

Dosarul nr. 2ra-1587/17

Instanța de fond: Judecătoria Bălți – S. Ghercavii

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți – I. Grosu, A. Corcenco, A. Ciobanu

DECIZIE

27 septembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecători

Iulia Sîrcu,
Ion Druță, Nicolae Craiu,
Luiza Gafton, Maria Ghervas,

examinând recursul, declarat de către Primăria, Consiliul mun. Bălți în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Piotr Prisacari și Marina Prisacari împotriva Primăriei și Consiliului mun. Bălți cu privire la partajarea terenului proprietate comună pe cote-părți,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 18 mai 2017, prin care s-a respins apelul declarat de Primăria, Consiliul mun. Bălți și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Bălți din 28 noiembrie 2016,

C O N S T A T Ă :

La 18 aprilie 2016 Piotr Prisacari și Marina Prisacari au depus cerere de chemare în judecată, ulterior concretizată, împotriva Primăriei și Consiliului mun. Bălți cu privire la partajarea lotului de teren proprietate comună pe cote-părți cu nr. cadastral XXXXXXXX.XXX, din str. Libertății 1, mun. Bălți în trei bunuri imobile independente: bunul imobil, teren pentru construcții, nr. cadastral XXXXXXXX.XXX, cu suprafața de 0,8702 ha, bunul imobil, teren pentru construcții, nr. cadastral XXXXXXXX.XXX, cu suprafața de 0,0486 ha, bunul imobil, teren pentru construcții, nr. cadastral XXXXXXXX.XXX, cu suprafața de 0,0059, ha și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Piotr Prisacari și Marina Prisacari asupra bunului imobil, terenul pentru construcții, nr. cadastral XXXXXXXX.XXX, cu suprafața de 0,8702 ha și dreptul de proprietate a APL Bălți asupra bunul imobil, teren pentru construcții, nr. cadastral XXXXXXXX.XXX cu suprafața de 0,0486 ha și bunul imobil, teren pentru construcții, nr. cadastral XXXXXXXX.XXX cu suprafața de 0,0059 ha (f.d.3-4, 105-106).

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile împreună cu administrația publică locală mun. Bălți sunt coproprietari ai lotului de teren nr. cadastral XXXXXXXX.XXX cu suprafața 0.9247 ha, amplasat în mun. Bălți, str. Libertății, 1. Ei sunt proprietari a cotei-părți în mărime de 94/11%, iar administrația publică locală mun. Bălți este proprietar a cotei-părți în mărime de 5,89% din lotul de teren nr. XXXXXXXX.XXX, amplasat în mun. Bălți, str. Libertății, 1. La 13 ianuarie 2016 s-au adresat cu cerere în adresa Consiliului mun. Bălți

privind darea acordului pentru formarea bunului imobil pe obiectul proprietate privată amplasat în mun. Bălți, str. Libertății, 1. Prin decizia Consiliului mun. Bălți nr.1/48 din 04 februarie 2016 le-a fost refuzat în cerere. Piotr Prisacari și Marina Prisacari menționează că, având în vedere existența necesității partajării terenului dat au fost puși în situație să solicite prin intermediul instanței de judecată partajarea lotului de teren nr. cadastral XXXXXXXX.XXX, amplasat în mun. Bălți, str. Libertății, pe cote-părți.

Prin hotărârea Judecătoria Bălți din 28 noiembrie 2016 a fost admisă cererea de chemare în judecată depusă de Piotr Prisacari și Marina Prisacari (f.d. 118, 122-125).

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 18 mai 2017 s-a respins apelul declarat de către Primăria, Consiliul mun. Bălți și s-a menținut hotărârea Judecătoria Bălți din 28 noiembrie 2016 (f.d. 149, 150-151).

La 22 iunie 2017 Primăria, Consiliul mun. Bălți au declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 18 mai 2017, solicitând casarea hotărârilor judecătorești, cu pronunțarea unei noi hotărârii (f.d. 159-162).

În motivarea cererii de recurs recurenți au invocat că instanțele de judecată au interpretat în mod eronat legea și în acest sens au aplicat eronat normele de drept material și procesual. Mai mult ca atât, unele circumstanțe nu au fost constatate și elucidate pe deplin, altele nu au fost dovedite cu probe veridice și suficiente, ceea ce a dus la adoptarea unor hotărâri neîntemeiate. Tot odată, instanțele de judecată au omis la examinarea acțiunii atragerea la procesul de partajare a terenului a coproprietarilor imobilelor de pe acest teren.

La data de 06 septembrie 2017 Piotr Prisacari și Marina Prisacari au depus referință, solicitând declararea recursului inadmisibil pe motiv că, instanțele de judecată au examinat cauza complet și au emis hotărâri legale și întemeiate.

În conformitate cu art. 434 alin. (1), (2) CPC recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Materialele cauzei atestă că decizia Curții de Apel Bălți a fost pronunțată la 18 mai 2017, expediată părților prin intermediul oficiului poștal la data de 05 iunie 2017, Primăria, Consiliul mun. Bălți au primit copia deciziei la data de 05 iunie 2017 (f.d.152 verso).

Recursul, depus la data de 22 iunie 2017, se consideră depus în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) CPC, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei 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.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție prin încheierea din 06 septembrie 2017 a considerat recursul admisibil.

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

În conformitate cu art. 442 alin. (1) CPC 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 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

În conformitate cu art. 445 alin.(1) lit. c¹) CPC instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, trimitând 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) .

Potrivit alin. 3 art. 432 CPC se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

Verificând cele invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul depus de către Primăria, Consiliul mun. Bălți întemeiat și care urmează să fie admis din următoarele considerente.

În speță, instanța de recurs a constatat, că potrivit informației din Registrul bunurilor imobile Piotr Prisăcari și Marina Prisăcari împreună cu administrația publică locală mun. Bălți sunt coproprietari ai lotului de teren nr. cadastral XXXXXXXX.XXX, cu suprafața 0.9247 ha amplasat în mun. Bălți, str. Libertății, 1. La 13 ianuarie 2016 reclamanții s-au adresat cu cerere în adresa Consiliului mun. Bălți privind darea acordului pentru formarea bunului imobil pe obiectul proprietate privată amplasat în mun. Bălți, str. Libertății, 1. Prin decizia Consiliului mun. Bălți nr.1/48 din 04 februarie 2016 le-a fost refuzat în cerere.

La 18 aprilie 2016 Piotr Prisacari și Marina Prisacari au depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Bălți cu privire la partajarea lotului de teren proprietate comună pe cote-părți cu nr. cadastral XXXXXXXX.XXX cu suprafața 0.9247 ha, din str. Libertății 1, mun. Bălți în trei bunuri imobile independente: bunul imobil, teren pentru construcții, nr. cadastral XXXXXXXX.XXX, cu suprafața de 0,8702 ha, bunul imobil, teren pentru construcții, nr. cadastral XXXXXXXX.XXX, cu suprafața de 0,0486 ha, bunul imobil, teren pentru construcții, nr. cadastral XXXXXXXX.XXX, cu suprafața de 0,0059, ha și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a lui Piotr Prisacari și Marina Prisacari asupra bunului imobil, terenul pentru construcții, nr. cadastral XXXXXXXX.XXX, cu suprafața de 0,8702 ha și dreptul de proprietate a Consiliului municipal Bălți asupra bunurilor imobile, teren pentru construcții, nr. cadastral XXXXXXXX.XXX cu suprafața de 0,0486 ha, teren pentru construcții, nr. cadastral XXXXXXXX.XXX cu suprafața de 0,0059 ha.

Acțiunea a fost admisă.

Colegiul lărgit consideră prematură soluția dată de instanțele de judecată în condițiile în care acestea nu s-au expus clar asupra pretenției Primăriei și Consiliul mun. Bălți cu privire la prezentarea de către Piotr Prisacari și Marina Prisacari a acordului de împărțire a terenului cu nr. cadastral XXXXXXXX.XXX, din str. Libertății 1, mun. Bălți eliberat de către coproprietarii construcțiilor de pe acest teren și atragerea acestora la proces.

Potrivit art. 11 alin. 1 al Legii nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile divizarea este o modalitate de formare a unor bunuri

independente prin împărțirea, la cererea coproprietarilor, a bunului imobil proprietate comună înregistrat și încetarea proprietății comune.

Conforma art.17 alin.2, lit. b), c) al aceiași legi la cererea de formare a bunului imobil se anexează: extrasul din Registrul bunurilor imobile, planul bunului imobil inițial, acordul scris, după caz, al titularilor cu ale căror drepturi este grevat dreptul de proprietate asupra bunului imobil sau al proprietarilor bunurilor imobile adiacente care pot fi lezați în drepturi la formarea bunului.

Art.18 alin.8, lit. a) al Legii nr.1543-XIII din 25 februarie 1998 privind cadastrul bunurilor imobile planul cadastral și/sau geometric pot fi modificate numai în cazul acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile ale căror interese sânt atinse, în condițiile ca această modificare să fie conformă normelor tehnice caracteristice pentru bunurile imobile respective, să fie necesară pentru o mai bună administrare a acestor bunuri și să nu contribuie la tănuirea tranzacțiilor cu suprafețele de teren.

În conformitate cu art.357 alin.1 Codul Civil încetarea proprietății comune pe cote-părți prin împărțire poate fi cerută oricând dacă legea, contractul sau hotărârea judecătorească nu prevede altfel.

Potrivit art.365 alin.2 Cod Civil împărțirea făcută fără participarea tuturor coproprietarilor este lovită de nulitate absolută.

Din planul cadastral și extrasul din Registrul bunurilor imobile rezultă că pe terenul litigios sunt amplasate mai multe construcții: bunul imobil construcție comercială nr. cadastral XXXXXXXX.XXX.XX cu suprafața 450.0 m.p care aparține Irinei Rîlscaia și lui Ivan Rîlschi; bunul imobil nr. cadastral nr. XXXXXXXX.XXX.XX cu suprafața de 49,9 m.p. care aparține SRL „Șangrila-Grup”; bunurile imobile nr. cadastrale XXXXXXXX.XXX.XX, XXXXXXXX.XXX.XX, XXXXXXXX.XXX.XX cu suprafața 1 490.5 m.p care aparține lui Piotr Prisacari și Marina Prisacari.

De asemenea se atestă că în interiorul hotarelor terenului de pământ cu nr. cadastral XXXXXXXX.XXX este amplasat bunul imobil terenul nr. cadastral XXXXXXXX.XXX și postul de transformare PT 201 cu suprafața 39,2 m.p. care aparține SA „Red-Nord”.

Reclamanții Piotr Prisacari și Marina Prisacari în contradictoriu cu Consiliul mun. Bălți au solicitat partajarea terenului comun prin divizarea și formarea a trei bunuri imobile, prezentând drept dovadă proiectul executat de Oficiul Cadastral Bălți privind divizarea bunului imobil nr. cadastral XXXXXXXX.XXX amplasat pe str. Libertății 1, mun. Bălți. Din proiect rezultă că se recomandă asigurarea cu acces liber pentru întreținere, reparații curente și deservirea construcțiilor celorlalți proprietari din contul terenului lui Piotr Prisacari și Marina Prisacari. (f.d.70 textul cu roșu)

Instanțele de judecată, fără a introduce în proces persoanele a căror interese se ating prin divizarea terenului, a admis acțiunea de partajare, nesoluționând chestiunea asigurării cu acces liber pentru întreținere, reparații curente și deservirea construcțiilor de către proprietarii construcțiilor amplasate pe teren Irina Rîlscaia, Ivan Rîlschi, SRL „Șangrila Grup” și SA „Red-Nord”.

Prin urmare, înainte de a soluționa chestiunea de partajare a terenului nr. cadastral XXXXXXXX.XXX, din str. Libertății 1, mun. Bălți la solicitarea lui Piotr Prisacari și Marina Prisacari, instanțele de judecată urmau să-i introducă în proces pe Irina Rîlscaia, Ivan Rîlschi, SRL „Șangrila Grup”, SA „Red-Nord” și să stabilească dacă

partajarea terenului din litigiu va duce la careva limitării a dreptului lor de proprietate, mai ales ca reprezentantul Primăriei Bălți a solicitat acest lucru prin referința din 03 martie 2016. (f.d.16)

Din materialele cauzei se atestă că, la 15 septembrie 2016 Judecătoria Bălți a expedit în adresa Irinei Rîlșcaia și lui Ivan Rîlșchi o scrisoare privitor la litigiul apărut fără a avea vreo dovadă că aceștia au recepționat scrisoarea, iar SRL „Șangrila Grup”, SA „Red-Nord” nu au fost nici într-un fel înștiințați despre existența litigiului dat.

Astfel, prin soluționarea pretenției invocate de Piotr Prisacari și Marina Prisacari se ating interesele subiecților cu privire la dreptul de proprietate a construcțiilor amplasate pe acest teren, cărora urmează să le fie asigurat drum de acces din contul terenului lui Piotr Prisacari și Marina Prisacari.

Lacunele depistate în cadrul judecării recursului nu pot fi înlăturate de către instanța de recurs, fiind prezente motivele de casare a deciziei, prevăzute de art. 432 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit va admite recursul declarat, va casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe cu remiterea cauzei la rejudecare în primă instanță.

La rejudecarea pricinii, instanța urmează să țină cont de omisiunile indicate în prezenta decizie, să verifice toate circumstanțele ce prezintă importanță pentru soluționarea corectă a litigiului, să aprecieze sub toate aspectele, complet și obiectiv, conform exigențelor art. 130 CPC, probele administrate în dosar și, în dependență de situația stabilită, să adopte o hotărâre legală și întemeiată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c¹) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

DE C I D E:

Se admite recursul declarat de către Primăria și Consiliul mun. Bălți.

Se casează decizia Curții de Apel Bălți din 18 mai 2017 și hotărârea Judecătoriei Bălți din 28 noiembrie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Piotr Prisacari și Marina Prisacari împotriva Primăriei și Consiliului mun. Bălți cu privire la partajarea terenului proprietate comună pe cote-părți.

Cauza se remite la rejudecare în Judecătoria Bălți (sediul Central) în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

judecători

Ion Druță

Nicolae Craiu

Luiza Gafton

Maria Ghervas