mai sus, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel urmează a fi casată cu remiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

La rejudecarea pricinii instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și rejudecând pricina, să emită o hotărâre întemeiată și legală.

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

decide:

Se admite recursul declarat de către Șchiopu Fiodor și Șchiopu Maria.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 24 februarie 2016 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Primăria satului Persecina împotriva lui Fiodor Șchiopu și Maria Șchiopu cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și radierea dreptului de proprietate din registru bunurilor imobile, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,

Judecătorul:

Tatiana Vieru

Judecătorii:

Valentina Clevadi

Tamara Chișca-Doneva

Mariana Pitic

Oleg Sternioală