

prima instanță: L. Pruteanu  
instanța de apel: A. Panov, Iu. Cimpoi și M. Anton

dosarul nr. 2ra-1009/17

## DECIZIE

31 mai 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței,

Judecătorul:

Judecătorii:

Iulia Sîrcu

Ala Cobăneanu, Mariana Pitic

Ion Druță și Sveatoslav Moldovan

examinând recursul declarat de avocatul Adrian Crețu în interesele lui Juc Andrei și Juc Liudmila, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria or. Vatra mun. Chișinău împotriva lui Juc Andrei, Juc Liudmila și Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău cu privire la declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, restabilirea situației anterioare prin restituirea terenului și radierea înscrierii dreptului de proprietate, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 12 ianuarie 2017, prin care s-a admis apelul declarat de Primăria or. Vatra mun. Chișinău, s-a casat hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 21 septembrie 2016 și s-a emis o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost admisă

### c o n s t a t ă :

La 22 iunie 2016 Primăria or. Vatra mun. Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Juc Andrei, Juc Liudmila și Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău cu privire la declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, restabilirea situației anterioare prin restituirea terenului și radierea înscrierii dreptului de proprietate.

În motivarea cererii de chemare în judecată Primăria or. Vatra mun. Chișinău a indicat că Consiliul orașenesc Vatra mun. Chișinău prin decizia nr. 7.19 din 01 septembrie 2006 a aprobat lista totală comună a persoanelor cărora le-au fost atribuite sectoare de teren în cartierul locativ al orașului Vatra.

Printre persoanele incluse în listă Juc Andrei și Juc Liudmila nu se regăsesc.

În temeiul unui presupus extras de atribuire cu semne vădite de falsificare, lui Juc Andrei și Juc Liudmila ilegal le-a fost atribuit sectorul de teren numărul cadastral 0122104.1246, amplasat în mun. Chișinău, or. Vatra, str. Renașterii, 7/1, și a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 0122104.1246 din 13 septembrie 2013.

Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren urmează a fi declarat nul, deoarece lotul era deținut de autoritatea administrației publice locale, iar la eliberarea acestuia a fost prezentat un înscris fals.

Conform art. 20 Codul funciar, documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sânt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă și altele.

Pentru a putea pretinde la recunoașterea dreptului de proprietate asupra sectorului de teren proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale este necesară existența deciziei autorității administrației publice locale cu privire la atribuirea în proprietate sau folosință a terenului.

Juc Andrei nu dispune de o decizie a autorității administrației publice locale de atribuire a sectorului de teren.

Conform pct. 18 al Regulamentului cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împrumțarire, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998, în cazul acceptării cererii, comisia funciară asigură efectuarea lucrărilor necesare pentru transmiterea terenului în proprietate privată și efectuează lucrările prevăzute în punctul 13 din prezentul Regulament. Autoritatea administrației publice locale, în termen de 10 zile, emite decizia cu privire la atribuirea terenului în proprietate privată, efectuează înscrierea în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri și eliberează titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Cere Primăria or. Vatra mun. Chișinău anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 0122104.1246 din 13 septembrie 2013, restabilirea situației anterioare prin restituirea proprietarului a sectorului de teren cu numărul cadastral 0122104.1246, amplasat în mun. Chișinău, or. Vatra, str. Renașterii, 7/1, cu radierea dreptului de proprietate a lui Juc Andrei asupra sectorului de teren indicat (f.d. 3-4).

Prin hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 21 septembrie 2016 s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Primăria or. Vatra mun. Chișinău (f.d. 42, 46-51).

La 20 octombrie 2016 Primăria or. Vatra a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 21 septembrie 2016, iar la 08 decembrie 2016 apel motivat împotriva aceleași hotărâri. (f.d. 45, 63-68)

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 12 ianuarie 2017 a admis apelul declarat de Primăria or. Vatra mun. Chișinău.

A casat hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 21 septembrie 2016 și a emis o nouă hotărâre de admitere a cererii de chemare în judecată depusă de Primăria or. Vatra mun. Chișinău.

A anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 0122104.1246 din 13 septembrie 2013, eliberat pe numele lui Juc Andrei privind atribuirea în proprietate a terenului cu numărul cadastral 0122104.1246, cu suprafața de 0,0600 ha, amplasat în mun. Chișinău, or. Vatra, str. Renașterii, 7/1.

A restituit din proprietatea lui Juc Andrei și Juc Liudmila în proprietatea Consiliului or. Vatra mun. Chișinău terenul cu numărul cadastral 0122104.1246, cu suprafața de 0,0600 ha, amplasat în mun. Chișinău, or. Vatra, str. Renașterii, 7/1.

A dispus radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al lui Juc Andrei și Juc Liudmila asupra terenului cu numărul cadastral 0122104.1246, cu suprafața de 0,0600 ha, amplasat în mun. Chișinău, or. Vatra, str. Renașterii, 7/1 (f.d. 98-104).

Prin mandatele din 11 iulie 2016 avocatul Crețu Adrian a fost împuternicit de Juc Andrei și Juc Liudmila să le acorde asistență juridică în instanța de judecată cu dreptul de a ataca hotărârea judecătorească (f.d. 27-28).

La 13 martie 2017 avocatul Adrian Crețu a declarat în interesele lui Juc Andrei și Juc Liudmila recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 12 ianuarie 2017, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea cererii de recurs avocatul Adrian Crețu a indicat că decizia Curții de Apel Chișinău din 12 ianuarie 2017 este neîntemeiată, ilegală și emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material.

Instanța de apel a menționat că la baza eliberării titlului deținătorului de teren a stat decizia Consiliului or. Vatra mun. Chișinău nr.7.19 din 01 septembrie 2006, decizie care până la moment este în vigoare și nu a fost contestată de Primăria or. Vatra mun. Chișinău și modificată de Consiliul or. Vatra mun. Chișinău.

La eliberarea titlului deținătorului de teren lui Juc Andrei i-a fost eliberat un act - extras (din anexa nr. 2 la decizia Consiliului or. Vatra mun. Chișinău nr. 7.19 din 01 septembrie 2006), extrasul respectiv fiind contestat în instanța de judecată, la moment pricina se află pe rol la Judecătoria Chișinău sediul Buiucani.

Prin decizia instanței de apel se încalcă dreptul de proprietate a lui Juc Andrei și Juc Liudmila, care sunt dobânditori de bună-credință.

Lipsa recurenților în listă nu le poate fi imputată, deoarece sarcina introducerii în liste nu ține de competența lor.

Nu a fost antrenat în proces Consiliul or. Vatra mun. Chișinău care este proprietarul terenului.

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.

Prin referința depusă la 10 mai 2017 Primăria or. Vatra mun. Chișinău a solicitat respingerea recursului.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție prin încheierea din 24 mai 2017 a considerat recursul admisibil fără a prejudicia fondul și a dispus judecarea acestuia de către completul din 5 judecători.

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. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

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

Judecând recursul declarat de avocatul Adrian Crețu în interesele lui Juc Andrei și Juc Liudmila în limitele invocate pe baza materialelor din dosar și a referinței depuse de Primăria or. Vatra mun. Chișinău, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acesta este depus în termen, întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și trimiterea pricinii la rejudecare la Judecătoria Chișinău sediul Buiucani din următoarele motive.

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

Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa părților copia deciziei din 12 ianuarie 2017 la 16 ianuarie 2017 (f.d.105), însă la materialele dosarului lipsește dovada recepționării deciziei.

Prin urmare, recursul declarat de avocatul Adrian Crețu în interesele lui Juc Andrei și Juc Liudmila la 13 martie 2017 este depus în termen.

În conformitate cu art. 445 alin.(1) lit. c<sup>1</sup>) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, trimițând pricina spre rejudecare în prima instanță doar în cazul în care a constatat încălcarea sau aplicarea eronată a normelor de drept procedural specificate la art.432 alin.(3) lit.d) și f). La solicitarea participanților la proces, instanța de recurs poate trimite pricina spre rejudecare în prima instanță în cazul prevăzut la art.432 alin.(3) lit.b).

Din materialele pricinii rezultă că prin decizia nr. 7.19 din 01 septembrie 2006 Consiliul or. Vatra mun. Chișinău a aprobat lista suplimentară și lista totală comună a solicitanților cărora li se atribuie loturi pentru construcția caselor individuale în cartierul locativ nou conform anexei nr. 2 și nr. 3 (f.d. 7).

La 13 septembrie 2013 lui Juc Andrei i s-a eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru terenul numărul cadastral 01221041246, situat în mun. Chișinău, or. Vatra, str. Renașterii 7/1 (f.d. 5).

În titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren este indicat temei de eliberare decizia Consiliului or. Vatra nr. 7.19 din 01 septembrie 2006, prin care lui Juc Andrei i s-a repartizat în proprietate privată teren cu suprafața de 0,6 ha.

Din extrasul din Registrul bunurilor mobile rezultă că proprietarii terenului numărul cadastral 01221041246, situat în mun. Chișinău, or. Vatra, str. Grădinilor, 26 sunt Juc Andrei și Juc Liudmila ( f.d. 6).

La 22 iunie 2016 Primăria or. Vatra mun. Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Juc Andrei, Juc Liudmila și Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 0122104.1246 din 13 septembrie 2013, restabilirea situației anterioare prin restituirea proprietarului a sectorului de teren cu numărul cadastral 0122104.1246,

amplasat în mun. Chișinău, or. Vatra, str. Renașterii, 7/1, cu radierea dreptului de proprietate a lui Juc Andrei asupra sectorului de teren indicat (f.d. 3-4).

Instanțele judecătorești au emis hotărârile sus-menționate.

Judecând pricina în ordine recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a constatat că instanțele de judecată au aplicat eronat normele de drept procedural.

Conform art. 4 alin. (1) și art. 9 alin. (1) Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523-XIV din 16 iulie 1999, subiecți ai dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sunt autoritățile administrației publice a satului, comunei, orașului, municipiului, raionului, unității teritoriale autonome Găgăuzia, care exercită acest drept în numele colectivității din teritoriul unității administrativ-teritoriale respective.

Exercitarea dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale constă în activitatea practică, desfășurată de autoritățile administrației publice locale în ce privește posesia, folosința și dispoziția proprietății publice locale în corespundere cu legislația.

Conform art. 14 alin. (2) lit. b) –e) Legea privind administrația publică locală nr. 436 –XVI din 28 decembrie 2006, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al **Legii privind descentralizarea administrativă**, consiliul local realizează următoarele competențe:

b) administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului);

c) decide darea în administrare, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

d) decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii;

e) decide atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Conform art. 10 Codul funciar, de competența consiliilor sătești (comunale) și orășenești țin: atribuirea terenurilor și înstrăinarea lor fără schimbarea destinației acestora, în modul stabilit de lege.

Din sensul normelor de drept citate rezultă că consiliul local are dreptul de dispoziție asupra bunurilor domeniului public și privat.

Conform art. 20 alin. (1) Codul funciar, documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sunt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă și altele.

Conform pct. 2 Hotărârea Guvernului cu privire nr. 449 din 29 iunie 1992, titlurile, ce confirmă dreptul de proprietate, posesiune și beneficiere funciară, sunt

eliberate de către organele autoadministrării locale (consiliile județene, municipale), comitetele executive raionale, consiliile primăriilor comunelor și satelor.

Așadar, consiliul local eliberează titlurile de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren.

Conform art. 2 lit. e) Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523-XIV din 16 iulie 1999, dreptul de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale poate fi dobândit în baza hotărârii instanței judecătorești.

În conformitate cu art.183 alin.(2) lit. c) Codul de procedură civilă, pregătirea pentru dezbateri judiciare este obligatorie pentru orice pricină civilă și are ca scop stabilirea componenței participanților la proces și implicarea în proces a altor persoane.

În conformitate cu art. 185 alin. (1) lit. a) Codul de procedură civilă, judecătorul, în faza de pregătire a pricinii pentru dezbateri judiciare, soluționează problema intervenirii în proces a coreclamanților, copârâților și intervenienților.

Judecătoria Buiucani mun. Chișinău în faza pregătirii pricinii pentru dezbaterile judiciare nu a soluționat problema intervenirii în proces a coreclamanților, copârâților, intervenienților.

Prin neantrenarea în proces a Consiliului or. Vatra mun. Chișinău s-a încălcat dreptul acestuia la un proces echitabil.

Or, prin hotărârile pronunțate sunt influențate drepturile Consiliului or. Vatra mun. Chișinău.

În conformitate cu art. 432 alin. (3) lit. d) Codul de procedură civilă, soluționarea problemei drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces se consideră încălcare a normelor de drept procedural, care se ia în considerare de către instanță din oficiu și care în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c<sup>1</sup>) din același cod servește temei de admitere a recursului.

În conformitate cu art. 372 alin. (3) Codul de procedură civilă, în apel nu se poate schimba calitatea procedurală a părților, temeiul sau obiectul acțiunii și nici nu pot fi înaintate noi pretenții. Se pot cere însă dobânzi, rate, venituri ajunse la termen și orice alte despăgubiri apărute după emiterea hotărârii în primă instanță, se poate solicita o compensație legală.

Având în vedere că în ordine de apel nu poate fi schimbată calitatea procedurală a părților, este necesar de a casa ambele hotărâri judecătorești și de a restitui pricina la rejudecare în prima instanță la Judecătoria Chișinău sediul Buiucani.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că prima instanță și instanța de apel au încălcat normele de drept procedural, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de admite recursurile, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 12 ianuarie 2017 și hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 21 septembrie 2016și de a restitui pricina spre rejudecare la Judecătoria Chișinău sediul Buiucani, în alt complet de judecată.

La rejudecarea pricinii este necesar de ținut cont de cele expuse, de verificat dacă la Judecătoria Chișinău sediul Buiucani de află pe rol altă pricină dintre aceleași părți, prin care este contestat extrasul din decizia Consiliului or. Vatra mun.

Chișinău nr. 7.19 din 01 septembrie 2006, de discutat posibilitatea conexării acestora într-o singură procedură și în dependență de cele obținute de emis o hotărâre legală.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c<sup>1</sup>), art. 445 alin. (3) 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 avocatul Adrian Crețu în interesele lui Juc Andrei și Juc Liudmila.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 12 ianuarie 2017 și hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 21 septembrie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria or. Vatra mun. Chișinău împotriva lui Juc Andrei, Juc Liudmila și Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău cu privire la declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, restabilirea situației anterioare prin restituirea terenului și radierea înscrierii dreptului de proprietate și se trimite pricina la rejudecare la Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,

Judecătorul:

Iulia Sîrcu

Judecătorii:

Ala Cobăneanu

Mariana Pitic

Ion Druță

Sveatoslav Moldovan