

## ÎNCHEIERE

15 noiembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Iulia Sîrcu  
Galina Stratulat  
Dumitru Mardari

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Zucchiatti Maria și Roșca Eugeniu,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Vizir Andrei și Vizir Tatiana împotriva Mariei Zucchiatti și Roșca Eugeniu cu privire la încetarea proprietății comune pe cote-părți prin împărțire și la acțiunea reconvențională a Mariei Zucchiatti și Roșca Eugeniu împotriva lui Vizir Andrei și Vizir Tatiana cu privire la încetarea proprietății comune pe cote-părți prin împărțire,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 11 iulie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de către Zucchiatti Maria și Roșca Eugeniu și menținută hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 22 februarie 2017,

#### c o n s t a t ă:

La 22 aprilie 2016, Vizir Andrei și Vizir Tatiana au depus cerere de chemare în judecată împotriva Mariei Zucchiatti și Roșca Eugeniu, solicitând stabilirea modului de folosință a lotului de pământ nr. cadastral 0100117.537, situat pe str. Podul de Flori, 12, mun. Chișinău, cu divizarea acestuia și stabilirea hotarelor în modul propus de către SRL "Geoexpert Grup" a Agenției Relații Funciare și Cadastru conform proiectului de formare a bunului imobil, precum și încasarea din contul pârâților în beneficiul lor cheltuielilor de judecată.

Pe parcursul examinării cauzei, și anume la 08 noiembrie 2016, reclamantii Vizir Andrei și Vizir Tatiana și-au modificat pretențiile din acțiune, solicitând încetarea proprietății comune pe cote-părți asupra lotului de pământ nr. cadastral 0100117.537, situat în mun. Chișinău, str. Podul de Flori, 12, cu împărțirea acestuia în natură conform proiectului propus de către SRL "Geoexpert Grup" a Agenției Relații Funciare și Cadastru, obligarea pârâților Maria Zucchiatti și Roșca Eugeniu să înlăture obstacolele în exercitarea dreptului de proprietate asupra cotei-părți stabilită în natură în rezultatul împărțirii terenului în litigiu, cu demolarea construcțiilor executate neautorizat, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Susțin reclamantii că în baza contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit și a lotului de pământ nr. 1365 din 20 mai 2014, înregistrat în Registrul de stat al bunurilor imobile la 21 mai 2014 sub nr. 0100/14/72318, împreună cu pârâții Zucchiatti Maria și Roșca Eugeniu au cumpărat de la Ursu Maxim casa de locuit, cu suprafața de 54,2 m.p., nr. cadastral 0100117.537.01 și terenul aferent acesteia cu suprafața de 0,0607 ha, nr. cadastral 0100117.537, situate în mun. Chișinău, str. Podul de Flori, 12, în rezultatul căruia fiecare familie a devenit coproprietari a câte 1/2 cote-părți din imobilele indicate.

Declară că de nenumărate ori s-au adresat către pârâți privind stabilirea modului de folosință asupra bunului imobil procurat prin împărțirea terenului și aprecierea în natură a cotelor-părți ce îi revine fiecărei familii, cu stabilirea hotarelor de delimitare, însă de fiecare dată primeau refuz.

În acest sens, s-au adresat către SRL "Geoexpert Grup" de pe lângă Agenția Relații Funciare și Cadastru cu solicitarea de a efectua un studiu privitor la posibilitățile și variantele optime de împărțire în natură a cotelor-părți din bunul imobil în litigiu.

Prin proiectul de formare a bunului imobil nr. cadastral 0100117.537 amplasat în mun. Chișinău, str. Podul de Flori, 12, SRL "Geoexpert Grup" a propus varianta de partaj a bunului imobil enunțat potrivit căruia acesta urmează a fi împărțit în două părți egale, fiecărei familii revenindu-i a câte 1/2 cotă-parte din acesta.

Invocă că la 01 aprilie 2016, cu aviz recomandat, a expediat în adresa pârâților solicitarea privind darea acordului de partajare în natură a cotelor-părți a terenului procurat, anexând la acesta proiectul întocmit de către SRL "Geoexpert Grup", însă nu au primit nici un răspuns.

Afară de aceasta, indică reclamantii că începând cu anul 2015, pârâții în mod samavolnic au demolat casa de locuit și construcția subterană aflate pe terenul în litigiu, demarând imediat construcția neautorizată a unei anexe cu dimensiunile 2×12 m și 6×21 m, la casa particulară ce le aparține acestora amplasată în mun. Chișinău, str. Podul de Flori, 10, lărgindu-se pe terenul proprietate comună din str. Podul de Flori, 12, mun. Chișinău, acțiuni ce au dus în consecință la încălcarea dreptului lor de proprietate, inclusiv și de vecinătate.

Indică că terenul în litigiu are o formă dreptunghiulară cu acces la drum doar dintr-o singură parte pe o porțiune de 12,58 m, condiție esențială pentru asigurarea funcționalității lotului de pământ nou format conform destinației rețelelor ingineresti, utilizării transportului, asigurării respectării normelor de protecție antiincendiară, ecologică, sanitară.

Susțin reclamantii că varianta de împărțire a porțiunii de acces la drum propusă de către pârâți este de neînțeles și ilegală, deoarece contravine art. 7 din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile și art. 361 alin. (1) Cod civil, care stipulează că împărțirea bunului proprietate comună pe cote-părți se face în natură proporțional cotei-părți a fiecărui coproprietar.

La 27 octombrie 2016, Maria Zucchiatti și Roșca Eugeniu au depus acțiune reconvențională împotriva lui Vizir Andrei și Vizir Tatiana, solicitând încetarea proprietății comune pe cote-părți în natură, proporțional cotei-părți a fiecărui coproprietar, asupra bunului imobil nr. cadastral 0100117.537, situat pe str. Podul de Flori, 12, mun. Chișinău, cu divizarea bunurilor imobile nou-formate, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

În susținerea acțiunii reconvenționale Maria Zucchiatti și Roșca Eugeniu au indicat că în baza contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit și a lotului de pământ nr. 1365 din 20 mai 2014, înregistrat în Registrul de stat al bunurilor imobile la 21 mai 2014 sub nr.

0100/14/72318, Maria Zucchiatti împreună cu Vizir Andrei au cumpărat de la Ursu Maxim casa de locuit, cu suprafața de 54,2 m.p., nr. cadastral 0100117.537.01 și terenul aferent acesteia cu suprafața de 0,0607 ha, nr. cadastral 0100117.537, situate în mun. Chișinău, str. Podul de Flori, 12.

Potrivit pct. 2 din contractul sus-menționat fiecare din coproprietari a obținut dreptul de proprietate asupra 1/2 cotă-parte din bunul imobil enunțat, iar în temeiul art. 371 alin. (1) Cod civil, asupra fiecare cotă-parte a fost înregistrat dreptul de proprietate în devălmășie a Mariei Zucchiatti și Roșca Eugeniu și respectiv a lui Vizir Andrei și Vizir Tatiana.

Invocă că s-au adresat către SRL "Geomar Grup", cu solicitarea de a elabora varianta optimală de divizare a bunului imobil nr. cadastral 0100117.537, amplasat pe str. Podul de Flori, 12, mun. Chișinău, care prin proiectul nr. 51/09-16 din 07 septembrie 2016, a propus varianta sa de partaj a bunului imobil în litigiu.

Prin hotărârea Judecătorei Chișinău (sediul Central) din 22 februarie 2017, a fost admisă acțiunea inițială în parte, fiind dispusă încetarea proprietății comune pe cote-părți asupra lotului de pământ cu suprafața de 0,0607 ha, nr. cadastral 0100117537, situat în mun. Chișinău, str. Podul de Flori, 12, cu împărțirea acestuia în natură conform proiectului propus de către SRL "Geoexpert Grup" de pe lângă Agenției Relații Funciare și Cadastru, și anume: s-a atribuit în proprietatea lui Vizir Andrei și Vizir Tatiana sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3-4-5-1, cu suprafața de 0,0303 ha, iar în proprietatea Mariei Zucchiatti și Roșca Eugeniu sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-1, cu suprafața de 0,0304 ha. A fost respinsă pretenția lui Vizir Andrei și Vizir Tatiana privind obligarea Mariei Zucchiatti și Roșca Eugeniu să înlăture obstacolele în exercitarea dreptului de proprietate asupra cotei-părți din lotul de pământ cu suprafața de 0,0607 ha, nr. cadastral 0100117537, situat în mun. Chișinău, str. Podul de Flori, 12, cu demolarea construcțiilor executate neautorizat. A fost încasată în mod solidar din contul Mariei Zucchiatti și Roșca Eugeniu în beneficiul lui Vizir Andrei și Vizir Tatiana suma de 4000 lei cheltuieli de asistență juridică, iar în beneficiul statului 6775,16 lei și 6875,16 lei restante la plata taxei de stat. A fost respinsă acțiunea reconvențională ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 11 iulie 2017, a fost respins apelul declarat de către Zucchiatti Maria și Roșca Eugeniu și menținută hotărârea Judecătorei Chișinău (sediul Central) din 22 februarie 2017.

Instanțele de judecată ierarhic inferioare și-au motivat soluția prin faptul că potrivit proiectului de formare a bunului imobil amplasat în mun. Chișinău, str. Podul de Flori, 12, întocmit de către SRL "Geoexpert Grup" a Agenției Relații Funciare și Cadastru s-a propus formarea din terenul enunțat a două terenuri distincte, cu suprafața de 0,0303 ha care a fost atribuit lui Vizir Andrei și Vizir Tatiana și de 0,0304 ha, care a fost atribuit Mariei Zucchiatti și Roșca Eugeniu, cu delimitarea acestora în așa mod încât distanța între pct. 1 și pct. 2, aferente drumului din str. Podul de Flori, mun. Chișinău să fie de 6,09 m pentru terenul cu suprafața de 0,0303 ha și de 6,18 m pentru terenul cu suprafața de 0,0304 ha, cu stabilirea hotarului între aceste terenuri în linie dreaptă.

Pe când conform variantei de partaj a bunului imobil nr. cadastral 0100117537 întocmit de către SRL "Geomar Grup" s-a propus formarea a două terenuri cu suprafața de 0,0304 ha ce urma a fi atribuită Mariei Zucchiatti și Roșca Eugeniu și de 0,0303 ha - lui Vizir Andrei și Vizir Tatiana, însă se deosebește modalitatea de determinare a hotarului între aceste terenuri, ce înconjoară imobilul indicat în Planul din versiunea dată ca fiind lit. A01, astfel încât distanța între pct. 1-2 la drumul din str. Podul de Flori, mun. Chișinău,

era pentru terenul cu suprafața de 0,0304 ha de 9,08 m, iar pentru terenul cu suprafața de 0,0303 ha de 3,50 m.

Au notat instanțele de judecată ierarhic inferioare că varianta de împărțire a bunului imobil propusă de către SRL "Geomar Grup" nu poate fi reținută, or, la baza acesteia a fost pusă împărțirea terenurilor ținându-se cont de construcția neautorizată efectuată de către Maria Zucchiatti și Roșca Eugeniu, în lipsa certificatului de urbanism și a autorizației de construire, motiv pentru care aceasta se află în afara circuitului civil și nu poate fi luată în considerare la împărțirea terenurilor conform art. 7 alin. (1) din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile.

Au concluzionat instanțele de judecată ierarhic inferioare că realizarea de către Maria Zucchiatti și Roșca Eugeniu a unei construcții neautorizate denotă că aceștia și-au asumat riscurile aferente realizării unei construcții neautorizate la împărțirea terenurilor, astfel încât reducerea suprafeței căii de acces a terenului ce urmează a fi atribuit lui Vizir Andrei și Vizir Tatiana de la 6,09 m până la 3,50 m este inadmisibilă în contextul în care vina pentru realizarea construcției și respectiv pentru acoperirea suprafeței de acces de pe teren la drum prin construcția neautorizată aparține primilor.

La 29 august 2017, în termenul prevăzut de art. 434 CPC, Zucchiatti Maria și Roșca Eugeniu au decalat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 11 iulie 2017 și hotărârii Judecătorei Chișinău (sediul Central) din 22 februarie 2017, cu remiterea cauzei spre rejudecare.

În susținerea recursului Zucchiatti Maria și Roșca Eugeniu 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.

De asemenea, declară că varianta propusă de către SRL "Geoexpert Grup" a Agenției Relații Funciare și Cadastru, în baza căreia a fost împărțit bunul imobil nr. cadastral 0100117537 din str. Podul de Flori, 12, mun. Chișinău, a fost întocmită contrar art. 7 alin. (1) din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile.

La 04 octombrie 2017, în adresa intimațiilor Vizir Andrei și Vizir Tatiana a fost expediată copia recursului declarat de către Zucchiatti Maria și Roșca Eugeniu, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței, însă intimații nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv și nu au depus referință în termenul stabilit.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Zucchiatti Maria și Roșca Eugeniu este inadmisibil, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Conform prevederilor art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Zucchiatti Maria și Roșca Eugeniu nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Or, argumentele invocate în recurs se referă la dezacordul recurenților cu soluția pronunțată de către instanțele de judecată ierarhic inferioare și nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate și urmează a fi respinse.

Astfel, nu poate fi reținut drept temei al admisibilității recursului argumentul recurenților Zucchiatti Maria și Roșca Eugeniu precum că varianta propusă de către SRL "Geoexpert Grup" a Agenției Relații Funciare și Cadastru, în baza căreia a fost împărțit bunul imobil nr. cadastral 0100117537 din str. Podul de Flori, 12, mun. Chișinău, a fost întocmită contrar art. 7 alin. (1) din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, deoarece este declarativ și contravine probelelor prezente la actele cauzei.

Nu poate fi reținut nici argumentul recurenților privind ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel, cu invocarea precum că instanța de apel a interpretat și aplicat eronat normele de drept material, deoarece nu se specifică prin ce s-a manifestat aceste încălcări și din care circumstanțe acestea rezultă, fapt ce nu permite încadrarea acestuia în temeiurile prevăzute la art. 400 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Alte argumente invocate în recursul declarat nu au relevanță, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei pentru casarea deciziei recurate și urmează a fi respinse.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție accentuează că recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din CPC are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și de drept procedural, verificându-se exclusiv legalitatea deciziei adoptate, dar și netemeinicia în fapt a acesteia.

Distinct de cele relatate, se reiterează că conform jurisprudenței degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, recursurile trebuie să fie efective, adică să dispună de puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (speța Purcell c. Irlandei, decizia cu privire la admisibilitate din 16 aprilie 1991), însă motivele recursului invocate în speță

sunt similare celor indicate în procesul judecării cauzei asupra căror instanțele de judecată ierarhic inferioare s-au pronunțat deja în modul corespunzător

Astfel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Zucchiatti Maria și Roșca Eugeniu, ca inadmisibil.

În conformitate cu prevederile art. art. 269-270, art. 431 alin. alin. (1) și (2), art. 433 lit. a) și art. 440, CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e:

Recursul declarat de către Zucchiatti Maria și Roșca Eugeniu se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Galina Stratulat

Dumitru Mardari