

prima instanță – (Judecătoria Botanica, mun. Chișinău) E. Silivestru
instanța de apel – (Curtea de Apel Chișinău) A. Bostan, V. Negru, A. Pahopol

DECIZIE

31 mai 2017

mun. Chișinău

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

în componența:
Președintele ședinței,
judecători

Valentina Clevadi
Iuliana Oprea
Iurie Bejenaru
Ion Druță
Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de Serviciul Special pentru Influențe Active asupra Proceselor Hidrometeorologice,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Serviciul Special pentru Influențe Active asupra Proceselor Hidrometeorologice împotriva întreprinderii de stat "Cadastru", Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, Elena Dolința, Vitalie Dolința privind anularea contractului de vânzare-cumpărare, radierea din registru, transmiterea terenului ocupat ilegal,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 31 ianuarie 2017 prin care s-a respins apelul declarat de Serviciul Special pentru Influențe Active asupra proceselor Hidrometeorologice și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 12 iulie 2016,

d i s p u n e:

La 04 martie 2014 Serviciul Special pentru Influențe Active asupra Proceselor Hidrometeorologice a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva întreprinderii de stat "Cadastru", Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, lui Bulicanu Lilian prin care a solicitat anularea integrală a contractului de vânzare-cumpărare nr. 66640 din 31 octombrie 2013, obligarea oficiului cadastral teritorial Chișinău de a radia din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu numărul cadastral 0100102.169.02, înregistrat ilegal după proprietarul Bulicanu Lilian și transmiterea terenului de 60 m.p. Serviciului Special în stare sa inițială.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 6640 din 31 octombrie 2013 Bulicanu Lilian deține un imobil, construcție ilegală pe terenul asfaltat cu suprafața de 60 m.p. situat la parter sub clădirea administrativă a Serviciului Special pentru Influențe Active asupra Proceselor Hidrometeorologice din or. Chișinău, str. Grenoble, 193.

Încăperea cu suprafața de 55,8 m.p. construită ilegal și aflată în litigiu este încorporată în clădirea administrativă unde 2 pereți și tavanul sunt părți componente ale clădirii administrative a reclamantului.

A mai menționat că, această construcție nu are nici o destinație. Mai mult ca atât, ea nu este conectată la serviciile comunale cum ar fi aprovizionare cu apă, energie electrică, sistem de canalizare și are o imagine deplorabilă fapt ce afectează imaginea administrativă a clădirii administrative a Serviciului Special.

De asemenea au menționat că, pîrîtul ocupă ilegal suprafața de 60 m.p. de teren asfaltat care prin decizia consiliului municipal Chișinău, nr. 16/67 din 28 decembrie 2004, în baza hotărîrii Guvernului nr. 264 din 03 aprilie 2009 și a titlului de autentificare a deținătorului de teren, a fost repartizat în folosință Serviciului Special.

Terenul cu suprafața de 60 m.p. din suprafața totală de 0,2626 ha transmisă în folosință Serviciului Special este delimitată ca proprietate publică.

A mai invocat că, actele juridice privind administrarea sau dobîndirea, în folosul persoanelor fizice s-au al persoanelor juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului public, inclusiv privind privatizarea, precum și actele juridice privind darea acestor bunuri în comodat persoanelor indicate sunt lovite de nulitate absolută.

În acest context au relevat că, imobilul nominalizat construit pe terenului suprafața de 60 m.p., care constituie proprietate publică a statului este o construcție ilegală și toate actele juridice privind construcția, posesiunea, folosința și dispoziția asupra imobilului sunt lovite de nulitate.

Astfel, dreptul real asupra terenului și dreptul asupra clădirii administrative aparțin Serviciului Special iar înscrierea în Registrul bunurilor imobile a construcție cu suprafața de 55,8 m.p. este eronată și prejudiciază drepturile de proprietate a statului.

Totodată, au menționat că, temei pentru rectificarea înscrierii servește nevalabilitatea contractelor de arendă a terenului din 01 septembrie 1994 ulterior modificat prin contractul nr. 1201 din 01 ianuarie 2002 cu termenul pînă la 31 decembrie 2019, care contrar dispozițiilor art. 972 alin. (2) din Codul civil și art. 7 alin. (1) din Legea cu privire la arendă nu au fost supuse înregistrării obligatorii în Registrul bunurilor imobile, fapt ce a duce la nulitatea lor.

Au mai relevat că, dreptul înscris este calificat greșit, deoarece au fost încălcate și cerințele legale expuse în certificatul de urbanism, de amplasare a magazinului-salon cu folosirea elementelor de închidere din sticlă și aluminiu dar nu construcție capitală.

În acest context, au mai indicat că, există și alte temeiuri de nulitate a contractului prevăzute de lege precum, întocmirea contractelor de vânzare-cumpărare a imobilului cu litigiu amplasat pe terenul aflat în folosința Serviciului Special, darea ilegală în arendă acestui teren de către persoanele care obțin prin anumite metode dreptul de proprietate al construcției dar nu și a terenului pe care este amplasată această construcție.

În final a menționat că, Bulicanu Lilian neavînd nici un drept legal asupra terenului statului cu suprafața de 60 m.p. la transmis în arendă lui Tocarev Nicolai care a început a efectua neautorizat, construcții.

În cadrul examinării cauzei, Serviciul Special pentru Influențe Active asupra Proceselor Hidrometeorologice a depus cerere prin care a solicitat instanței înlocuirea pârîtului Bulicanu Lilian cu succesorii Dolința Elena și Dolința Vitalie, dat fiind faptul că Bulicanu Lilian a vîndut terenul în litigiu, persoanelor respective.

De asemenea, ***a solicitat instanței de judecată intervenția în vederea solicitării de la organele competente a contractului de vînzare-cumpărare nr. 236 din 23 ianuarie 2015 pentru verificarea legalității vînzării și înregistrării imobilului la Oficiul Cadastral.***

La 15 aprilie 2015 Serviciul Special pentru Influențe Active asupra Proceselor Hidrometeorologice a depus cerere de modificare a cererii de chemare în judecată prin care a solicitat înlocuirea pârîtului Bulicanu Lilian cu pârîții Dolința Vitalie și Dolința Elena și înlocuirea contractului de vînzare-cumpărarea nr. 6640 din 31 octombrie 2013 încheiat între Olșanskaia Alina și Bulicanu Lilian cu contractul de vînzare-cumpărare nr. 236 din 23 ianuarie 2015 încheiat între Bulicanu Lilian și Dolința Elena și Dolința Vitalie, dispunerea încetării procesului civil în privința lui Bulicanu Lilian și în privința contractului de vînzare-cumpărarea nr. 6640 din 31 octombrie 2013.

Prin încheierea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 20 mai 2015 s-a admis renunțul reclamantului la cererea privind anularea contractului de vînzare-cumpărarea înaintată către Bulicanu Lilian, procesul în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Serviciului Special pentru Influențe Active asupra Proceselor Hidrometeorologice împotriva întreprinderii de stat "Cadastru" oficiul cadastral teritorial Chișinău, Bulicanu Lilian privind anularea contractului de vînzare-cumpărare, s-a încetat în privința.

Prin hotărîrea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 12 iulie 2016 s-a respins cererea de chemare în judecată a Serviciului Special pentru Influențe Active asupra Proceselor Hidrometeorologice împotriva întreprinderii de stat "Cadastru" și Elena Dolința, Vitalie Dolința cu privire la anularea contractului de vînzare-cumpărare, radierea din Registrul, transmiterea terenului ocupat ilegal.

La 22 iulie 2016 Serviciul Special pentru Influențe Active asupra Proceselor Hidrometeorologice a declarat cerere de apel prin care a solicitat casarea integrală a hotărîrii primei instanței cu pronunțarea unei hotărîri prin care să fie anulat contractul de vînzare-cumpărare nr. 236 din 23 ianuarie 2015, radierea imobilului înregistrat la Oficiul Cadastral teritorial Chișinău de către Dolința Elena și Dolința Vitalie și restituirea terenului de 60 m.p. Serviciului special.

Prin decizia din 31 ianuarie 2017 Curtea de Apel Chișinău a respins apelul declarat de Serviciul Special pentru Influențe Active asupra Proceselor Hidrometeorologice și a menținut hotărîrea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 12 iulie 2016.

La 30 martie 2017 Serviciul Special pentru Influențe Active asupra Proceselor Hidrometeorologice a declarat cerere de recurs prin care a solicitat anularea integrală a contractului de vînzare-cumpărare nr. 236 din 23 ianuarie 2015, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a radia din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu numărul cadastral 0100102.169.02, înregistrat de Dolința Elena și Dolința Vitalie cu transmiterea terenului de 60 m.p. Serviciului Special în stare inițială.

În motivarea cererii de recurs a indicat că, imobilul construit pe terenul cu suprafața de 60 m.p., care constituie proprietate publică a statului este o construcție ilegală și toate actele juridice privind construcția, posesiunea, folosința și dispoziția asupra imobilului sunt lovite de nulitate absolută.

Astfel, a menționat că, dreptul real asupra terenului și dreptul asupra clădirii administrative aparțin Serviciului Special, înscrierea în Registrul bunurilor imobile a construcției cu suprafața de 55,8 m.p. este eronată și prejudiciază drepturile de proprietate a statului.

Această înscriere nu corespunde situației juridice reale și ca persoană juridică având în folosință bunurile imobile ale statului, Serviciului Special în conformitate cu art. 499 și art. 504-505 din Codul civil, art. 38 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, are dreptul de a cere rectificarea înscrierii.

Ca temei de rectificare, a indicat, nevalabilitatea contractelor de arendă a terenului din 01 septembrie 1994, modificat prin contractele ulterioare.

Au mai relevat că, dreptul înscris este calificat greșit, deoarece au fost încălcate și cerințele legale expuse în certificatul de urbanism, de amplasare a magazinului, salon cu folosirea elementelor de închidere din sticlă și aluminiu dar nu construcție capitală.

Respectiv, a invocat în cererea de recurs aplicarea eronată a normelor de drept și anume art. 432 alin. (2) lit. c) și alin. (3) lit. d) din Codul de procedură civilă.

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

Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța de recurs menționează că, Curtea de Apel Chișinău a emis dispozitivul deciziei la 31 ianuarie 2017.

Cererea de recurs a fost depusă la 30 martie 2017, respectiv, recursul se consideră depus în termenul prevăzut de lege.

Potrivit prevederilor art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, 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.

Analizând legalitatea deciziei atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs, Colegiul consideră recursul drept întemeiat și care urmează a fi admis din următoarele motive.

Potrivit cererii de chemare în judecată și cererii suplimentare obiectul litigiului este anularea integrală a contractului de vânzare-cumpărare nr. 236 din 23 ianuarie 2015, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a radia din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate a lui Dolința Elena, Dolința Vitalie asupra terenului cu numărul cadastral 01000102.169.02, cu suprafața de 60 m.p. și transmiterea în stare inițială Serviciului Special.

În acest sens, s-a constatat că, potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 010010201.169, eliberat la 25 august 2009, terenul respectiv a fost transmis în folosință Serviciului Special pentru Influențe Active asupra Proceselor Hidrometeorologice prin hotărârea Guvernului nr. 264 din 03 aprilie 2009 și prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 16/67 din 28 decembrie 2004.

Potrivit contractului de locațiune nr. 12 din 22 iunie 2006 Serviciul Special pentru Influențe Active asupra Proceselor Hidrometeorologice a transmis în locațiune terenul asfaltat cu suprafața totală de 60,0 m.p. situat pe adresa mun. Chișinău, str. Grenoble, 193 întreprinderii individuale ”Ion M. Sili”.

Conform pct. 1.3. din prezentul contract, termenul contractului este de la 13 februarie 2006 pînă la 31 decembrie 2019.

În conformitate cu extrasul din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral 010010201.169, situat pe str. Grenoble, 193 aparține cu drept de proprietate Republicii Moldova și este transmis în folosință Serviciului Special pentru Influențe Active asupra Procesului Hidrometeorologice.

De asemenea, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile pe terenul respectiv, sunt înregistrate 2 construcții cu numere cadastrale 0100102.169.01, 0100102.169.02.

Construcția cu numărul cadastral 0100102.169.01 a fost înregistrată cu drept de proprietate după întreprinderea individuală ”Ion M. Sili”, la 25 ianuarie 2001 în baza procesului-verbal de recepție nr. 2333 din 10 ianuarie 2001.

Ulterior, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 6640 din 31 octombrie 2013, a fost înregistrat dreptul de proprietate a lui Bulicanu Lilian, iar la 23 ianuarie 2015 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 236 a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra clădirii respective după Dolință Elena și Dolință Vitalie.

Ce ține de construcția cu nr. cadastral 0100102.169.02 aceasta aparține cu drept de proprietate Republicii Moldova și transmisă în folosință Serviciului Special pentru Influențe Active asupra Proceselor Hidrometeorologice.

Respectiv, **obiectul litigiului este contractul de vânzare cumpărare nr. 236 din 23 ianuarie 2015** în baza căruia a fost înstrăinat construcția cu numărul cadastral 0100102.169.01 și nu construcția cu numărul cadastral 0100102.169.02, așa după cum este expus în cererea de recurs, or, dreptul de proprietate asupra construcției respective aparține Republicii Moldova, iar dreptul de folosință aparține recurentului.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în pricini civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii.

Articolul 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilește că, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Respectiv, în cazul în care se solicită anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 236 din 23 ianuarie 2015, partea care solicită, urmează să prezinte acest contract or, 130 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, statuează că, 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. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii.

Mai mult ca atât, în virtutea principiului nemijlocirii, statuat de art. 25 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța trebuie să cerceteze direct și nemijlocit probele, să asculte explicațiile părților și intervenienților, depozițiile martorilor, concluziile expertului, consultațiile și explicațiile specialistului, să ia cunoștință de înscrisuri, să cerceteze probele materiale, să audieze înregistrările audio și să vizioneze înregistrările video, să emită hotărârea numai în temeiul circumstanțelor constatate și al probelor cercetate și verificate în ședință de judecată.

Reieșind din materialele cauzei, instanța de judecată a examinat legalitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 236 din 25 ianuarie 2015, fără ca acesta să fie prezentat și cercetat în instanța de judecată, întru respectarea principiului nemijlocirii și contradictorialității, adică fără a cerceta obiectul litigiului.

În acest context, Curtea Europeană a Drepturilor Omului, în jurisprudența sa constantă, Convenția nu reglementează regimul probelor, ca atare (Mantovanelli împotriva Franței, pct. 34). Admisibilitatea probelor și aprecierea acestora sunt în primul rând de competența dreptului intern și a instanțelor naționale [García Ruiz împotriva Spaniei (MC), pct. 28]. Situația este similară în ceea ce privește forța probatorie și sarcina probei [Tiemann împotriva Franței și Germaniei (dec.)]. Tot instanța națională este cea care apreciază utilitatea probelor propuse [Centro Europa 7 SRL și Di Stefano împotriva Italiei (MC), pct. 198].

Cu toate acestea, conform Convenției, caracterul echitabil al procedurii este evaluat în lumina întregii proceduri, în special a modului în care au fost colectate probele [Elsholz împotriva Germaniei (MC), pct. 66].

Prin urmare, trebuie să se asigure că mijloacele de probă au fost prezentate astfel încât să asigure un proces echitabil (Blucher împotriva Republicii Cehe, pct. 65).

Tot în acest context, Colegiul reține că, potrivit prevederilor art. 119 alin. (1) din Codul de procedură civilă, dacă în procesul de adunare a probelor apar dificultăți, instanța este obligată să contribuie, la solicitarea părților și altor participanți la proces, la adunarea și prezentarea probelor necesare, cu excepția cazurilor în care instanța constată că cererea de reclamare a probelor este înaintată în mod neîntemeiat și cu scopul vădit de a tergiversa examinarea pricinii sau proba reclamată este în mod vădit lipsită de relevanță.

Prin cererea din 09 aprilie 2015, recurentul a solicitat instanței de judecată, de a contribui la adunarea probelor și anume de a interpela de la organele competente contractul de vânzare-cumpărare nr. 236 din 23 ianuarie 2015 pentru verificarea legalității vânzării și înregistrării imobilului la Oficiul Cadastral (f.d. 76, Vol. I).

Cu toate acestea, instanța de judecată nu a examinat cererea respectivă și nici nu s-a expus pe marginea acesteia, or instanța este obligată să se expună pe marginea cererilor înaintate de părți în lumina principiului disponibilității.

Mai mult ca atât, administrarea probelor reprezintă cel mai important și cel mai hotărâtor moment, în derularea unui proces civil, deoarece numai pe baza probelor ce se administrează, judecătorul își formează convingerea cu privire la litigiul dedus judecării.

Având în vedere cele expuse mai sus, Colegiul, urmează să caseze decizia instanței de apel, cu remiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel în alt complet de judecată, pentru constatarea tuturor circumstanțelor expuse supra, întrucât erorile judiciare nu pot fi corectate de instanța de recurs.

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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Serviciul Special pentru Influențe Active asupra Proceselor Hidrometeorologice.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 31 ianuarie 2017 prin care s-a respins apelul declarat de Serviciul Special pentru Influențe Active asupra proceselor Hidrometeorologice și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 12 iulie 2016 cu trimiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel la Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,

Valentina Clevadi

judecători

Iuliana Oprea

Iurie Bejenaru

Ion Druță

Dumitru Mardari