

DECIZIE

15 noiembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Iuliana Oprea
Galina Stratulat
Dumitru Mardari
Oleg Sternioală

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, recursul declarat de către Trudov Vitalie și Trudov Tatiana,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Trudov Vitalie și Trudov Tatiana împotriva Primăriei com. Tohatin, mun. Chișinău, intervenient accesoriu Întovărășirea Pomicolă ”Poiana Nucului” cu privire la contestarea actului administrativ și obligarea eliberării actelor necesare pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului și semnarea acestuia,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 mai 2017, prin care a fost respins apelul declarat de către Trudov Vitalie și Trudov Tatiana și menținută hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Ciocana) din 21 februarie 2017,

c o n s t a ț ă:

La 13 decembrie 2016, Trudov Vitalie și Trudov Tatiana au depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei com. Tohatin, mun. Chișinău, intervenient accesoriu ÎP ”Poiana Nucului” cu privire la contestarea actului administrativ și obligarea eliberării actelor necesare pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului și semnarea acestuia.

În motivarea acțiunii reclamanții Trudov Vitalie și Trudov Tatiana au indicat că sunt proprietarii bunului imobil – lotul pomicol cu suprafața de 0,0636 ha, nr. cadastral 0146120.157 și căsuța de vacanță, cu suprafața de 38 m.p., nr. cadastral 0146120.157.01, situate în com. Tohatin, extravilan, mun. Chișinău, ÎP ”Poiana Nucului” (fosta ÎP ”Miciurin”), lotul nr. 3, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1479 din 13 martie 2003, înregistrat la OCT Chișinău la 14 martie 2003.

Susțin că la momentul dobândirii în proprietate a bunului imobil sus menționat de facto li-a fost transmis în proprietate și un teren adiacent situat pe marginea imobilului său, cu suprafața de 0,0373 ha, deja îngrădit, deținut de către fostul proprietar cu drept de folosință, pentru care anual achită impozitul funciar.

Afirmă că la 11 octombrie 2016, prin intermediul reprezentantului lor - avocatul Chirilenco Svetlana, s-au adresat către Primăria com. Tohatin, mun. Chișinău cu cerere prealabilă, solicitând emiterea borderoului de calcul al prețului de vânzare a terenului adiacent lotului pomicol nr. cadastral 0146120.157 cu suprafața de 0,0373 ha, precum și emiterea actului administrativ de vânzare a terenului aferent imobilului proprietate privată conform normelor stabilite prin Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare al pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997 sau după caz indicarea prețului comercial al acestui lot, însă în termenul prevăzut de lege nu a primit nici un răspuns.

Invocă că abia la 12 noiembrie 2016, avocatul lor Chirilenco Svetlana a recepționat răspuns de la Primăria com. Tohatin, mun. Chișinău, prin care li s-a refuzat în admiterea cerințelor lor.

Considera reclamanții că pârâta Primăria com. Tohatin, mun. Chișinău ilegal și neîntemeiat le-a refuzat în emiterea borderoului de calcul al prețului de vânzare a terenului adiacent lotului pomicol nr. cadastral 0146120.157 cu suprafața de 0,0373 ha, situat în ÎP "Poiana Nucului", lotul nr. 3, com. Tohatin, extravilan, mun. Chișinău, precum și emiterea actului administrativ de vânzare a terenului aferent imobilului proprietate privată conform normelor stabilite de Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare al pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997 sau după caz indicarea prețului comercial al acestui lot, contrar prevederilor art. 4 alin. (5) și art. 7 alin. (4) și (5) din Legea menționată și art. 55 alin. (1) din Legea nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice.

Astfel, cer Trudov Vitalie și Trudov Tatiana recunoașterea ca fiind ilegal refuzul Primăriei com. Tohatin, mun. Chișinău de a perfecta pe numele lor contractul de vânzare-cumpărare a lotului adiacent lotului pomicol, nr. cadastral 0146120.157 cu suprafața de 0,0373 ha, situat în ÎP "Poiana Nucului", lotul nr. 3, com. Tohatin, extravilan, mun. Chișinău, cu obligarea pârâtei de a elibera actele necesare pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare a lotului adiacent lotului pomicol, nr. cadastral 0146120.157 cu suprafața de 0,0373 ha, situat în ÎP "Poiana Nucului", lotul nr. 3, com. Tohatin, extravilan, mun. Chișinău pe numele lor și semnarea acestuia, precum și încasarea din contul ultimei în beneficiul lor cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriai Chișinău (sediul Ciocana) din 21 februarie 2017, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 24 mai 2017, a fost respins apelul declarat de către Trudov Vitalie și Trudov Tatiana și menținută hotărârea Judecătoriai Chișinău (sediul Ciocana) din 21 februarie 2017.

La 26 iulie 2017, Trudov Vitalie și Trudov Tatiana prin intermediul reprezentantului - avocatul Chirilenco Svetlana, în baza mandatelor seria MA nr. 0811801 și nr. 0811785 din 07 septembrie 2016, au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 mai 2017 și hotărârii Judecătoriai Chișinău (sediul Ciocana) din 21 februarie 2017, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În susținerea recursului Trudov Vitalie și Trudov Tatiana au invocat ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel, declarând că Curtea de Apel Chișinău a examinat superficial prezenta speță, interpretând și aplicând eronat normele de drept material.

Declară că instanțele de judecată ierarhic inferioare eronat au ajuns la concluzia de a respinge acțiunea ca neîntemeiată, motivând prin faptul că terenul în litigiu constituie proprietate a administrației publice locale de interes public, reprezentând drum de acces la

loturile pomicole, deoarece reieșind din răspunsul Primăriei com. Tohatin, mun. Chișinău nr. 419 din 26 decembrie 2016, drept refuz de admitere a cerințelor privind eliberarea actelor necesare pentru perfectarea cu dânsii a contractului de vânzare-cumpărare a lotului adiacent lotului pomicol, nr. cadastral 0146120.157 cu suprafața de 0,0373 ha, situat în ÎP ”Poiana Nucului”, lotul nr. 3, com. Tohatin, extravilan, mun. Chișinău, a servit anume faptul că lotul de pământ cu suprafața de 0,0373 ha are acces la drum și poate fi format ca bun imobil separat, respectiv prin prisma art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308 din 25 iunie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, poate fi vândut sau arendat prin concurs sau la licitație.

Prin urmare, susțin recurenții, instanța de apel în decizia recurată nu s-a expus asupra motivului real care a stat la baza refuzului Primăriei com. Tohatin, mun. Chișinău în eliberarea actelor necesare pentru perfectarea cu dânsii a contractului de vânzare-cumpărare a lotului adiacent lotului pomicol, nr. cadastral 0146120.157 cu suprafața de 0,0373 ha, situat în ÎP ”Poiana Nucului”, lotul nr. 3, com. Tohatin, extravilan, mun. Chișinău, referindu-se eronat la niște temeieri de refuz pe care autoritatea publică locală în răspunsurile din 01 noiembrie 2016 și 26 decembrie 2016, nici nu le-a invocat.

Afară de aceasta, instanțele de judecată ierarhic inferioare au ignorat și acel fapt că potrivit pct. 107 din Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3-23 din 02 aprilie 2013, în cazul în care terenurile nefuncționale, identificate și formate pentru a fi puse în valoare constituie terenuri suplimentare celor aflate deja în proprietate privată, acestea pot fi alipite (combinat, comasate) la terenurile inițiale prin modificarea planului cadastral (configurației) al acestora, cu condiția compensării de către beneficiar a diferenței de valoare, ținând cont de valoarea de piață potrivit raportului de evaluare, precum și dacă nu sunt alți deținători de terenuri adiacente interesați. Lipsa interesului se declară personal în scris.

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

Materialele dosarului atestă că copia deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 mai 2017 a fost expediată în adresa lui Trudov Vitalie și Trudov Tatiana la 12 iunie 2017 (f.d. 94), însă lipsesc date când a fost recepționată de către recurenți, astfel recursul declarat de către Trudov Vitalie și Trudov Tatiana la 26 iulie 2017, se consideră depus în termenul prevăzut de lege.

La 15 august 2017, în adresa intimatei Primăriei com. Tohatin, mun. Chișinău a fost expediată copia recursului declarat de către Trudov Vitalie și Trudov Tatiana, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței, însă intimata nu și-a valorificat dreptul procedural respectiv și nu a depus referință în termenul stabilit.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 18 octombrie 2017, recursul declarat de către Trudov Vitalie și Trudov Tatiana a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 444 CPC, 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 deciziei instanței de apel și remiterea cauzei 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.

Conform art. 239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Potrivit art. 241 alin. (1) și (5) CPC, instanța judecătorească adoptă hotărârea în numele legii. În motivare se indică: circumstanțele pricinii, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

Din suportul probatoriu prezent la actele cauzei rezultă că la 13 decembrie 2016, Trudov Vitalie și Trudov Tatiana au depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei com. Tohatin, mun. Chișinău, intervenient accesoriu ÎP "Poiana Nucului", solicitând recunoașterea ca fiind ilegal refuzul Primăriei com. Tohatin, mun. Chișinău de a perfecta contractul de vânzare-cumpărare a lotului adiacent lotului pomicol, nr. cadastral 0146120.157 cu suprafața de 0,0373 ha, situat în ÎP "Poiana Nucului", lotul nr. 3, com. Tohatin, extravilan, mun. Chișinău, cu obligarea intimătei-pârte de a elibera actele necesare pentru perfectarea contractului respectiv pe numele lor și semnarea acestuia, precum și încasarea în beneficiul lor cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Ciocana) din 21 februarie 2017, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 24 mai 2017, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Instanța de apel și-a motivat soluția prin faptul că terenul în litigiu, asupra căruia pretind recurenții-reclamanți Trudov Vitalie și Trudov Tatiana, ocupat abuziv de către aceștia, constituie proprietate a administrației publice locale de interes public, reprezentând drum de acces la loturile pomicole, porțiunea dată de teren formându-se ca urmare a depășirii hotarului terenurilor de către proprietarii loturilor.

În speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră soluția dată în prezentul litigiu drept una arbitrară, or, instanța de apel, deși a menținut hotărârea primei instanțe, s-a expus în privința raționamentului respingerii acțiunii, invocând cu totul alte motive de fapt și de drept decât prima instanță și administrația publică locală la etapa examinării cererii prealabile.

Astfel, din actele cauzei cert rezultă că Trudov Vitalie și Trudov Tatiana sunt proprietarii bunului imobil - lotul pomicol cu suprafața de 0,0636 ha, nr. cadastral 0146120.157 și căsuța de vacanță, cu suprafața de 38 m.p., nr. cadastral 0146120.157.01, situat în ÎP "Poiana Nucului" (fosta ÎP "Miciurin"), lotul nr. 3, com. Tohatin, extravilan, mun. Chișinău, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1479 din 13 martie 2003, înregistrat la OCT Chișinău la 14 martie 2003 (f.d. 7, 16).

Potrivit Actului de constatare pe teren la modificarea planului cadastral și/sau geometric din 22 septembrie 2016 întocmit de către SC "Geomar Grup" SRL, în rezultatul măsurărilor, s-a stabilit că suprafața totală a bunului imobil nr. cadastral 0146120.157 constituie 0,1009 ha din care suprafața legal deținută constituie 0,0636 ha, dar suprafața surplus (acaparată) este de 0,0373 ha (f.d. 4-12).

Se reține că la 11 octombrie 2016 Trudov Vitalie și Trudov Tatiana prin intermediul reprezentantului lor – avocatul Chirilenco Svetlana s-au adresat către Primăria com. Tohatin, mun. Chișinău cu cerere prealabilă, solicitând emiterea borderoului de calcul al

prețului de vânzare a terenului adiacent lotului pomicol nr. cadastral 0146120.157 cu suprafața de 0,0373 ha, situat în ÎP ”Poiana Nucului”, lotul nr. 3, com. Tohatin, extravilan, mun. Chișinău, precum și emiterea actului administrativ de vânzare a terenului aferent imobilului proprietate privată conform normelor stabilite de Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare al pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997 sau după caz indicarea prețului comercial al acestui lot (f.d. 13-14).

Suplimentar, prin cererea nr. 461 din 02 noiembrie 2016 adresată Primăriei com. Tohatin, mun. Chișinău, Trudov Vitalie a solicitat coordonarea Actului de constatare la modificarea Planului cadastral al terenului nr. cadastral 0146120.157, amplasat în mun. Chișinău, com. Tohatin, ÎM ”Poiana Nucului”, lotul nr. 3.

Prin răspunsul nr. 419 din 26 decembrie 2016, Primăria com. Tohatin, mun. Chișinău a comunicat recurentului-reclamant că suprafața de teren de 0,0373 ha, acaparată abuziv și având accesul la drum, practic constituie un teren aparte, care poate fi format ca bun imobil separat. Suplimentar, făcând trimitere la prevederile art. 4 alin. alin. (2) și (9) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, care stipulează că terenul care poate fi format ca bun imobil de sine stătător poate fi vândut sau arendat prin concurs sau la licitație, i-a recomandat recurentului-reclamant să se adreseze cu cerere Consiliului com. Tohatin, mun. Chișinău privind scoaterea la licitație a terenului ocupat abuziv întru vânzarea-cumpărarea sau arendarea acestuia (f.d. 29).

Drept urmare, Trudov Vitalie și Trudov Tatiana s-au adresat în instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune.

Prima instanță, examinând litigiul dat, a respins acțiunea, motivând că terenul în litigiu se află ilegal în folosința recurenților-reclamanți, fiind ocupat abuziv. Curtea de Apel Chișinău, respingând apelul și menținând hotărârea primei instanțe, și-a motivat soluția privind respingerea acțiunii prin faptul că terenul în litigiu constituie drum de acces, respectiv de uz public și nu poate fi înstrăinat.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră concluzia instanței de apel precum că terenul în litigiu cu suprafața de 0,0373 ha, amplasat în mun. Chișinău, com. Tohatin, ÎM ”Poianului Nucului”, lot. nr. 3, asupra căruia pretind recurenții-reclamanți Trudov Vitalie și Trudov Tatiana, constituie drum de acces la loturile pomicole, contradictorie esenței litigiului dat, or, proprietarul acestui teren, administrația publică locală susține că terenul în cauză cu suprafața de 0,0373 ha, are acces la drum, constituie teren aparte și poate fi format ca bun imobil separat pentru a fi vândut sau arendat prin concurs sau la licitație, și nicidecum că terenul în litigiu reprezintă drum de acces la loturile pomicole după cum a menționat instanța de apel.

Mai mult ca atât, acest fapt denotă că instanța de apel nu s-a expus și nu a dat un răspuns explicit la argumentul recurenților-reclamanți Trudov Vitalie și Trudov Tatiana privind legalitatea și temeinicia refuzului Primăriei com. Tohatin, mun. Chișinău în eliberarea actelor necesare pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare a lotului adiacent lotului pomicol, nr. cadastral 0146120.157 cu suprafața de 0,0373 ha, situat în ÎP ”Poiana Nucului”, lotul nr. 3, com. Tohatin, extravilan, mun. Chișinău, examinând astfel prezenta cauză contrar prevederilor art. 130 CPC.

La fel, instanța de apel a ignorat să se expună în privința Propunerii de sistematizare a teritoriului aferent bunului imobil nr. cadastral 0146120.157 din 18 ianuarie 2017 întocmit de către IMP ”Chișinăuproiect”, din care rezultă că teritoriul rămas, în limita domeniului

privat (până la linia roșie calculată), aferent bunului imobil nr. cadastral 0146120.157, cu suprafața de 0,0235 ha, nu poate fi format ca bun imobil separat, deoarece parametrii dimensionali ai acestuia nu corespund normelor de urbanism conform Regulamentului local de urbanism stabilit pe baza Ghidului de Zonare a mun. Chișinău. Conform planșei nr. 4 ”zonificarea funcțională a com. Tohatin, Reglementări”, lotul examinat este amplasat în limita zonei rezidențiale la perspectivă. Actual zona examinată prezintă zona construită cu locațiune, unifamiliale, izolate, ceea ce corespunde Codului funcțional R2 pentru care suprafața minimă a lotului ce poate fi format ca bun imobil nu trebuie să fie mai mică de 350 m.p., la caz însă sectorul nr. 3 are o suprafață de doar 261 m.p. (f.d. 77).

În această ordine de idei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel, motivându-și soluția de respingere a acțiunii și menținerea hotărârii primei instanțe prin care acțiunea a fost respinsă, în baza unor temeuri pe care autoritatea publică locală în răspunsurile din 01 noiembrie 2016 și 26 decembrie 2016, de fapt nici nu le-a invocat și dimpotrivă, neexpunându-se în privința temeiului de refuz a administrației publice locale în eliberarea actelor necesare pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare a lotului adiacent lotului pomicol, nr. cadastral 0146120.157 cu suprafața de 0,0373 ha, situat în ÎP ”Poiana Nucului”, lotul nr. 3, com. Tohatin, extravilan, mun. Chișinău, pe numele lui Trudov Vitalie și Trudov Tatiana și semnarea acestuia, și-a întemeiat concluziile pe o cercetare eronată a probelor din dosar în raport cu pretențiile înaintate de către Trudov Vitalie și Trudov Tatiana, încălcând în așa mod dreptul ultimilor la un proces echitabil.

Pe cale de consecință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul Trudov Vitalie și Trudov Tatiana ca fiind întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

Or, în cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit la cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat acțiunea posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a dreptului la un proces echitabil (speța Hiro Balani c. Spaniei, hotărârea din 09 decembrie 1994).

Distinct de aceasta, se reține că în sensul art. 6 alin. (1) din Convenția pentru apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, instanțele de judecată trebuie să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, să precizeze noțiunile ce implică o apreciere a faptelor supuse aprecierii.

De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile unei dintre părți.

În temeiul celor precitate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază drept arbitrară decizia instanței de apel, care nu a luat în considerație toate circumstanțele cauzei, pronunțând în acest sens o decizie neîntemeiată.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia instanței de apel pronunțată nu satisface standardele procedurale ale legalității și temeiniciei unui act judecătoresc, omisiune care nu poate fi corectată de către instanța de recurs la examinarea pricinii în ordine de recurs, și reiterând lipsa temeiurilor legale de a restitui cauza spre

rejudecare în prima instanță (art. 432 alin. 3 lit. d) și f) CPC), Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Trudov Vitalie și Trudov Tatiana, casa decizia Curții de Apel Chișinău din 24 mai 2017, cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând pricina, să emită o decizie legală și întemeiată, cu respectarea dreptului părților la un proces echitabil.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, 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 Trudov Vitalie și Trudov Tatiana.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 24 mai 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Trudov Vitalie și Trudov Tatiana împotriva Primăriei com. Tohatin, mun. Chișinău, intervenientul accesoriu Întovărășirea Pomicolă ”Poiana Nucului” cu privire la contestarea actului administrativ și obligarea eliberării actelor necesare pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului și semnarea acestuia, cu remiterea cauzei civile spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecători.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Iuliana Oprea

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Oleg Sternioală