

## Î N C H E I E R E

19 octombrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul Iulia Sîrcu

Judecătorii

Mariana Pitic, Iurie Bejenaru

examinînd chestiunea admisibilității recursului declarat de către Aculina Burduja și Gheorghe Burduja,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Aculinei Burduja și Gheorghe Burduja împotriva Agenției Relații Funciare și Cadastru, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru”, intervenientul accesoriu Inspectoratul Fiscal de Stat pe municipiul Chișinău cu privire la obligarea de a lua la evidență cadastrală bunurile imobile, de a efectua evaluarea cantitativă la prețuri reale de piață a bunurilor imobile, anularea scrisorii și avizelor de plată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 18 mai 2016 prin care a fost admis apelul declarat de către Întreprinderea de Stat „Cadastru”, casată hotărîrea Judecătoriei Rîșcani municipiul Chișinău din 15 decembrie 2015 și emisă o nouă hotărîre cu privire la respingerea acțiunii,

### c o n s t a t ă :

La 15 decembrie 2011, Aculina Burduja și Gheorghe Burduja au depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Relații Funciare și Cadastru, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru”, intervenientul accesoriu Inspectoratul Fiscal de Stat pe municipiul Chișinău cu privire la obligarea de a lua la evidență cadastrală bunurile imobile, de a efectua evaluarea cantitativă la prețuri reale de piață a bunurilor imobile, anularea scrisorii și avizelor de plată.

În motivarea acțiunii reclamantii au indicat că, în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 005643 din 24 octombrie 1996 și nr.036061 din 11 februarie 1999 au devenit proprietari ai bunului imobil cu destinație agricolă cu nr. cadastral 31581011019 și 31581011019.01.

La data de 01 iunie 2007 de către Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Filiala ÎS „Cadastru”, a fost emisă scrisoarea nr. 23211 și nr. 23210 privind evaluarea estimată a bunurilor imobile în scopul impozitării.

În temeiul scrisorii nr. 23211 bunul imobil cu nr. cadastral 3158101101901 a fost evaluat la suma de 1 139 878 lei, însă bunul imobil cu nr. cadastral 31581011019 în temeiul scrisorii nr. 23210 a fost evaluat la suma de 94 478 lei.

Reclamantii nefiind de acord cu evaluarea întocmită a bunurilor sus indicate, prin scrisoarea nr. 13-1325/2011 din 01 noiembrie 2011 au solicitat Agenției Relații

Funciare și Cadastru prezentarea Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 200 din 13 decembrie 2007, unde este specificat prețul unui metru pătrat a lotului pomicol în sumă de 68,15 lei și căsuței sezoniere a cărui metru pătrat este estimat la suma de 6195,70 lei.

Prin scrisoarea nr. 36/01-09/2270 din 01 decembrie 2011 de către Agenția Relații Funciare și Cadastru a fost prezentat Ordinul nr. 200 din 13 decembrie 2007 cât și informația privind analiza pieței bunurilor imobile din anul 2007 utilizată la determinarea valorilor de bază, prezentată de ÎS „Cadastru”.

Reclamanții Burduja Aculina, Burduja Gheorghe au indicat că nu sunt de acord cu modul de evaluare a bunurilor imobile sus menționate, consideră evaluarea efectuată de către Agenția Relații Funciare și Cadastru nejustificată și exagerată. Or, în formula de calcul se face referire la coeficientul unui metru pătrat a cărui metru pătrat pentru teren este 68,15 lei și pentru construcție 6195, 70 lei, însă nu se face referire la modul cum s-a ajuns la suma dată.

Au menționat că, sumele indicate în formula de calcul nu sunt argumentate și nu își au confirmarea legală, întrucât pîrîtul nu a indicat după care criterii a fost evaluat costul unui metru pătrat pentru teren și construcție.

Prin urmare, consideră evaluarea bunurilor imobile sus menționate ca fiind ireale și nu corespund prețurilor reale de piață.

Prin scrisorile adresate către Agenția Relații Funciare și Cadastru s-a solicitat de a lua la evidență cadastrală a bunurilor imobile: teren și construcție, însă i s-a refuzat în acest drept.

Consideră, că acest drept este prevăzut și de Hotărîrea Guvernului nr. 1303 din 24 noiembrie 2004, art. 15 care stipulează că, dacă la data evaluării bunului imobil nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile acesta urmează a fi înregistrat de către oficiile cadastrale teritoriale în perioada evaluării.

Înregistrarea unor astfel de bunuri se va efectua din contul mijloacelor bugetului de stat, însă art. 16 stabilește că în cazul în care obiecte ale evaluării sunt construcțiile neautorizate, autoritatea administrației publice locale va pune la dispoziția oficiilor cadastrale teritoriale informația privind destinația și modul de folosință a acestor obiecte.

Prin urmare, consideră că Agenția Relații Funciare și Cadastru nu a putut să efectueze evaluarea fără ca acest bun imobil să fie luat la evidența cadastrală.

Referirea Agenției Relații Funciare și Cadastru la coeficienții indicați în anexa nr. 2 și la informația privind analiza pieței bunurilor imobile pentru loturi pomicole în anul 2007 din scrisoarea nr. 36/01-09/2270 din 01 decembrie 2011, nu pot fi luate ca bază pentru evaluarea bunului imobil deoarece acestea nu sunt motivate și nici reale, cu atât mai mult că nu este indicat de către cine s-a întocmit evaluarea dată, nu este semnătura persoanei care a întocmit evaluarea și nici ștampila instituției, care să fie investită cu acest drept.

Menționează că, în temeiul pct. 22 al Hotărîrii Guvernului nr. 1303 din 24 noiembrie 2004 despre aprobarea Regulamentului cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, doar tranzacțiile ce corespund criteriilor valorii pe piață vor fi luate în considerare la elaborarea modelului de evaluare, însă art. 26 al aceluiași Regulament prevede că modelul de evaluare va descrie influența factorilor

valorici asupra valorii bunului imobil și va fi elaborat în baza analizei datelor de piață.

Consideră reclamații nejustificată și exagerată evaluarea întocmită de către Agenția Relații Funciare și Cadastru și OCT Chișinău, din care considerent aceasta urmează a fi anulată.

Prin urmare, solicită Aculina Burduja și Gheorghe Burduja obligarea Agenției Relații Funciare și Cadastru și OCT Chișinău filiala ÎS „Cadastru” de a lua la evidența cadastrală bunul imobil cu nr. cadastral 31581011019 și 31581011019.01, obligarea Agenției Relații Funciare și Cadastru și OCT Chișinău de a efectua evaluarea cantitativă la prețurile reale de piață a bunurilor imobile cu nr. cadastrale 31581011019 și 31581011019.01, anularea scrisorilor nr. 23211 prin care au fost evaluate casa de vacanță la suma de 1 139 878 lei și nr. 23210 evaluarea terenului pomicol la suma de 94 478 lei, anularea avizelor de plată din 27 octombrie 2011 în sumă de 484,37 lei și în sumă de 62,82 lei.

Prin hotărârea Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău din 15 decembrie 2015 acțiunea a fost admisă parțial și a fost obligată Agenția Relații Funciare și Cadastru și OCT Chișinău filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru” de a lua la evidența cadastrală bunul imobil cu nr. 31581011019 și nr. 31581011019.01. A fost obligată Agenția Relații Funciare și Cadastru și Organul Cadastral Teritorial Chișinău, filiala ÎS „Cadastru” de a efectua evaluarea cantitativă a prețurilor bunurilor imobile cu nr. cadastral 31581011019 și nr. 31581011019.01 ce aparțin reclamațiilor Aculina Burduja și Gheorghe Burduja, conform metodelor de evaluare prevăzute de lege. Au fost anulate scrisorile nr. 23211 în sumă de 1139878 lei și nr. 23210 în sumă de 94478 lei, avizul de plată din 27 octombrie 2011 în sumă de 484,37 lei și avizul de plată din 27 octombrie 2011 în sumă de 62,82 lei.

La 15 ianuarie 2016, ÎS „Cadastru” a depus apel nemotivat, iar la 02 februarie 2016 a depus apel motivat împotriva hotărârii primei instanțe, cerînd admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 18 mai 2016 a fost admis apelul declarat de către ÎS „Cadastru”, casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea Aculinei Burduja și Gheorghe Burduja a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a stabilit că Aculina Burduja și Gheorghe Burduja sunt proprietari ai bunurilor imobile situate în mun. Chișinău, or. Vadul lui Vodă cu nr. cadastrale 3158101.1019 și 3158101.1019.01 (f.d. 38).

La 01 iunie 2007 de către Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Filiala ÎS „Cadastru” a fost emisă scrisoarea nr. 23211 și nr. 23210 privind evaluarea estimată a bunurilor imobile în scopul impozitării.

În temeiul scrisorii nr. 23211 bunul imobil cu nr. cadastral 3158101101901 a fost evaluat la suma de 1 139 878 lei, iar bunul imobil cu nr. cadastral 31581011019 în temeiul scrisorii nr. 23210 a fost evaluat la suma de 94 478 lei.

Astfel, Aculina Burduja și Gheorghe Burduja la 13 iunie 2011 prin scrisoarea nr. 13-169/2011 s-au adresat către Agenția Relații Funciare și Cadastru cu cerere prealabilă prin care și-au exprimat dezacordul privind modul de evaluare a bunurilor

imobile, și anume, casa de vară cu nr. cadastral 31581011019.01 și lotul de pământ cu nr. cadastral 31581011019 (f.d. 20).

Ca răspuns la cererea sus menționată, Agenția Relații Funciare și Cadastru a RM, Întreprinderea de Stat „Cadastru”, prin scrisoarea nr. 01-35/5022 din 04 iulie 2011 a comunicat reclamantului-intimat că pentru verificarea și actualizarea informației în cauză este necesar de efectuat investigații în teren (f.d. 18).

Suplimentar Agenția Relații Funciare și Cadastru al RM, prin scrisoarea nr. 36/01-09/1285 din 13 iulie 2011 a comunicat reclamanților-intimați despre necesitatea asigurării accesului către bunul imobil și fixarea unei date și ore pentru ieșirea și examinarea în teren a obiectului evaluării.

Invocînd faptul că, Agenția Relații Funciare și Cadastru, OCT Chișinău filiala ÎS „Cadastru” nu le-a prezentat formula de calcul cît și criteriile ce au stat la baza evaluării bunului imobil, reclamanții-intimați Burduja Aculina și Burduja Gheorghe s-au adresat repetat către Agenția Relații Funciare și Cadastru a RM cu scrisoarea nr. 13-250/2011 din 20 iulie 2011.

Prin răspunsul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 36/01-09/1567 din 19 august 2011 a fost prezentată formula de calcul pentru lotul pomicol cu nr. cadastral 315810111019 a cărui valoare a fost estimată la suma de 94 478 lei și formula de calcul pentru căsuța sezonieră cu nr. cadastral 31581011019.01 cu valoarea estimată la suma de 1 139 878 lei.

Reclamanții-intimați nefiind de acord cu evaluarea întocmită a bunurilor sus indicate, prin scrisoarea nr. 13-1325/2011 din 01 noiembrie 2011 au solicitat Agenției Relații Funciare și Cadastru prezentarea Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 200 din 13 decembrie 2007 unde este specificat prețul unui metru pătrat a lotului pomicol în sumă de 68,15 lei și căsuței sezoniere a cărui metru pătrat este estimat la suma de 6195, 70 lei.

Prin scrisoarea nr. 36/01-09/2270 din 01 decembrie 2011 de către Agenția Relații Funciare și Cadastru a fost prezentat Ordinul nr. 200 din 13 decembrie 2007 cît și informația privind analiza pieței bunurilor imobile din anul 2007 utilizată la determinarea valorilor de bază, prezentată de ÎS „Cadastru”.

Astfel, instanța de apel avînd în susținerea soluției sale prevederile art. 11 alin. (1) și (2), 21 și 26 alin. (1) din Legea nr. 989 din 18 aprilie 2002 cu privire la activitatea de evaluare și reevaluarea bunurilor imobile, art. 278 alin. (1) Codul fiscal a ajuns la concluzia netemeinicii hotărîrii primei instanțe, concluzionînd că modelul de evaluare este automatizat și se descrie, sub formă de formulă, corelația dintre valoarea bunurilor imobile și variabilele ce exprimă factorii cererii și ofertei pe piața imobiliară. Expresia matematică a modelului nominalizat respectă principiile generale ale evaluării și criteriile de calitate a modelelor matematice. Astfel, la calcularea valorii obiectelor comerciale și industriale au fost luate în considerație contribuția factorilor tehnico-economici, mansardei, dotare tehnică, funcționalitatea bunului și alți parametri. În plus, Gheorghe Burduja a fost invitat pentru a investiga modalitatea de funcționare a programului automatizat de evaluare masivă și caracteristică tehnică detaliată a obiectului evaluat.

Reieșind din faptul că, la moment evaluarea efectuată de către ÎS „Cadastru” nu a fost modificată, instanța de apel a considerat că sunt neîntemeiate pretențiile

Aculinei Burduja și Gheorghe Burduja privind anularea scrisorii nr. 23211 în sumă de 1 139 878 lei și nr. 23210 în sumă de 94 478 lei și a avizelor de plată din 27.10.2011 în sumă de 484,37 lei și din 27.10.2011 în sumă de 62,82 lei, emise în baza prețurilor stabilite prin scrisorile menționate.

De asemenea, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău a casat hotărârea primei instanțe și a respins pretenția cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil deoarece contravine prevederilor art. 27, 28 și 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile, bunul imobil construcție individuală cu nr. cadastral 31581011019.01 și anume căsuța de vacanță lit. A/01 și construcții accesorii sunt construcții fără autorizație de construire.

Prin urmare, Agenția Relații Funciare și Cadastru și OCT Chișinău, Filiala ÎS „Cadastru” nu poate fi obligată de a lua la evidență cadastrală bunul imobil cu nr. cadastral 31581011019 și nr. 31581011019.01, în situația în care s-a constatat că aceste bunuri imobile sunt construite neautorizat.

La 21 iulie 2016, Aculina Burduja și Gheorghe Burduja au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerînd admiterea apelului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

Recurenții, Aculina Burduja și Gheorghe Burduja, în motivarea recursului, își exprimă dezacordul cu decizia instanței de apel indicînd că este neîntemeiată, deoarece la emiterea acesteia au fost încălcate și aplicate eronat normele de drept material.

Menționează că instanța de apel nu a ținut cont de faptul că apelantul a omis termenul de 30 zile de declarare a apelului și nici nu a solicitat repunerea în termen a acestuia, deoarece dispozitivul hotărârii primei instanțe a fost pronunțat la 15 decembrie 2015, iar apelantul a declarat apel la 15 ianuarie 2016.

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 redactate.

Din actele pricinii rezultă că decizia Curții de Apel Chișinău din 18 mai 2016 a fost expediată părților la 06 iulie 2016, iar la 21 iulie 2016 Aculina Burduja și Gheorghe Burduja au depus cererea de recurs. Prin urmare, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul depus în termenul prevăzut de lege.

Examinînd temeiurile recursurilor în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Codul de procedură civilă, 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) ale 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) prevede că săvârșirea altor încălcări decît 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.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Aculina Burduja și Gheorghe Burduja nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă 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 numai legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează 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 Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține și jurisprudența CEDO conform căreia recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posedă putere de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcel contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când motivele recursului indicate în cazul din speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii atât în prima instanță cât și instanța de apel, asupra cărora instanța de apel s-a pronunțat în modul corespunzător.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Aculina Burduja și Gheorghe Burduja ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 269-270, 431 alin. (2), 433 lit. a) și 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

#### d i s p u n e:

Recursul declarat de către Aculina Burduja și Gheorghe Burduja se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului, judecătorul:

Iulia Sîrcu

Judecătorii:

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru