

prima instanță: Judecătoria Orhei – S. Procopciuc

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – A. Panov, M. Anton și Iu. Cotruță

DECIZIE

29 noiembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței,

Judecător

Judecători

Iulia Sîrcu

Maria Ghervas, Mariana Pitic

Ion Druță și Gafton Luiza

examinând recursul declarat de avocatul Josanu Dumitru în interesele lui Josanu Dmitrii,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Josanu Dumitru în interesele lui Josanu Dmitrii împotriva Consiliului com. Crihana, Primăriei com. Crihana, raionul Orhei, Oficiului Cadastral Teritorial Orhei, Josan Varvara cu privire la constatarea nulității actului de constatare pe teren, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Orhei de a stabili hotarele anterioare, obligarea Consiliului com. Crihana, Primăriei com. Crihana, raionul Orhei să elibereze titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren și obligarea Varvarei Josan să demoleze construcția neautorizată,

și la acțiunea reconvențională depusă de Primăria com. Crihana și Consiliul com. Crihana, raionul Orhei împotriva lui Josanu Dmitrii și Josan Varvara, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la anularea planului geometric, titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, crearea unei comisii pentru stabilirea hotarelor corecte și efectuarea măsurărilor repetate la terenuri,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 iulie 2017, corectată prin încheierea din 05 septembrie 2017, prin care s-a admis apelul declarat de Josan Varvara, s-a casat hotărârea Judecătoria Orhei din 19 iulie 2016 în partea obligării Primăriei com. Crihana, raionul Orhei să elibereze lui Josanu Dmitrii titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra terenului cu suprafața de 0,1976 ha cu numărul cadastral X, situat în W și în partea obligării Varvarei Josan să demoleze construcția neautorizată și să monteze gardul în forma inițială anterior distrugerii gardului și s-a emis în partea dată hotărâre nouă prin care s-a respins acțiunea lui Josan Dmitrii, în rest hotărârea fiind menținută

c o n s t a t ă :

La 18 septembrie 2014, prin intermediul oficiului poștal avocatul Josanu Dumitru, împuternicit prin mandatul din 08 septembrie 2014 să acorde asistență juridică în instanța de judecată cu dreptul de a depune cerere de chemare în judecată (f.d. 2, vol. I), a depus în interesele lui Josanu Dmitrii cerere de chemare în judecată

împotriva Primăriei com. Crihana, Consiliului com. Crihana, raionul Orhei cu privire la obligarea eliberării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

În motivarea cererii de chemare în judecată avocatul Josanu Dumitru a invocat că Primăria com. Crihana și Consiliul com. Crihana, raionul Orhei au refuzat să elibereze lui Josanu Dmitrii titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra terenului cu numărul cadastral X cu suprafața de 0,1976 ha, situat în W.

Avocatul Josanu Dumitru cere obligarea Primăriei com. Crihana și Consiliului com. Crihana, raionul Orhei să elibereze lui Josanu Dmitrii titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra terenului cu numărul cadastral X cu suprafața de 0,1976 ha, situat în W (f.d. 3-5, vol. I).

Avocatul Josanu Dumitru a depus în interesele lui Josanu Dmitrii cerere de concretizare a pretențiilor împotriva Consiliului com. Crihana, Primăriei com. Crihana, raionul Orhei, Oficiului Cadastral Teritorial Orhei, Josan Varvara cu privire la constatarea nulității actului de constatare pe teren, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Orhei de a stabili hotarele anterioare, obligarea Consiliului com. Crihana, Primăriei com. Crihana, raionul Orhei să elibereze titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren și obligarea Varvarei Josan să demoleze construcția neautorizată.

În motivarea cererii de concretizare a pretențiilor avocatul Josanu Dumitru a invocat că potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 06 august 2013, numărul 6401/13/20793, lui Josanu Dmitrii prin decizia Primăriei com. Crihana, raionul Orhei nr. 15A din 28 martie 1992, i s-a repartizat în proprietate privată teren cu suprafața de 0,2494.

Prin actul de constatare pe teren, întocmit la 19 noiembrie 2013, au fost modificate hotarele terenului conform planului actualizat.

Consideră că actul de constatare a fost semnat de o persoană care nu a fost în drept să-l semneze, deoarece conform Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, planul cadastral și/sau geometric pot fi modificate numai în cazul acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile ale căror interese sunt 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.

A concretizat că din conținutul actului de constatare rezultă că titularul de drept asupra terenului este Josanu Dmitrii, însă în locul acestuia a semnat o terță persoană, care nu dispunea de un asemenea drept.

A mai indicat că deși conform prevederilor legale, planul geometric se întocmește la cererea titularului de drepturi, o astfel de cerere lipsește.

A specificat că prin hotărârea Judecătorei Orhei din 27 martie 2014 s-a constatat faptul acceptării succesiunii de către Josanu Dmitrii după decesul surorii Josan Fecla, asupra bunului imobil cu numărul cadastral X cu suprafața de 0,1976 ha.

În vederea înregistrării dreptului de proprietate asupra succesiunii constatate, Josanu Dmitrii a adresat Primăriei și Consiliului com. Crihana, raionul Orhei, cerere prin care a solicitat eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra bunului imobil cu numărul cadastral X cu suprafața de 0,1976 ha.

La 24 iunie 2014 Oficiul Cadastral Teritorial Orhei a eliberat planul geometric asupra bunului imobil cu numărul cadastral X prin care au fost stabilite limitele hotarului bunului imobil cu indicarea coordonatelor.

Deși, prin planul geometric eliberat la 24 iunie 2013, au fost stabilite limitele și hotarele bunului imobil cu numărul cadastral X, Josan Varvara pe perimetrul punctelor 6-7 potrivit planului geometric, ilegal a demolat gardul, a defrișat arborii și a construit un bun imobil, depășind limitele hotarului cu 1 m.

Avocatul Josanu Dumitru cere constatarea nulității actului de constatare pe teren întocmit la 19 noiembrie 2013, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Orhei să stabilească hotarele anterioare modificărilor din 19 noiembrie 2013; obligarea Primăriei și Consiliului com. Crihana, raionul Orhei de a elibera titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra terenului cu numărul cadastral X cu suprafața de 0,1976 ha, amplasat în W și obligarea Varvarei Josan de a demola construcția neautorizată și montarea gardului în forma inițială anterior distrugerii acestuia (f.d. 30-32, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Orhei din 24 iunie 2015 s-au antrenat în calitate de pârât Josan Valentina și în calitate de intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Orhei (f.d. 49, vol. I).

La 16 martie 2016 Primăria com. Crihana și Consiliul com. Crihana, raionul Orhei au depus acțiune reconvențională împotriva lui Josanu Dmitrii și Josan Varvara, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la anularea planului geometric din 24 iunie 2013, întocmit în privința terenului cu numărul cadastral X cu suprafața de 0,1976 ce aparține lui Josanu Dmitrii, anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral Y cu suprafața de 0,2494 ha din 06 august 2013 eliberat lui Josanu Dmitrii; anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral Z cu suprafața de 0,0863 ha eliberat Varvarei Josan, crearea unei comisii pentru stabilirea hotarelor corecte și efectuarea măsurărilor repetate la terenurile cu numerele cadastrale X, Y și Z.

În motivarea acțiunii reconvenționale Primăria com. Crihana, raionul Orhei și Consiliul com. Crihana, raionul Orhei au indicat că Josanu Dmitrii în timpul efectuării măsurărilor pe teren a indus în eroare reprezentanții Oficiului Cadastral Teritorial Orhei indicând eronat hotarele terenului de pe lângă casă și acaparând abuziv o suprafață de teren de 0,017 ha ce aparține Varvarei Josan și o porțiune de teren cu suprafața de 0,0272 ha ce aparține Primăriei.

Potrivit măsurilor indicate în Registrul de stat din 1992 cu privire la măsurările din localitatea Sirota, Josanu Dmitrii deținea teren cu suprafața de 0,12 ha, iar la moment deține teren cu suprafața de 0,2494 ha, Tecla Josan deținea teren cu suprafața de 0,14 ha, iar la moment teren cu suprafața de 0,1976 ha, iar Josan Varvara deținea teren cu suprafața de 0,10 ha, iar la moment cu suprafața de 0,0863 ha (f.d. 80-81, vol. I).

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei din 19 iulie 2016 s-a admis integral cererea de chemare în judecată depusă de Josan Dumitru.

S-a considerat nul actul de constatare pe teren din 19 noiembrie 2013 privind modificarea hotarelor terenului cu numărul cadastral ce aparține cu drept de proprietate lui Josan Dumitru.

S-a obligat Primăria com. Crihana, raionul Orhei să elibereze lui Josan Dumitru titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra terenului cu suprafața de 0,1976 ha cu numărul cadastral X, situat în W.

S-a obligat Josan Varvara să demoleze construcția neautorizată și să monteze gardul în forma inițială anterior distrugerii gardului.

S-a respins acțiunea reconvențională depusă de Primăria com. Crihana și Consiliul com. Crihana, raionul Orhei (f.d. 12, 17-21 vol. II).

Prin încheierea Judecătoriei Orhei din 29 iulie 2016 s-a corectat eroarea comisă în dispozitivul hotărârii din 19 iulie 2016 și s-a indicat corect numele de familie al reclamantului Josanu Dmitrii în loc de Josan Dumitru (f.d. 22, vol. II).

La 02 august 2016 avocatul Stici Aliona, împuternicită prin mandatul din 30 iulie 2015, să acorde asistență juridică cu dreptul de ataca hotărârea judecătorească (f.d. 53, vol. I), a depus în interesele Varvarei Josan apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei din 19 iulie 2016, iar la 21 octombrie 2016 Josan Varvara a depus apel motivat împotriva aceleiași hotărâri (f.d. 23, 38-47, vol. II).

Rotari Andrei din numele Primăriei com. Crihana, raionul Orhei a depus cerere de alăturare la apelul declarat de Josan Varvara (f.d. 96, vol. II).

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 19 ianuarie 2017 s-a restituit cererea depusă de Rotari Andrei de alăturare la apelul declarat de avocatul Stici Aliona în interesele Varvarei Josan, ca fiind depusă de o persoană neîmputernicită (f.d. 100-101, vol. II).

Curtea de Apel Chișinău prin încheierea din 26 ianuarie 2017 a ridicat pricina de la examinare și a restituit-o în prima instanță pentru corectarea greșelilor admise (f.d. 107-108, vol. II).

Prin încheierea Judecătoriei Orhei din 25 aprilie 2017 s-a corectat greșeala admisă în dispozitivul hotărârii Judecătoriei Orhei din 19 iulie 2016 și s-a înlăturat eroarea prin indicarea corectă a calității procesuale a Oficiului Cadastral Teritorial Orhei din cea de intervenient principal în cea de pârât (f.d. 131-132, vol. II).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13 iulie 2017 s-a admis apelul declarat de Josan Varvara.

S-a casat hotărârea Judecătoriei Orhei din 23 martie 2017 în partea obligării Primăriei com. Crihana, raionul Orhei să elibereze lui Josanu Dmitrii titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra terenului cu suprafața de 0,1976 ha cu numărul cadastral X, situat în W și în partea obligării Varvarei Josan să demoleze construcția neautorizată și să monteze gardul în forma inițială anterior distrugerii gardului și s-a emis în partea dată hotărâre nouă prin care s-a respins acțiunea lui Josanu Dmitrii.

S-a încasat de la Josanu Dmitrii în beneficiul Varvarei Josan cheltuielile de asistență juridică în mărime de 2 500 lei (f.d. 149-160, vol. II).

Curtea de Apel Chișinău prin încheierea din 05 septembrie 2017 a corectat eroarea tehnică din dispozitivul deciziei din 13 iulie 2017 prin înlocuirea datei, lunii și anului emiterii hotărârii contestate din „23 martie 2017” în „19 iulie 2016”.

La 20 septembrie 2016 avocatul Josanu Dumitru a declarat în interesele lui Josanu Dmitrii recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 iulie 2017, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea cererii de recurs avocatul Josanu Dumitru a indicat că instanța de apel eronat a reținut ca probe Registrul de evidență a gospodăriilor satului Sirota, potrivit căruia Josan Varvara deține 10 ari, Josanu Dmitrii 12 ari, iar Josan Fecla deține 14 ari, deoarece acestea nu sunt probe veridice în sensul stabilit de Codul de procedură civilă.

Decizia instanței de apel este contradictorie, deoarece în pct. 56 se face trimitere la pct. 15² din Legea cadastrului bunurilor imobile, care prevede că la înregistrarea

primară masivă, stabilirea hotarelor nu este obligatorie, iar în pct. 59 din decizie se invocă necesitatea existenței acordului Varvarei Josan la stabilirea hotarelor.

A mai indicat că titlul deținătorului de teren este actul care stabilește întinderea dreptului de proprietate și limitele acestuia și respectiv produce efecte din momentul autentificării.

Hotarele terenului au fost modificate cu încălcarea normelor de drept material, deoarece în actul de constatare pe teren înregistrat la 02 martie 2015, se indică că modificările asupra terenului cu numărul cadastral Y se efectuează în baza cererii nr. 29663 din 19 noiembrie 2013, însă o asemenea cerere nu a fost depusă de Josanu Dmitrii, iar Patmar Lidia nu a fost în drept să semneze actul.

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 08 noiembrie 2017 Josan Varvara a solicitat declararea recursului lui Josanu Dmitrii ca fiind inadmisibil.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție prin încheierea din 08 noiembrie 2017 a considerat recursul lui Josanu Dmitrii 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 Josanu Dumitru în interesele lui Josanu Dmitrii în limitele invocate pe baza materialelor din dosar și a referinței depuse de Josan Varvara, 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 trimiterea pricinii la rejudecare în ordine de apel 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 a deciziei integrale.

Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa părților copia deciziei din 13 iulie 2017 la 13 iulie 2017 (f.d. 161, vol. II), însă la materiale pricinii lipsesc probe care ar confirma recepționarea de către participanții la proces a copieii deciziei instanței de apel, din care considerent recursul declarat de avocatul Josanu Dumitru în interesele lui Josanu Dmitrii la 20 septembrie 2017 se consideră depus în termen.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Codul de procedură civilă, 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.

Din materialele pricinii rezultă că din extrasul din cartea imobilului rezultă că prin decizia Primăriei com. Crihana, raionul Orhei nr. 15 A din 28 martie 1992 lui

Josanu Dmitrii i-a fost repartizat în proprietate lotul de pe lângă casă cu suprafața de 0,2494 ha, care a fost înregistrat în registrul cadastral al deținătorilor de teren nr. 509 din 22 iulie 1993 (f.d. 35, vol. I).

În scopul înregistrării primare a bunului imobil, la 04 iunie 2013 a fost întocmit actul de stabilire a hotarelor sectorului de teren în scopul elaborării planului geometric în privința bunului imobil (f.d. 157-158, vol. I), iar la 24 iunie 2013 a fost întocmit planul geometric în privința terenului cu numărul cadastral Y (f.d. 197, vol. I).

La 04 iunie 2013 lui Josanu Dmitrii i s-a eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren în privința terenului cu numărul cadastral Y cu suprafața de 0,2494 ha, iar la 06 august 2013 acesta a înregistrat dreptul de proprietate în privința acestui bun imobil în Registrul bunurilor imobile (f.d. 33-34, 36-37 vol. I).

La 19 noiembrie 2013 inginerul cadastral al Întreprinderii de Stat „Cadastru”, filiala Orhei Condrea D. a întocmit actul de constatare pe teren la modificarea hotarului terenului în baza cererii nr. 29663 din 19 noiembrie 2013 cu privire la modificarea planului cadastral al terenului cu numărul cadastral Y, constatând că planul cadastral nu corespunde cu amplasarea reală a terenurilor și a propus modificarea hotarelor terenului conform planului actualizat (f.d. 40, vol. I).

Astfel, conform planului geometric actualizat suprafața terenului cu numărul cadastral Y a fost stabilită în mărime de 0,2222 ha (f.d. 42, vol. I).

Ca efect al întocmirii actului de constatare pe teren (la modificarea hotarului terenului) din 19 noiembrie 2013, la 02 martie 2015 în Registrul bunurilor imobile a fost înregistrată suprafața terenului numărul cadastral Y în mărime de 0,2222 ha, în loc de cea precedentă de 0,2494 ha. (f.d. 38, vol. I).

Actele pricinii mai atestă că din cartea imobilului rezultă că prin decizia Primăriei com. Crihana, raionul Orhei nr. 15 A din 28 martie 1992, Josan Fecla a fost împrăștiată cu lot de pe lângă casă cu suprafața de 0,1976 ha (f.d. 7, vol. I).

Prin hotărârea Judecătorei Orhei din 27 martie 2014 s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Josanu Dmitrii împotriva Inspectoratului Fiscal de Stat Orhei cu privire la constatarea faptului acceptării succesiunii. S-a constatat faptul acceptării succesiunii de către Josanu Dmitrii, deschisă după decesul surorii Josan Fecla, născută la 24 august 1931 și decedată la 26 aprilie 2013 asupra bunurilor imobile cu numărul cadastral A cu suprafața de 0,1609 ha, numărul cadastral B cu suprafața de 0,5832 ha, numărul cadastral C cu suprafața de 0,2800 ha, numărul cadastral D cu suprafața de 1,5592 ha și numărul cadastral X cu suprafața de 0,1976 ha (f.d. 10, vol. I).

La 24 iunie 2013 în privința bunului imobil numărul cadastral X a fost întocmit planul geometric, fiind indicată suprafața de 0,1976 ha (f.d. 33-34, 6, vol. I).

La 25 iunie 2015 notarul Tatiana Bejenar a eliberat lui Josanu Dmitrii certificat de moștenitor legal al averii cetățenei Josanu Fecla și care constă din sectorul de teren pentru construcții cu suprafața de 0,1976 ha, cu numărul cadastral X cu construcțiile și edificiile amplasate pe acest teren: casa de locuit individuală lit. „01” cu suprafața la sol 68.30 m.p., înscrisă în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral X.01 și construcția accesorie lit. „02” cu suprafața la sol de 20,80 m.p., înscrisă în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral X.02 (f.d. 105-106, vol. I).

În baza certificatului de moștenitor legal din 25 iunie 2015 Josanu Dmitrii a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate în privința bunului imobil numărul cadastral X cu suprafața de 0,1976 ha (f.d. 174, vol. I).

Tot actele pricinii mai atestă că din cartea imobilului rezultă că conform deciziei Primăriei com. Crihana, raionul Orhei lui Josan Vasile i s-a repartizat în proprietate lotul de pe lângă casă cu suprafața de 0,0863 ha și înregistrat în Registrul cadastral al deținătorilor de teren sub nr. 220 din 22 iulie 1993 (f.d. 145, vol. I).

La 24 iunie 2014 Josan Varvara a înregistrat dreptul său de proprietate asupra bunul imobil cu numărul cadastral Z cu suprafața de 0,0863 ha, $\frac{1}{2}$ cotă-parte în baza certificatului de moștenitor din 17 iunie 2014 și $\frac{1}{2}$ cotă-parte în baza certificatului de proprietate din 16 iunie 2014 (f.d. 51, vol. II).

La 09 iunie 2014 Josanu Dmitrii a adresat Oficiului Cadastral Orhei petiție prin care a solicitat efectuarea lucrărilor cadastrale pe terenurile cu numerele cadastrale Y și X (f.d. 120, vol. I).

La 21 iulie 2014 Josanu Dmitrii a solicitat Primăriei com. Crihana, raionul Orhei eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra terenului cu numărul cadastral 6428105082 cu suprafața de ,1976 ha (f.d. 11-12, vol. I).

La 18 septembrie 2014 avocatul Josanu Dumitru a depus în interesele lui Josanu Dmitrii prezenta cerere de chemare în judecată, concretizată ulterior, prin care a solicitat constatarea nulității actului de constatare pe teren întocmit la 19 noiembrie 2013, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Orhei să stabilească hotarele anterioare modificărilor din 19 noiembrie 2013; obligarea Primăriei și Consiliului com. Crihana, raionul Orhei de a elibera titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra terenului cu numărul cadastral X cu suprafața de 0,1976 ha, amplasat în W și obligarea Varvarei Josan de a demola construcția neautorizată și montarea gardului în forma inițială anterior distrugerii acestui, iar Primăria com. Crihana și Consiliul com. Crihana, raionul Orhei au depus acțiune reconvențională împotriva lui Josanu Dmitrii și Josan Varvara, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la anularea planului geometric din 24 iunie 2013, întocmit în privința terenului cu numărul cadastral X cu suprafața de 0,1976 ce aparține lui Josanu Dmitrii, anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral Y cu suprafața de 0,2494 ha din 06 august 2013 eliberat lui Josanu Dmitrii; anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral Z cu suprafața de 0,0863 ha eliberat Varvarei Josan, crearea unei comisii pentru stabilirea hotarelor corecte și efectuarea măsurărilor repetate la terenurile cu numerele cadastrale X, Y și Z.

Instanțele judecătorești au emis hotărârile sus-menționate.

Judecând pricina în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a constatat că instanța de apel la examinarea pricinii a aplicat eronat normele de drept material și procedural.

Conform pct. 3 și 4 lit. a) Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 140 din 06 august 2012, în vigoare la momentul efectuării lucrărilor cadastrale, planul geometric poate fi elaborat la cerere sau în cadrul înregistrării primare masive. Planul geometric se elaborează în următoarele scopuri: pentru înregistrarea primară a bunului imobil.

Cele constatate mai sus atestă că Josanu Dmitrii a solicitat Oficiului Cadastral Teritorial Orhei întocmirea documentației cadastrale pentru înregistrarea primară a bunului imobil cu numărul cadastral Y, fiind întocmit în acest sens actul de stabilire a hotarelor sectorului de teren în scopul elaborării planului geometric la 04 iunie 2013 și planul geometric din 24 iunie 2013.

Actele menționate au servit temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate al lui Josanu Dmitrii în Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil cu numărul cadastral Y, cu suprafața de 0, 2494 ha.

Actele cauzei atestă că ulterior înregistrării dreptului de proprietate de către Josanu Dmitrii asupra bunului imobil cu numărul cadastral Y, cu suprafața de 0, 2494 ha, a fost întocmit actul de constatare pe teren la modificarea hotarelor din 19 noiembrie 2013, prin care s-a stabilit suprafața terenului de 0,222ha (f.d. 40-41, vol. I), fiind întocmit în acest sens și planul geometric al bunurilor imobile.

Din extrasul din Registrul bunurilor imobile rezultă că actul de constatare pe teren la modificarea hotarelor din 19 noiembrie 2013 a fost supus înregistrării la 02 martie 2015.

Din conținutul actului de constatare pe teren la modificarea hotarelor din 19 noiembrie 2013 rezultă că acesta a fost întocmit la cererea nr. 29663 din 19 noiembrie 2013, actul fiind semnat de Josanu Dmitrii, prin intermediul Lidiei Patmar, împuternicită în baza procurii (f.d. 40, vol. I).

Conform art. 18 alin. 4) lit. a) și alin. (5) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543- XIII din 25 februarie 1998, planul cadastral și/sau geometric pot fi modificate numai în cazul: acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile ale căror interese sunt 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 tăinuirea tranzacțiilor cu suprafețele de teren.

La modificarea planului cadastral și/sau geometric în cazul prevăzut la alin.(4) lit.a), specialistul de lucrări cadastrale va întocmi actul de constatare pe teren, de un model aprobat de Agenție, în care vor fi descrise modificările efectuate în plan, inclusiv modificările de suprafață, cauzele necesității de modificare și se va notifica îndeplinirea sau neîndeplinirea condițiilor prevăzute pentru acest caz. Actul de constatare pe teren, planul cadastral sau geometric nou și acordul scris al titularilor de drepturi ale căror interese sunt atinse se anexează la documentul ce confirmă drepturile asupra bunului imobil, constituind parte componentă a acestuia. În cazul în care specialistul de lucrări cadastrale constată că nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute la alin.(4) lit.a), organul cadastral teritorial refuză să modifice planul. Refuzul de a modifica planul poate fi atacat în instanța judecătorească.

Conform art. 38 alin. (3) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543- XIII din 25 februarie 1998, greșelile care nu au caracter tehnic (indicarea greșită a tipului de drept, a denumirii titularului de drepturi, componența bunului imobil, denaturarea mărimii cotelor în proprietatea comună, a coordonatelor hotarelor, exceptând transformarea coordonatelor punctelor de hotar dintr-un sistem de coordonate în altul, și alte greșeli care lezează drepturile și interesele legitime ale titularilor de drepturi sau ale altor persoane) se corectează cu consimțământul exprimat în scris al fiecărui titular de drepturi ale cărui interese sunt atinse sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile.

Conform pct. 3, 36 și 37 din Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 140 din 06 august 2012, în vigoare la momentul efectuării lucrărilor cadastrale, elaborarea planului geometric al bunului imobil se inițiază de către:

- a) proprietarul lui, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităților împuternicite cu administrarea bunului;
- b) titularii de drepturi reale și de alte drepturi patrimoniale (gestiune economică, folosință etc.), cu acordul proprietarului;
- c) instanța de judecată și organele fiscale, în cazurile prevăzute de prezenta instrucțiune;
- d) Agenția Relații Funciare și Cadastru, în cadrul realizării Programelor de Stat.

Stabilirea hotarelor terenului se efectuează la fața locului de către reprezentantul autorității publice locale (inginer pentru reglementarea relațiilor funciare) în prezența titularului de drepturi asupra terenului hotarele căruia urmează a fi stabilite la fața locului, precum și în cazul stabilirii hotarelor titularilor de drepturi asupra terenurilor adiacente sau a reprezentanților acestora, împuternicirile cărora sînt confirmate în modul stabilit de legislație.

În cazul stabilirii hotarelor, executantul identifică titularii de drepturi ale terenurilor adiacente în temeiul documentelor de identitate. Datele referitoare la titularii de drepturi (reprezentanții acestora), documentul de identitate și documentul ce confirmă drepturile asupra terenurilor se indică în actul de stabilire a hotarelor. Titularilor de drepturi li se comunică procedura de stabilire a hotarelor și responsabilitățile lor.

Titularul de drept al bunului imobil litigios cu numărul cadastral Y este Josanu Dmitrii, însă în locul acestuia a semnat o terță persoană.

La materialele pricinii este anexată procura eliberată la 25 februarie 2015, prin care Josanu Dmitrii a împuternicit-o pe Patmar Lidia să-i reprezinte interesele în fața tuturor organelor competente, notarilor publici, Oficiului Cadastral Teritorial Orhei, filiala Întreprinderea de Stat „Cadastru”, Primăriei com. Crihana, raionul Orhei cu privire la acceptarea în numele său și pentru sine a succesiunii rămase după decesul soției Josanu Pelaghia, decedată la 12 septembrie 2000. Din conținutul procurii se mai atestă că mandatarul a fost împuternicit să prezinte probele necesare, să plătească taxele, să ridice certificatul de moștenitor pe numele său cu dreptul de a-l înregistra la Oficiul Cadastral Teritorial Orhei, filiala Întreprinderea de Stat „Cadastru” și Primăria com. Crihana, raionul Orhei; să-l reprezinte în toate organele cu privire la determinarea cotei-părți în proprietatea comună în devălmășie cu dreptul de a-l înregistra la Oficiul Cadastral Teritorial Orhei, filiala Întreprinderea de Stat „Cadastru”. Potrivit conținutului procurii mandatarul este împuternicit să-i reprezinte interesele în fața tuturor organelor competente cu privire la pregătirea actelor necesare pentru donarea casei de locuit, terenului aferent, grădinii, terenurilor agricole. Se menționează că pentru realizarea acestui mandat, mandatarul va depune declarații și cereri la organele competente, va primi certificate și alte acte necesare, inclusiv dreptul de a solicita și ridica extrasele din Registrul bunurilor imobile, certificate cu privire la valoarea bunurilor imobile și certificat privind lipsa datoriilor față de buget pe numele său, va semna pentru Josanu Dmitrii și va îndeplini toate acțiunile și formalitățile legate de aceste împuterniciri (f.d. 45-46, vol. I).

Din conținutul procurii menționate nu rezultă că Josanu Dmitrii a delegat Lidiei Patmar dreptul de a semna modificarea planului geometric sau actul de constatare pe teren la modificarea hotarului terenului.

Prin urmare, instanța de apel nu a supus analizei în care condiții organul cadastral a admis ca actul de constatare pe teren la modificarea hotarului din 19

noiembrie 2013 să fie semnat de Patmar Lidia în numele lui Josanu Dmitrii, care nu a fost investită cu un asemenea drept.

Conform art. 249 alin. (1) Codul civil, dacă o persoană încheie un act juridic în numele unei alte persoane fără a avea împuterniciri pentru reprezentare sau cu depășirea împuternicirilor, actul juridic produce efecte pentru reprezentat numai în cazul în care acesta îl confirmă ulterior. În acest caz, actul juridic poate fi confirmat atât expres, cât și prin acțiuni concludente.

Din sensul acestei prevederi legale rezultă că dacă persoana în numele și pe seama căreia a fost încheiat actul refuză confirmarea acestuia, actul nu-și va produce efecte juridice, iar manifestările de voință ale reprezentantului rămân față de el *res inter alios acta*, neputând avea nici o consecință juridică în persoana sau patrimoniul său.

În cererile înaintate Josanu Dmitrii a invocat că nu a acordat Lidiei Patmar dreptul de a semna actul de constatare pe teren la modificarea hotarului.

Nu este clar în ce condiții a fost posibilă întocmirea actului de constatare pe teren în baza cererii nr. 29663 din 19 noiembrie 2013, care avea la bază procura eliberată la 25 februarie 2015, ulterior întocmirii actului în litigiu, fapte ce nu au fost analizate de instanța de apel.

Sub aspectul celor relatate se constată că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

În această ordine de idei este cert că omiterea aspectelor menționate de către instanța de apel, cât și admiterea unor încălcări vădite, direct indică la examinarea superficială a apelului, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției date de prima instanță prin prisma prevederilor legale, aplicabile cazului, ceea ce condiționează că un asemenea act de dispoziție nu are putere de convingere, fapt ce denotă ilegalitatea acestuia.

Instanța de recurs mai reține că dispozitivul deciziei Curtea de Apel Chișinău este contradictoriu, din considerentul că instanța de apel a indicat că casează hotărârea primei instanțe în partea obligării Primăriei com. Crihana, raionul Orhei să stabilească hotarele anterioare modificărilor efectuate din 19 noiembrie 2013 și să elibereze lui Josanu Dmitrii titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra terenului cu suprafața de 0,1976 ha, număr cadastral X, situat în W, obligării Varvarei Josan să demoleze construcția neautorizată și montarea gardului în forma inițială anterior distrugerii acestuia și încheierea din 25 aprilie 2017 și a pronunțat o nouă hotărâre prin care: a respins ca fiind neîntemeiată acțiunea lui Josanu Dmitrii împotriva Primăriei com. Crihana, raionul Orhei, Consiliului com. Crihana, Josan Varvara, Oficiul Cadastral Teritorial Orhei privind constatarea nulă a actului de constatare pe teren din 19 ianuarie 2013 privind modificarea hotarelor terenului cu numărul cadastral X ce aparține cu drept de proprietate lui Josanu Dmitrii, obligarea Primăriei com. Crihana, raionul Orhei să stabilească hotarele anterioare modificărilor efectuate la 19 noiembrie 2013 și să elibereze lui Josanu Dmitrii titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra terenului cu suprafața de 0,1976 ha, număr cadastral X, situat în W cu obligarea Varvarei Josan să demoleze construcția neautorizată și montarea gradului în forma inițială anterior distrugerii acestuia.

Așadar, hotărârea primei instanțe în partea anulării actului de constatare pe teren nu a fost casată de Curtea de Apel Chișinău, însă instanța de apel a emis în partea dată hotărâre nouă de respingere a acestei pretenții, fapt ce indică la contradictorialitatea actului judecătoresc.

Totodată, în conformitate cu art. 249 alin. (2) Codul de procedură civilă, la cererea participanților la proces sau din oficiu, instanța judecătorească corectează greșelile sau omisiunile din hotărâre care țin de nume, calitatea procesuală, orice alte erori materiale sau de calcul evidente. Problema corectării unor astfel de greșeli se soluționează în ședință de judecată. Participanților la proces li se comunică locul, data și ora ședinței de judecată. Neprezentarea lor însă nu împiedică examinarea corectării greșelilor.

Din sensul acestei prevederi legale rezultă că actul judecătoresc urmează a fi corectat de către instanța care l-a emis.

Conform art. 6¹ alin. (1) și (2) Legea privind organizarea judecătorească nr. 514-XIII din 06 iulie 1995, constituirea completelor de judecată și desemnarea președinților acestora se fac la începutul anului prin dispoziție a președintelui instanței. Schimbarea membrilor completului se face în cazuri excepționale, în baza unei încheieri motivate a președintelui instanței judecătorești și potrivit criteriilor obiective stabilite de regulamentul aprobat de Consiliul Superior al Magistraturii. Încheierea motivată privind schimbarea membrilor completului se anexează la materialele dosarului.

Cauzele repartizate unui complet de judecată nu pot fi trecute altui complet decât în condițiile prevăzute de lege.

Instanța de recurs reține că decizia contestată a fost emisă de completul de judecată în componența: președintele ședinței A. Panov și judecătorii – M. Anton și Iu. Cotruță, însă încheierea de corectare a acestei decizii a fost emisă de completul de judecată în componența președintele ședinței A. Panov și judecătorii – M. Anton și V. Cotorobai, la materialele pricinii lipsind încheierea președintelui instanței de modificare a membrilor completului de judecată la examinarea chestiunii cu privire la corectarea deciziei.

Erorile judiciare ale instanței de apel în ordine de recurs nu este posibil de corectat.

Astfel, având în vedere că cele menționate supra incontestabil indică la examinarea superficială, unilaterală a apelului, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției, examinarea tuturor capetelor de cerere, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Josanu Dumitru în interesele lui Josanu Dmitrii, de a casa decizia instanței de apel și încheierea de corectare a acesteia și de a restitui pricina spre rejudecare în ordine de apel în aceeași instanță, în alt complet de judecători.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a menționa că 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) 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 Josanu Dumitru în interesele lui Josanu Dmitrii.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 13 iulie 2017, corectată prin încheierea din 05 septembrie 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Josanu Dumitru în interesele lui Josanu Dmitrii împotriva Consiliului com. Crihana, Primăriei com. Crihana, raionul Orhei, Oficiului Cadastral Teritorial Orhei, Josan Varvara cu privire la constatarea nulității actului de constatare pe teren, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Orhei de a stabili hotarele anterioare, obligarea Consiliului com. Crihana, Primăriei com. Crihana, raionul Orhei să elibereze titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren și obligarea Varvarei Josan să demoleze construcția neautorizată și la acțiunea reconvențională depusă de Primăria com. Crihana și Consiliul com. Crihana, raionul Orhei împotriva lui Josanu Dmitrii, Josan Varvara, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la anularea planului geometric, titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, crearea unei comisii pentru stabilirea hotarelor corecte și efectuarea măsurărilor repetate la terenuri, și se restituie la rejudecare în ordine de apel la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecători.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,

Judecător

Iulia Sîrcu

Judecători

Maria Ghervas

Mariana Pitic

Ion Druță

Luiza Gafton