

prima instanță: Judecătoria Grigoriopol  
judecător: N. Costin  
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău  
judecători: A. Bostan, A. Pahopol, V. Negru

dosarul nr. 3ra-1322/17

## DECIZIE

13 decembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:  
președintele ședinței,  
judecători

Iuliana Oprea  
Ion Druță  
Dumitru Mardari  
Dumitru Visternicean  
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Capcaeva Tatiana,  
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Capcaeva  
Tatiana împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Oficiul  
Cadastral Teritorial Chișinău și Buzîlan Valentina cu privire la anularea procesului-  
verbal de recepție finală,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 mai 2017, prin care a  
fost respins apelul declarat de Capcaeva Tatiana și menținută hotărîrea Judecătoriei  
Grigoriopol din 24 octombrie 2016,

### c o n s t a t ă:

La 02 aprilie 2014, Capcaeva Tatiana s-a adresat cu cerere de chemare în  
judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii, Oficiul  
Cadastral Teritorial Chișinău (în continuare OCT Chișinău) și Buzîlan Valentina,  
privind anularea procesului-verbal de recepție finală.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că, la 28 decembrie 2004,  
Consiliul mun. Chișinău a emis decizia nr. 16/66-1 „Cu privire la autentificarea  
dreptului deținătorului de teren și aprobarea planurilor cadastrale ale loturilor de  
pământ aferente caselor de locuit particulare din mun. Chișinău, prin care i-a fost  
eliberat în proprietate lotul de pământ cu nr. cadastral XXXXX aferent casei sale  
de locuit amplasată în mun. YYYYYY, str. YYYYYY, YYY, cu suprafața de 0,046  
ha.

Sușține reclamanta, că până în prezent, Primăria mun. Chișinău nu a purces

la executarea deciziei menționate și nu a eliberat în original, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Ca urmare, s-a adresat în instanța de judecată cu cererea de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, privind eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, iar pe parcursul examinării cauzei în instanța de judecată reprezentantul Primăriei mun. Chișinău a motivat refuzul de eliberare a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren prin faptul că, pe teritoriul acestui lot de pământ se află construcție locativă cu lit. „B”, care a fost legalizată și înregistrată cu dreptul de proprietate privată după Valentina Croitor (Buzîlan).

Consideră, că înregistrarea dreptului de proprietate după Croitor (Buzîlan) Valentina la construcție locativă cu lit. „B” samavolnică, este nelegitimă, deoarece a fost efectuată fără acordul proprietarului legal a lotului de pământ.

Menționează Capcaeva Tatiana că, proprietarul legal al lotului de pământ nu a înștiințat-o despre adoptarea actelor cu privire la legalizarea construcției nelegitime precum și aducerea la cunoștință despre înregistrarea dreptului de proprietate după persoana terță.

Notează reclamanta că, aceste acte încalcă dreptul său de proprietate privată garantat de art. 43 din Constituție și art. 316 Cod civil.

În vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, la 17 februarie 2014, s-a adresat Primăriei mun. Chișinău cu cerere prealabilă, privind anularea actului administrativ contestat, iar reieșind din răspunsul nr. 52/258 din 13 martie 2014, s-a constatat că construcțiile neautorizate au fost transmise în proprietatea Valentinei Croitor în baza procesului-verbal de recepție finală, anularea căruia, ține de competența instanței de judecată.

Cere Capcaeva Tatiana, anularea procesului-verbal de recepție finală a construcției cu lit. „B” de pe lotul de teren nr. cadastral XXXXX, amplasat în mun. YYYYYY, str. YYYYYY, YYY, care-i aparține Valentinei Buzîlan (Croitor).

Prin încheierea Judecătorei Grigoriopol din 12 noiembrie 2015, a fost atras în proces în calitate de coreclamant, Pretura sectorului Buiucani, mun. Chișinău (f.d.49-50).

Prin hotărârea Judecătorei Grigoriopol din 24 octombrie 2016 s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de către Capcaeva Tatiana împotriva Primăriei mun. Chișinău, privind contestarea actului administrativ, ca neîntemeiată (f.d. 77-81).

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 18 noiembrie 2016, în termenul prevăzut la art. 362 alin. (1) CPC, Capcaeva Tatiana a depus apel nemotivat, iar la 20 ianuarie 2017, a depus cerere de apel motivată, solicitând casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de admitere a cererii de chemare în judecată (f.d. 87, 99-101).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 mai 2017, a fost respins apelul declarat de Capcaeva Tatiana și menținută hotărârea Judecătorei Grigoriopol din 24 octombrie 2016 (f.d. 153, 154-158).

La 02 octombrie 2017 Capcaeva Tatiana, a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 mai 2017, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea cererii de recurs Capcaeva Tatiana, a indicat că la soluționarea pricinii au fost apreciate greșit circumstanțele de fapt ale cauzei și apreciate arbitrar probele prezentate.

Mai indică că, instanțele inferioare au dedus concluzii eronate în partea că, Capcaeva Tatiana înaintând prezenta cerere de chemare în judecată și solicitând anularea procesului-verbal de recepție finală a construcției cu lit. „B” de pe lotul de teren nr. XXXXX, amplasat în mun. YYYYYY, str. YYYYYY YYY, care-i aparține lui Buzîlan Valentina, de fapt își exprimă dezacordul cu Decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 16/66-1 din 28 decembrie 2004.

Or, ea cere apărarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX, în baza Deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 16/66-1 din 28 decembrie 2004 și conform atitudinii sale față de prezentul bun, ce se manifestă prin achitarea impozitelor și îngrijirea corespunzătoare a acestuia ca un adevărat proprietar.

Susține că, concluzia instanțelor inferioare precum că prin înregistrarea în anul 2006 a bunurilor imobile după Buzîlan Valentina, în baza procesului verbal de recepție finală nu lezează drepturile sale, atât timp cât ultima a tolerat pe parcursul a mai mulți ani, edificarea construcțiilor, este total eronată și nu corespunde realității.

Conform materialelor cauzei, se constată cu certitudine că la data emiterii Deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 16/66-1 din 28 decembrie 2004, casa de locuit cu lit. „B” exista deja în natură, mai mult ca atât conform procesului-verbal de examinare a construcției samavolnice nr. 97-d din 03 mai 2004, se confirmă atât resistematizarea încăperilor construcției cu lit. „B” cât și construcția anexei „B<sub>1</sub>” din str. YYYYYY YYY, mun. YYYYYY.

Accentuează recurenta că ilegalitatea concluziilor instanțelor inferioare rezultă și din materialele cauzei, la care lipsește actul administrativ contestat „procesul-verbal de recepției finale a construcțiilor”. Ca urmare în lipsa actului administrativ contestat prima instanță a emis o hotărâre ilegală, menținută prin decizia instanței de apel.

Conform răspunsului nr. 52/258 din 13 martie 2014, Primăria mun. Chișinău a indicat că, prin procesul-verbal de recepție finală a construcțiilor, la OCT Chișinău, a fost legalizată construcția locativă a Valentinei Buzîlan, care a fost supusă înregistrării.

Ca urmare nici Primăria mun. Chișinău, OCT Chișinău și nici Buzîlan Valentina nu au prezentat actul administrativ contestat instanței de judecată pentru a fi anexat la materialele cauzei și cercetat din punct de vedere al legalității acestuia.

Temeiurile anulării actului administrativ contestat „procesul-verbal de recepției finale a construcțiilor” în baza căruia a fost înregistrat dreptul de proprietate a construcției cu lit. „B” în registru bunurilor imobile după Buzîlan

Valentina sunt actele ce lipsesc de la materialele dosarului, după cum urmează: Cartea tehnică, cap. „A”, „B” ȘI „C”, Titlul de autentificare a dreptului de deținătorului de teren (contract de vânzare- cumpărare, contract de arendă, etc...) și acordul vecinilor sau coproprietarilor autentificat notarial.

Or, în situația în care instanța nu a avut la dispoziție toate actele în baza cărora a fost emis actul administrativ contestat, acesta din urmă lipsește de la materialele cauzei, nu se știe de cine a fost semnat și aprobat, dacă autoritatea emitentă și responsabilă a ieșit la fața locului să i-a act de circumstanțele de facto, nu se poate deduce, că nu s-au stabilit temeieri privind anularea actului administrativ contestat.

Mai indică că instanțele inferioare neîntemeiat pun accentul pe dezacordul recurentei/reclamantei cu Decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 16/66-1 din 28.12.2004, deoarece obiectului litigiului și unicul capăt de cerere este anularea procesului-verbal de recepție finală a construcției de locuit cu lit. „B”.

În acest context consideră recurenta că nu au fost cercetate în modul corespunzător probele și nu a fost dată o apreciere multilaterală și obiectivă a probelor anexate.

În conformitate cu art. 434 Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau deciziei integrale.

Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Instanța de recurs menționează că, decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 16 mai 2017 și expediată în adresa participanților la proces tocmai la 07 august 2017, iar dovada de recepționare a acesteia la materialele cauzei lipsește (f.d. 160).

Recurenta susține că a primit copia deciziei contestate la 09 august 2017, anexând în acest sens copia plicului poștal cu amprenta ștampilei datate cu 09.08.2017 (f.d.169-verso).

Cererea de recurs a fost declarată la 02 octombrie 2017, respectiv recursul se consideră depus în termenul prevăzut de art. 434 Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 439 Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

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.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ prin încheierea din 29 noiembrie 2017 a considerat recursul admisibil fără a prejudicia fondul și a dispus judecarea acestuia de către completul 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 hotărîrii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Judecând recursul declarat în limitele invocate și pe baza materialelor din dosar, 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 Curții de Apel Chișinău din 16 mai 2017 și trimiterea pricinii la rejudecare în alt complet de judecată din următoarele motive.

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.

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

În conformitate cu art. 118 alin. (3) Codul de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sînt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 130 alin. (3), (4) Codul de procedură civilă, fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

În conformitate cu art. 239 Codul de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Conform art. 373 alin. (1) - (2) Codul de procedură civilă, 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 hotărârea 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.

După cum s-a stabilit din materialele cauzei Capcaeva Tatiana prin acțiunea s-a pretinde anularea procesului-verbal de recepție finală a construcției cu lit. „B” de pe lotul de teren nr. cadastral XXXXX, amplasat în mun. YYYYY, str. YYYYY, YYY.

Prin hotărârea Judecătorei Grigoriopol din 24 octombrie 2016 s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de către Capcaeva Tatiana împotriva Primăriei mun. Chișinău, privind contestarea actului administrativ, ca neîntemeiată (f.d. 77-81).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 mai 2017, a fost respins apelul declarat de Capcaeva Tatiana și menținută hotărârea Judecătorei Grigoriopol din 24 octombrie 2016 (f.d. 153, 154-158).

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, relevă că din decizia contestată se identifică că instanța de apel a concluzionat asupra netemeinicii acțiunii înaintate prapit și contrar circumstanțelor pricinii, or, concluzia instanței de apel este rezultatul examinării superficiale, evazive a litigiului dedus judecății și interpretării eronate a probatoriului administrat în cauză.

La caz, Colegiul apreciază ca fiind raționale și argumentele recurenței precum că instanțele inferioare neîntemeiat au pus accentul pe dezacordul recurenței/reclamantei cu Decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 16/66-1 din 28.12.2004, deoarece obiectului litigiului și unicul capăt de cerere este anularea procesului-verbal de recepție finală a construcției de locuit cu lit. „B”.

În această ordine de idei, instanța de recurs reține că, cele descrise cert indică la examinarea superficială a apelului, deoarece prezintă relevanță și folosirea criteriilor pentru determinarea corectă a naturii juridice a litigiului dat, rezultând din specificul acestuia și care presupune în sine lămurirea completă și pe bază de dovezi certe, pertinente și concludente a situației de fapt.

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, iar instanța de recurs este în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia hotărârii contestate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

Colegiul remarcă că instanța ierarhic inferioară la adoptarea soluției pe caz, urma a concluziona sub aspectul temeinicii acțiunii, rezultând din circumstanțele pricinii constatate de instanța de judecată, 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.

Colegiul reiterează că, instanța inferioară avea obligația rezultând din prevederile art. 373 alin.(2) Cod de procedură civilă, de a da un răspuns cert

referitor la pertinența unui înscris sau altuia, în condițiile când este obligată să reflecte în hotărâre motivele, pertinența, admisibilitatea, veridicitatea probelor și toate probele în ansamblu, legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii, concluziile sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele, rezultând din prevederile art. 130 alin.(4) Cod de procedură civilă.

Or, Curtea Europeană a Drepturilor Omului în practica sa constantă subliniază rolul pe care motivarea unei hotărâri îl are pentru respectarea art. 6 paragraf 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului și arată că dreptul la un proces echitabil nu poate fi considerat efectiv decât dacă susținerile părților sunt examinate de către instanță, aceasta având obligația de a proceda la un examen efectiv al mijloacelor, argumentelor și elementelor de a proba sau cel puțin de a le aprecia.

De altfel, instanța de apel nu se poate limita să preia total sau parțial poziția doar a unei părți a raportului litigios, ci trebuie să analizeze cauza și să răspundă argumentat la criticile și mijloacele de apărare invocate de ambele părți.

De asemenea, Colegiul mai menționează că instanța de apel a depășit limitele acțiunii formulate de către reclamant și acest fapt rezultă din următoarele.

Conform acțiunii înaintate Capcaeva Tatiana solicită anularea procesului-verbal de recepție finală a construcției de locuit cu lit. „B”.

Prin hotărârile adoptate instanțele de judecată se expun asupra legalității deciziei Consiliul mun. Chișinău nr. 16/66-1 din 28 decembrie 2004 „Cu privire la autentificarea dreptului deținătorului de teren și aprobarea planurilor cadastrale ale loturilor de pământ aferente caselor de locuit particulare din mun. Chișinău.

În conformitate cu art. 60 alin. (4) Codul de procedură civilă, instanța judecătorească nu este în drept să modifice din oficiu temeiul sau obiectul acțiunii.

Colegiul, însă, a constatat că instanța de apel a modificat din oficiu obiectul acțiunii, iar referitor la temeiurile invocate în acțiune nu s-a expus.

Prin urmare, la rejudecarea pricinii aceste aspecte urmează a fi verificate prin prisma circumstanțelor de fapt și de drept invocate.

În consecință, raportând circumstanțele stabilite la normele de drept procedural enunțate supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că examinarea pricinii în ordine de apel a avut loc în mod arbitrar, incomplet, evaziv, deoarece soluția instanței de apel, nu întrunește condițiile unui proces echitabil în sensul art. 6 CEDO, având în vedere faptul că această soluție nu este motivată, în condițiile în care nu este analizat însăși actul contestat de Capcaeva Tatiana prin prisma susținerilor, apărărilor și probelor din dosar.

În cumulul celor menționate Colegiul denotă faptul că instanțele nu au soluționat fondul cauzei, circumstanță ce impune casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 mai 2017, cu remiterea pricinii spre rejudecare, în instanța de apel.

La rejudecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, creând condiții obiective și reale participanților la proces și judecând

pricina, să emită o decizie întemeiată și legală.

În conformitate cu art. 445 alin.(1) lit. c) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

decide:

Se admite recursul declarat de Capcaeva Tatiana.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 16 mai 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Capcaeva Tatiana împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău și Buzîlan Valentina cu privire la anularea procesului-verbal de recepție finală, cu restituirea pricinii pentru rejudecare în instanța de apel la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,

Iuliana Oprea

judecători

Ion Druță

Dumitru Mardari

Dumitru Visternicean

Galina Stratulat