

prima instanță: A. Cucerescu  
(Judecătoria Centru, mun. Chișinău)  
instanța de apel: Iu. Cimpoi, I. Secrieru, A. Danilov  
(Curtea de Apel Chișinău)

dosarul nr. 3ra-728/17

## DECIZIE

11 octombrie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul Valeriu Doagă  
Judecătorii Tamara Chișca-Doneva, Ala Cobăneanu, Nicolae Craiu, Iurie Bejenaru

examinând recursul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Nisa-T”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu răspundere limitată „Nisa-T” împotriva Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău, intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău, Societatea cu răspundere limitată „A.B.C. Gurmandis”, Societatea cu răspundere limitată „Iunitex” și Societatea cu răspundere limitată „Dacia 2000” cu privire la anularea actului de stabilire a liniilor roșii și a hotarelor lotului de pământ calculate pentru stabilirea hotarelor terenului arendat,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 07 martie 2017 prin care a fost respins apelul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Nisa-T” și menținută hotărârea Judecătoria Centru, municipiul Chișinău din 15 aprilie 2016, prin care acțiunea a fost respinsă,

### c o n s t a t ă:

La data de 02 septembrie 2015, SRL „Nisa-T” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău cu privire la anularea actului de stabilire a liniilor roșii și a hotarelor lotului de pământ, calculate pentru stabilirea hotarelor terenului arendat.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la 10 iulie 2015, în cadrul examinării cauzei civile la cererea de chemare în judecată a SRL „Nisa-T” SRL împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău și SRL „Iunitex” cu privire la anularea actului administrativ și a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, aflată pe rolul Judecătoria Centru mun. Chișinău, reprezentantul Consiliului municipal Chișinău și al Primăriei municipiului Chișinău a prezentat copia certificată de pe actul de stabilire a liniilor roșii și hotarelor lotului de

pământ calculate pentru stabilirea hotarelor terenului arendat din bd. Mircea cel Bătrân, 2, repartizat SRL „Iunitex”, întocmit de SRL „Geogrim” și aprobat la data de 27 februarie 2012 de către Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău.

Menționează că a luat cunoștință cu actul enunțat abia în ședința de judecată din 10 iulie 2015, iar urmare a studierii acestui act, a constatat că acesta conține un șir de erori și inexactități.

Afirmă că în limitele hotarelor terenului aflat în posesia SRL „Iunitex”, indicate în actul de stabilire a liniilor roșii și a hotarelor lotului, ilegal a fost inclusă porțiunea de teren adiacentă centrului comercial, proprietatea SRL „Nisa-T”, amplasat pe bd. Mircea cel Bătrân, 2/1, utilizată efectiv de către ultima în calitate de cale de acces la centrul comercial respectiv. Or, unul dintre hotarele terenului respectiv este amplasat exact de-a lungul peretelui din spatele imobilului, proprietatea SRL „Nisa-T”, situație ce face imposibilă întreținerea, exploatarea clădirii și poate crea incomodități inclusiv la livrarea mărfii prin deplasarea mijlocului de transport pe porțiunea respectivă de teren, precum și împiedică accesul consumatorilor la centrul comercial.

Relevă că includerea porțiunii respective este vădit ilegală, deoarece este contrară prevederilor pct. 3 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 1428 din 16 decembrie 2008, care statuează că terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit obiectivele și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic.

Mai relevă că la stabilirea hotarelor terenului arendat de către SRL „Iunitex” nu s-a luat în considerare faptul că imobilul acestuia, centrul comercial aflat în construcție este amplasat pe suprafața de 768,9 m.p. (0,0768,9 ha). Astfel, atribuirea SRL „Iunitex”, fără petrecerea licitației sau a concursului, a unui lot de teren cu suprafața de 11,15 ari, deci care depășește cu mult suprafața terenului aferent, este contrară prevederilor art. 77 alin. (5) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, care reglementează că înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Invocă că în actul contestat suprafața terenului aflat în posesiunea SRL „Iunitex” și amplasarea hotarelor acestuia trebuie să fie alta.

Menționează că în actul contestat a fost indicat că terenul în cauză s-ar afla în arenda SRL „Iunitex”, însă la data când s-a aprobat actul de stabilire a liniilor roșii și a hotarelor lotului – 27 februarie 2012, contactul de arendă încheiat între SRL „Iunitex” și Primăria mun. Chișinău își încetase efectele, urmare a expirării termenului de valabilitate al respectivului contract.

Susține că în actul contestat nu au fost indicate informațiile referitoare la numărul cadastral avut în vedere, or, acest teren are două numere cadastrale: nr.0100311348 și nr. 0100311007.

Afirmă că în contractul inițial de arendă funciară nr. 1940/99 încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Iunitex”, nr. cadastral al terenului din bd. Mircea cel Bătrîn, mun. Chișinău, cu suprafața de 0,11 ha este 0100311007, iar în contractul ulterior de arendă funciară nr. 4596/2006, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Iunitex”, nr. cadastral al terenului din bd. Mircea cel Bătrîn, mun. Chișinău, cu suprafața de 0,11 ha este 0100311348.

Relevă că contrar prevederilor art. 19 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, care reglementează că hotarul fix se stabilește în baza actului de constatare pe teren, coordonat împreună cu proprietarii terenurilor adiacente, însă actul contestat nu a fost coordonat cu SRL „Nisa-T”, proprietar al terenului adiacent.

Invocă că prin cererea din 20 iulie 2015 SRL „Nisa-T” a solicitat corectarea greșelilor și inexactităților comise în actul contestat, precum și excluderea terenului public adiacent centrului comercial amplasat pe bd. Mircea cel Bătrîn, 2/1, proprietate a sa, utilizat efectiv de reclamantă și amenajat din contul acesteia, care a fost inclus contrar legii în actul contestat, însă prin răspunsul nr. 01/1-08-1752 din 21 august 2015 Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare i-a comunicat că conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 149 din 16 ianuarie 2013, încheiat în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/23-17 din 25 octombrie 2012, SRL „Iunitex” este proprietarul terenului cu suprafața de 0,1115 ha din bd. Mircea cel Bătrîn și în conformitate cu prevederile art. 91 din Codul funciar, litigiile în care părțile sau una din părți sunt deținători de terenuri cu titlu de proprietate se examinează de către instanța judecătorească de drept comun sau economică.

Solicită anularea actului de stabilire a liniilor roșii și a hotarelor lotului de pământ calculate pentru stabilirea hotarelor terenului arendat din bd. Mircea cel Bătrîn, 2, repartizat SRL „Iunitex”, aprobat la 27 februarie 2012 de Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău.

La data de 02 octombrie 2015, reprezentantul SRL „A.B.C. Gurmandis”, avocatul Daniel Cobzac a depus o cerere, prin care a solicitat atragerea în proces a SRL „A.B.C. Gurmandis” și a SRL „Iunitex” în calitate de intervenienți accesorii.

La data de 12 octombrie 2015, SRL „Nisa-T” a depus o cerere, prin care a solicitat atragerea în proces a Consiliului municipal Chișinău și a SRL „Iunitex” în calitate de intervenienți accesorii.

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 12 octombrie 2015 au fost atrași în proces Consiliul municipal Chișinău, SRL „Iunitex” și SRL „Dacia 2000” în calitate de intervenienți accesorii.

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 23 noiembrie 2015 a fost admis demersul reprezentantului SRL „A.B.C. Gurmandis”, avocatul Daniel Cobzac și a fost atrasă în proces SRL „A.B.C. Gurmandis” în calitate de intervenient accesoriu.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 15 aprilie 2016 acțiunea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

La data de 19 aprilie 2016 și 17 octombrie 2016, SRL „Nisa-T” a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 07 martie 2017 a fost respins apelul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Nisa-T” și menținută hotărârea primei instanțe.

La data de 15 mai 2017, SRL „Nisa-T” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri de admitere integrală a acțiunii.

Recurentul SRL „Nisa-T” în motivarea recursului a indicat că nu este de acord cu actele judecătorești emise în cauza dată, deoarece instanțele de judecată nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată dar au aplicat o normă care nu trebuia să fie aplicată și anume nu au aplicat art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, nr. 91 din 05 aprilie 2007, art. 24 alin. (3) din Legea contenciosului administrativ.

A mai indicat că instanțele de judecată au ajuns la concluzii eronate, nu au elucidat circumstanțele de drept și de fapt privind diferența de 00,15 ari. Instanțele nu s-au expus asupra ilegalității majorării suprafeții terenului litigios cu 00,15 ari, nu au stabilit cum și în ce mod și din contul cărui teren a avut loc majorarea suprafeței de teren. Modificarea hotarelor, majorarea cu 00,15 ari suprafeții lotului nr. 00100311348 trebuia obligatoriu să treacă prin procedurile legale de coordonare cu adiacenții conform pct. 6.5 din Instrucțiunea nr. 107 din 27 mai 2003 cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice, aprobată prin ordinul agenției de stat și Relații Funciare și Cadastru.

Astfel, consideră că instanțele de judecată nu au aplicat norma legală care urma să fie aplicată (Instrucțiunea) și nu au reținut care a fost procedura de urmat pentru coordonarea acțiunilor tehnice și juridice cu adiacenții ce urma să fie supravegheată și impusă de către structura abilitată a autorității publice locale de nivelul întâi.

Mai indică că instanțele de judecată nu au aplicat art. 8 alin. (1), (2) lit.a), b), art. 377 din Codul civil, pentru a stabili hotarele terenului public adiacent proprietății și terenurilor private a SRL „Nisa-T”. Mai mult, aprobarea liniilor roșii și a hotarelor lotului de pământ calculate pentru terenul SRL „Iunitex” a avut loc nu numai în lipsa dreptului de arendă, dar și în lipsa documentației de proiect.

La fel susține că, instanțele de judecată au aplicat eronat prevederile art. 19 alin. (5) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998.

La data de 10 iulie 2017 SRL ”Iunitex,, și la 25 septembrie 2017 SRL ”A.B.C. Gurmandis,, au depus referințe prin care au solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel.

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 este emisă la 07 martie 2017.

Curtea de Apel Chișinău la 22 martie 2017 a expediat recurentului copia deciziei motivate a instanței de apel. Iar, la 09 martie 2017 SRL “Nisa-T” a depus cerere de eliberare a deciziei motivate a instanței de apel, pe care a recepționat-o la data de 23 martie 2017 (f.d. 146, vol.II).

În aceste circumstanțe instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a depus la 15 mai 2017, adică în termenul prevăzut de lege cererea de recurs.

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

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 02 august 2017 completul din 3 judecători au considerat recursul admisibil și au decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

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.

Prin prisma art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și remiterea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, 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.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat că la 27 februarie 2012, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău a aprobat actul de stabilire a liniilor roșii și a hotarelor lotului de pământ calculate pentru stabilirea hotarelor terenului din bd. Mircea cel Bătrân, 2, mun. Chișinău, repartizat SRL „Iunitex”.

Nefiind de acord cu actul nominalizat, la 20 iulie 2015, SRL „Nisa-T” a solicitat de la Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău corectarea greșelilor și inexactităților comise în actul contestat, precum și excluderea terenului public, adiacent Centrului comercial amplasat pe bd.Mircea ce Bătrân, 2/1, proprietate a SRL „Nisa-T”.

Prin răspunsul nr. 01/1-08-1752 din 21 august 2015 Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău a informat-o că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 149 din 16 ianuarie 2013, încheiat în conformitate cu decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/23-17 din 25 octombrie 2012, SRL „Iunitex” este proprietarul terenului cu suprafața de 0,1115 ha din bd. Mircea cel Bătrân.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, SRL „Nisa-T” a solicitat anularea actului de stabilire a liniilor roșii și a hotarelor lotului de pământ calculate pentru stabilirea hotarelor terenului arendat din bd. Mircea cel Bătrîn, 2, repartizat SRL „Iunitex”, aprobat la 27 februarie 2012 de Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei pricini, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii.

Instanța de apel judecând pricina în ordine de apel a fost de acord cu concluzia primei instanțe, menținând-o ca întemeiată.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție verificând legalitatea și temeinicia deciziei instanței de apel, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că instanța de apel la emiterea deciziei nu a verificat în limitele cererii de apel legalitatea și temeinicia hotărîrii primei instanțe în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în prima instanță.

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2), (4) și (5) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărîrii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărîrii în întregul ei.

Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Din materialele dosarului și anume din cererea de chemare în judecată și din cererea de apel SRL ”Nisa-T,, a invocat faptul că cazului din speță îi este aplicabil art. 19 alin. (2) și nu art. 19 alin. (5) din Legea cadastrului bunurilor imobile și anume că la stabilirea hotarului pe teren acesta urma să fie coordonat cu SRL ”Nisa-T,, care are calitatea de proprietar al terenului adiacent.

Or, conform art. 19 alin. (1), (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, hotarul fix se stabilește prin marcarea hotarului terenului la fața locului prin puncte de hotar, cu racordarea acestora la punctele de reper sau la obiectele capitale din apropiere. Hotarul fix se stabilește în baza actului de constatare pe teren, coordonat împreună cu proprietarii terenurilor adiacente. La stabilirea hotarului fix se întocmește în mod obligatoriu planul geometric al terenului.

Iar, alin. (5) al normei citate prevede că, hotarul general este hotarul stabilit în planul cadastral sau geometric, fără coordonarea acestuia cu proprietarii de terenuri adiacente. La întocmirea planului cadastral sau geometric în hotar general, suprafața

terenului se consideră aproximativă și poate fi precizată la stabilirea hotarului fix.

Reieșind din normele de drept material enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că instanța de apel la emiterea deciziei contestate nu a verificat dacă totuși, în speță, a fost stabilit hotar fix sau hotar general.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că instanța de apel nu și-a motivat în detaliu decizia emisă concluzionând foarte succint că în cazul din speță nu este vorba despre stabilirea hotarului fix, ci despre stabilirea hotarului general, nu a motivat instanța de apel de ce anume a ajuns la concluzia dată, deoarece după cum rezultă din materialele dosarului terenului dat i-a fost atribuit număr cadastral, fiindu-i astfel stabilit o dată hotarul general.

Astfel, din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi și dispozițiilor conținute în art. 373 alin. (5) CPC, instanța de apel judecând apelul nu s-a pronunțat și nu a combătut toate argumentele invocate atât în cererea de chemare în judecată, cât și în cererea de apel de către SRL „Nisa-T”, dar a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor pricinii, remarcând în mod general unele probe reținute de prima instanță, fără a examina legalitatea și temeinicia hotărârii supusă apelului în raport cu regulile și legislația ce guvernează litigiul în cauză

Prin urmare, contrar acestor prevederi legale, instanța de apel în decizia emisă nu a dat apreciere și nu s-a pronunțat asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Abținerea instanței de apel de la furnizarea unui răspuns explicit în hotărârea emisă în privința tuturor argumentelor invocate constituie o încălcare a art. 6 §1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, fiind astfel lăsată într-o stare de incertitudine și creată impresia că nu a fost auzită.

În hotărârea Lebedinschi contra Republicii Moldova din 16 iunie 2015, Curtea de la Strasbourg a reamintit că instanțele judecătorești naționale au obligația de a-și motiva deciziile. Întinderea obligației de a motiva hotărârea poate varia în funcție de caracterul deciziei și trebuie determinată în lumina circumstanțelor cauzei. Deși articolul 6 § 1 din Convenție nu obligă instanțele de judecată să ofere răspunsuri detaliate la toate argumentele invocate, totuși din hotărâre trebuie să reiasă clar că elementele esențiale ale cauzei au fost examinate.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) Codul de procedură civilă, săvârșirea altor încălcări decât 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.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că instanța de apel nu a constatat și elucidate pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit 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.

La rejudecarea pricinii instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și să adopte o decizie legală.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c), 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 către Societatea cu răspundere limitată „Nisa-T”.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 07 martie 2017 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu răspundere limitată „Nisa-T” împotriva Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău, intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău, Societatea cu răspundere limitată „A.B.C. Gurmandis”, Societatea cu răspundere limitată „Iunitex” și Societatea cu răspundere limitată „Dacia 2000” cu privire la anularea actului de stabilire a liniilor roșii și a hotarelor lotului de pământ calculate pentru stabilirea hotarelor terenului arendat, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Ala Cobăneanu

Nicolae Craiu

Iurie Bejenaru