

prima instanță: Popovici S.I.

instanța de apel: Lazareva E.P., Dimina E.I., Talai D.V.

DECIZIE

25 septembrie 2013

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Vera Macinskaia, Valentina Clevadî

Tamara Chișca-Doneva, Nicolae Clima

examinând recursul declarat de către Denis Buzadji, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Nicolae Statov și Elena Statova împotriva Consiliului s. Congaz, raionul Comrat și Primăriei s. Congaz, intervenienți accesorii Mihail Terzi, Denis Buzadji, societatea cu răspundere limitată „Smereca Lux” cu privire la contestarea actului administrativ, împotriva deciziei Curții de Apel Comrat din 05 februarie 2013, prin care apelul declarat de Consiliului s. Congaz, raionul Comrat a fost restituit, iar apelul declarat de avocatul Colodeev R.F., în interesele intervenienților accesorii de partea intimatului au fost respinse și menținută hotărîrea judecătoreiei Comrat din 27 iulie 2012, prin care acțiunea a fost admisă,

c o n s t a t ă

La 16 ianuarie 2012 Statov Nicolae și Statova Elena au înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului s. Congaz, raionul Comrat și Primăriei s. Congaz, intervenienți accesorii Mihail Terzi, Denis Buzadji, societatea cu răspundere limitată „Smereca Lux” cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii, reclamantii au invocat că la 31 ianuarie 2011, consiliul s. Congaz a adoptat decizia nr. 30.16.29 prin care a fost format bunul imobil - terenul de pământ cu suprafața de 0,10 ha din contul terenului de pământ cu suprafața totală de 0,5044 ha, situat pe str. Lenin, nr. 157, s. Congaz, în scopul repartizării ulterioare în proprietate lui Buzadji Denis pentru construcția casei individuale de locuit.

Prin hotărîrea Consiliului s. Congaz, raionul Comrat din 03.06.2011 pe același teren au fost formate 3 bunuri imobile, iar la 11 noiembrie 2011, același consiliu a adoptat decizia nr. 5.8, prin care a fost anulată decizia nr. 33.6.11 din 03 iunie 2011 și au fost formate deja 4 bunuri imobiliare - terenuri pe terenul de pământ cu suprafața totală de 0,5044 ha, situat pe aceeași adresă și înregistrat cu numărul cadastral 9622210310.

Consideră reclamanții că aceste acte administrative încalcă prevederile art. 10 alin. (2) al Legii nr. 354 – XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, potrivit căruia 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.

Astfel, formarea bunurilor imobile - terenului de pământ trebuie să fie făcută doar în privința reclamanților, deoarece dintre toate construcțiile, situate pe terenul de pământ, din contul căruia a avut loc formarea terenurilor noi de pământ prin acte ce confirmă dreptul de proprietate asupra obiectelor imobilului, înregistrate în modul stabilit în Registrul bunurilor imobile, îl posedă doar ei, ce se confirmă prin extrasul din registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, pentru formarea altor terenuri de pământ în scopul primirii drepturilor de posesiune sau proprietate, alte persoane cointerestate au fost obligate să prezinte documente, ce confirmă dreptul de proprietate asupra obiectelor imobilului și înregistrate în modul stabilit în Oficiul Cadastral Teritorial.

Formarea bunului imobil, făcută inițial în conformitate cu decizia nr. 33.6.11 din 03 iunie 2011, iar ulterior în conformitate cu decizia nr. 5.8 din 11 noiembrie 2011, a fost efectuată în baza cererii reclamanților privind răscumpărarea terenului de pământ aferent, pe care sunt situate obiectele bunurilor imobile, care le aparțin cu drept de proprietate.

Menționează reclamanții că nu au fost îndeplinite cerințele prevederilor pct. 7 din adnotările la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare – cumpărare a pământului și p. 19 din Regulamentul cu privire la vânzarea – cumpărarea terenurilor de pământ aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, în conformitate cu care suprafețele terenurilor, pe care sunt amplasate; obiectele private și care se folosesc în procesul-tehnologic, sunt deciziile organelor locale, în modul stabilit de Guvern.

Totodată, mărimile și configurația suprafeței terenului de pământ aferent, recomandat a fi oferit reclamanților, consiliul nu ține cont de amplasarea obiectelor bunurilor imobile ce nu permit folosirea lor în procesul tehnologic.

Susțin reclamanții că prin decizia contestată a consiliului nr. 30.16.29 din 31 ianuarie 2011 privind formarea terenului de pământ și repartizarea lui pentru construcția casei de locuit, de fapt, samavolnic se schimbă destinația acestor terenuri, care se referă la categoria terenurilor de destinație agricolă, iar în conformitate cu Cadastrul bunurilor imobile - la categoria terenurilor de destinație specială.

Astfel, consideră reclamanții că consiliul a încălcat prevederile legislației în vigoare privind modul și împuternicirile de schimbare a destinației terenurilor agricole.

Totodată, emițînd decizia nr. 5.8 din 11 noiembrie 2011 privind formarea a celor 4 terenuri de pământ cu suprafață totală de 0,5044 ha, consiliul nu a luat în considerație, că anterior o parte din acest teren de pământ cu suprafață de 0,05 ha i-a fost oferită pentru folosință lui Costov L.I., și în prezent terenul cu suprafața deja de 0,07 ha se află în folosință în baza contractului de arendă din 12 ianuarie

2010 la SRL „Smereca-Lux”, căreia terenul de pământ nu i-a fost oferit.

Cer reclamanții, Nicolae Statov și Elena Statova anularea deciziilor nr.30.16.29 din 31 ianuarie 2011, p.p. 3 și 4 din decizia nr.5.8 din 11 noiembrie 2011 Consiliului s. Congaz, r-nul Comrat și repararea prejudiciului moral în sumă de 100000 lei.

Ulterior, reclamanții, în cadrul ședinței de judecată au depus cerere suplimentară prin care au solicitat anularea deciziei nr.6.12.7 din 23 decembrie 2011 a Consiliului s. Congaz, r-nul Comrat.

Prin hotărârea judecătoreiei Comrat din 27 iulie 2012, acțiunea a fost admisă, fiind anulate decizia nr.30.16.29 din 31 ianuarie 2011, p.p. 3 și 4 din decizia nr.5.8 din 11 noiembrie 2011 și decizia nr.6.12.7 din 23 decembrie 2011 a Consiliului s. Congaz, r-nul Comrat.

Prin decizia Curții de Apel Comrat din 05 februarie 2013, apelul declarat de Consiliul s. Congaz, raionul Comrat a fost restituit, iar apelul declarat de avocatul Colodeev R.F., în interesele intervenienților accesorii de partea intimatului au fost respinse și menținută hotărârea primei instanțe.

La 09 aprilie 2013, Denis Buzadji a declarat recurs împotriva decizia Curții de Apel Comrat din 05 februarie 2013, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârii primei instanțe și a deciziei instanței de apel cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului, recurentul Denis Buzadji a invocat că hotărârile instanțelor judecătorești sunt ilegale fiind emise cu încălcarea normelor de drept material.

În special invocă recurentul că Legea cu privire la formarea bunurilor imobile a fost interpretată incorect de instanțe, menționând că Consiliul s. Congaz a format bunul imobil litigios în conformitate cu art. 10 alin. (1) al legii nominalizate.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către Denis Buzadji, este întemeiat și urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și restituirea pricinii spre rejudecare în instanța de apel, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin.(1) lit.c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept 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.

În conformitate cu art. 432 alin.(2) CPC, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- c) a interpretat în mod eronat legea;

Astfel, după cum rezultă din actele cauzei reclamanții Nicolae Statov și Elena Statova s-au adresat în instanța de judecată cu acțiune către Consiliul s. Congaz, r-nul Comrat prin care au solicitat anularea deciziilor nr.30.16.29 din 31 ianuarie

2011, p.p. 3 și 4 din decizia nr.5.8 din 11 noiembrie 2011 și decizia nr.6.12.7 din 23 decembrie 2011 a Consiliului s. Congaz, r-nul Comrat și repararea prejudiciului moral în sumă de 100000 lei.

Instanțele judecătorești au emis hotărârile respective.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, examinând materialele cauzei constată că Nicolae Statov și Elena Statov, în baza contractul de vânzare – cumpărare nr.3056 din 08 aprilie 2011, au devenit proprietari a depozitului cu nr. cadastral 9622210.310.01 cu suprafața de 75 m.p. și depozitului cu nr. cadastral 9622210.310.02 cu suprafața de 190,7 m.p., situate în sat. Congaz, str. Lenin, 157.

Tot odată, Terzi Elena și Terzi Mihail, în baza hotărârii Judecătorești din 28 iunie 2006, nr. dosarului 2-2374/05, au devenit proprietari a clădirii administrative nr. cadastral 9622210.310.04 cu suprafața de 130,2 m.p., situată în sat. Congaz, str. Lenin, 157.

La 31 ianuarie 2011, Consiliul sătesc Congaz , r-nul Comrat în baza cererii lui Denis Buzadji, prin care ultimul a solicitat repartizarea unui lot de teren pentru construirea casei individuale pe terenul situat în s. Congaz, str. Lenin, a adoptat decizia nr. 30.16.29, în conformitate cu care sa decise:

p.1 – formarea planului cadastral al terenului cu suprafața de 0, 10 ha din contul terenului cu cod cadastral 9622210310;

p.2 – a alocat terenul nou format cu suprafața de 0,10 ha în proprietate lui Buzadji Denis, pentru construirea unei case individuale și

p.3 – a atribuit terenului nou format adresa poștală str. Ceapaiev 10 „A”.

La 11 noiembrie 2011, Consiliul sătesc Congaz a adoptat decizia nr. 5.8 , în baza căreia s-a hotărât:

p.1 – a anula decizia consiliului sătesc Congaz nr.03 iunie 2011 ca ilegală;

p.2 – primarului s. Congaz a lua măsuri pentru stabilirea prețului de chirie pentru SRL „Smereca Lux” în mărime de 2%, în conformitate cu legislația în vigoare;

p.3 – a forma 4 (patru) planuri cadastrale pentru terenurile de pământ: pentru construcțiile Elenei Statova cu suprafața de 0,1772 ha în str. Lenin 157 „A”; pentru construcțiile lui Terzi Mihail cu suprafața de 0,1772 ha, str.Lenin 157; pentru încăperile depozitului și șopronul fostei fabrici de cherestea a Elenei Statov cu suprafața 0,05 ha, str.Lenin 157; pentru construcția casei individuale lui Buzadji Denis 0,10 ha în str. Ciapaiev 10 „A” din contul terenului de pământ cu suprafața 0,5044 ha , codul cadastral 0622210310, situat în str. Lenin ,157 și p.4 a înregistra terenurile de pământ: din str. Lenin 157 cu suprafața de 0,1772 ha; din str. Lenin 157 „A” cu suprafața de 0,1772 ha; din str. Lenin 1 57 cu suprafața de 0,05 ha după primăria s. Congaz.

La 23 decembrie 2011, Consiliul sătesc Congaz Comrat a adoptat decizia nr. 6.12.7, prin care sa decise:

p.1. decizia Consiliului s. Congaz nr. 30.16.29 din 31 ianuarie 2011 și nr. 5.8 din 11 noiembrie 2011 a lăsa în vigoare;

p.2. a forma 5 planuri cadastrale de terenuri, ținând cont de trecerea spre fabrica de cherestea: trecerea - 0, 012 ha, pentru construcțiile Elenei Statov cu

suprafața de 0,1712 ha pe str. Lenin, 157 „A”; pentru construcțiile lui Terzi Mihail, cu suprafață de 0,1712 ha, pe str. Lenin, 157; pentru încăperile depozitului și șopronul fostei cherestea a Elenei Statov cu suprafața 0,05 ha, str. Lenin 157; pentru construcția casei individuale lui Buzadji Denis 0,10 ha în str. Ciapaiev 10 „A” din contul terenului de pământ cu suprafața 0,5044 ha , codul cadastral 06222103 10, situat în str. Lenin , 157 și p.3 a înregistra terenurile de pământ: din str.Lenin 157 cu suprafața de 0,1712 ha; din str. Lenin 157 „A” cu suprafața de 0,1712 ha; din str. Lenin 157 cu suprafața de 0,05 ha; trecerea spre fabrica de cherestea din str. Lenin 157 cu suprafața de 0,012ha.

Potrivit art. 3 al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28 octombrie 2004, formarea bunului imobil se inițiază de către:

a) proprietarul lui, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităților împuternicite cu administrarea bunului;

b) titularii de drepturi reale și de alte drepturi patrimoniale (gestiune economică, arendă etc.), cu acordul proprietarului;

c) instanța de judecată, executorii judecătorești și organele fiscale, în cazurile prevăzute de prezenta lege.

Concomitent, art. 4 al legii sus menționate, lista exhaustivă a scopurilor pentru care bunul imobil se poate forma, și anume: în orice scop care nu contravine legislației, inclusiv în scopul:

a) transmiterii terenurilor în proprietate sau folosință persoanelor fizice sau juridice, în condițiile legii;

b) efectuării de tranzacții cu bunuri imobile;

c) dezvoltării terenului, prin construirea sau reconstruirea clădirilor și altor lucrări amplasate pe el;

d) împărțirii bunului imobil proprietate comună;

e) atribuirii în natură fondatorului a cotei lui din patrimoniul persoanei juridice;

f) schimbului de terenuri, inclusiv în scopul amplasării lor compacte;

g) separării sau comasării bunurilor imobile în legătură cu reorganizarea sau cu desființarea persoanei juridice;

h) vânzării la licitație a unei porțiuni din teren și/sau a unei părți din construcție care intră în masa debitoare a întreprinderii insolvente, sau a unei porțiuni din teren și/sau a unei părți din construcție a persoanei fizice sau juridice al cărei patrimoniu a fost sechestrat și/sau se comercializează pentru stingerea datoriilor la plățile obligatorii.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție examinând materialele cauzei constată că instanța de apel de fapt a reiterat concluzia primei instanțe, invocând că la emiterea deciziilor contestate Consiliul s. Congaz a depășit împuternicirile stabilite prin lege, și că de fapt acesta nu avea împuterniciri de formare a bunurilor imobile, tot odată concluzionând că deciziile menționate au fost emise contrar prevederilor art. 7 al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28 octombrie 2004.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că concluzia instanței de apel este una eronată, fiind incorect

aplicată legea materială care guvernează raportul juridic litigios.

Prin actele cauzei se atestă că toate imobilele ca aparțin cu drept de proprietate Elenei Statov și Terzi Mihail, cât și lotul de pământ cu suprafața de 0,10 ha, care i-a fost repartizat lui Denis Buzadji, în proprietate pentru construirea casei individuale, se află pe terenul cu nr. cadastral 9622210310, suprafața de 0,5044 ha, de pe str. Lenin, 157, fosta brigada de construire, care aparține unității teritorial administrative a s. Congaz, r-nul Comrat.

În asemenea circumstanțe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție concluzionează că este eronată concluzia instanțelor de judecată că formarea planurilor cadastrale pentru terenurile la pct.1 din decizia nr.30.16.29 din 31 ianuarie 2011, p. 3 din decizia nr.5.8 din 11 noiembrie 2011 și p.2 decizia nr.6.12.7 din 23 decembrie 2011 a Consiliului s. Congaz, r-nul Comrat, nu ține de competența Consiliului.

Art. 5 alin. (1) al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28 octombrie 2004, prevede că lucrările de formare a bunurilor imobile sînt executate de oficiile cadastrale teritoriale, de întreprinderi de stat sau întreprinderi private, care dispun de ingineri cadastrali, certificați la Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru, iar modul și condițiile de certificare sînt stabilite de Guvern.

Prin prevederea enunțată se are în vedere că executantul lucrărilor cadastrale sînt oficiile cadastrale teritoriale și alte organe, inclusiv întreprinderi private, dar nu că acestea au atribuții cu privire la formarea bunurilor imobile.

Potrivit prevederilor art. 3 al aceleași legi, formarea bunului imobil se inițiază de către, proprietarul lui sau unitatea administrativ-teritorială, în scopurile prevăzute de art. 4 al legii menționate, cu executarea ulterioară de către oficiile cadastrale a lucrărilor cadastrale.

Prin urmare, formarea bunului imobil și lucrările de formare a bunurilor imobile sunt două noțiuni și acțiuni distincte și sunt efectuate de diferite organe competente.

Mai mult ca atât, potrivit art. 10 alin.(1) și (2) al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28 octombrie 2004, separarea este o modalitate de formare a unui bun imobil independent prin desprinderea unei părți din bunul imobil înregistrat.

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.

Acestor aspecte instanța de apel cât și prima instanță nu au dat nici o apreciere, iar soluția dată de instanța de apel este necorespunzătoare actelor cauzei fiind eronat aplicată legea materială și nu răspunde tuturor argumentelor apelului, de aceea aceasta nu poate fi menținută.

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 ședința de judecată. Mai mult ca atât, ea trebuie să corespundă tuturor normelor de drept și să răspundă în mod sigur și

expres la toate cererile și obiecțiile formulate de părți, să fie concretă, certă, și necondițională.

Din considerentele menționate și avînd în vedere, că nu au fost constatate pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond și eronat a fost aplicată legea materială care guvernează raportul juridic litigios și deoarece eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și de a restitui pricina spre rejudecare în instanța de apel, avînd în vedere faptul că apelul are caracter devolutiv, iar instanța de apel prelungește examinarea cauzei și are posibilitate de a corecta toate erorile, dacă se depistează, comise de prima instanță.

La rejudecarea pricinii, instanța de apel urmează a ține cont de cele menționate, de a stabili cu certitudine toate circumstanțele litigiului, de a aprecia obiectiv toate argumentele părților, de a le aprecia obiectiv, de a crea condiții obiective și reale participanților la proces pentru realizarea drepturilor sale procedurale și în baza probelor pertinente administrate, raportate la legea materială ce guvernează raportul juridic litigios, să emită o hotărîre legală și întemeiată.

Dat fiind faptul că la rejudecarea cauzei de către Curtea de Apel Comrat este imposibilă formarea unui alt complet de judecători în vederea examinării cauzei, pricina urmează a fi restituită spre rejudecare la Curtea de Apel Cahul.

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

d e c i d e

Se admite recursul declarat de către Denis Buzadji.

Se casează integral decizia Curții de Apel Comrat din 05 februarie 2013, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Nicolae Statov și Elena Statova împotriva Consiliului s. Congaz, raionul Comrat și Primăriei s. Congaz, intervenienți accesorii Mihail Terzi, Denis Buzadji, societatea cu răspundere limitată „Smereca Lux” cu privire la contestarea actului administrativ și repararea prejudiciului moral, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Cahul.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței
Judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu

Vera Macinskaia

Valentina Clevadi

Tamara Chișca-Doneva

Nicolae Clima