

prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru)  
Judecător: D.Șuşchevici  
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău  
Judecători: N.Budăi, V. Efros, I. Muruianu

## Î N C H E I E R E

21 februarie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Valeriu Doagă  
Nina Vascan  
Tamara Chișca-Doneva

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Anton Cazac, Zinaida Cazac și Maria Mogîldea, prin intermediul reprezentantului, avocatul Cazac Octavian,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Cazac Octavian în interesele lui Anton Cazac, Zinaida Cazac și Maria Mogîldea împotriva Consiliului mun. Chișinău cu privire la obligarea modificării actului administrativ,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 19 octombrie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de către avocatul Cazac Octavian în interesele lui Anton Cazac, Zinaida Cazac și Maria Mogîldea și a fost menținută hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 20 februarie 2017, prin care acțiunea a fost respinsă ca fiind nefondată

c o n s t a t ă :

La 2 septembrie 2016 avocatul Cazac Octavian în interesele lui Anton Cazac, Zinaida Cazac și Maria Mogîldea a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău cu privire la obligarea modificării actului administrativ.

În motivarea acțiunii au invocat că Anton Cazac și Zinaida Cazac sunt coproprietari în devălmășie a casei de locuit individuală, cu suprafața de XXXX m.p., nr. cadastral XXXX, iar Maria Mogîldea este proprietarul încăperii locative apartamentul nr.XXXX, cu suprafața de XXXX m.p., nr. cadastral XXXX.

Ambele bunuri imobile sunt situate pe terenul pentru construcții din XXXX, str. XXXX, XXXX cu suprafața de XXXX ha, nr. cadastral XXXX, care începând cu 2 august 2016, aparține cu drept de proprietate XXXX% cotă-parte din teren lui Cazac Anton și Cazac Zinaida, iar începând cu 19 iulie 2016, XXXX% cotă-parte din teren Mariei Mogîldea.

Prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 1/17-7 din 1 aprilie 2016 „Cu privire la autentificarea dreptului de proprietate privată comună asupra lotului de

pământ din str. XXXX, XXXX dlui Anton Cazac și dnei Maria Mogîldea” s-a autentificat dreptul de proprietate privată comună, conform aprecierii procentuale lui Cazac Anton cotă-parte de XXXX% și Mariei Mogîldea cotă-parte de XXXX%, asupra lotului de pământ cu suprafața de XXXX m.p., pentru deservirea și exploatarea casei de locuit cu apartamente privatizate din str. XXXX, XXXX.

Prin pct.7 al aceleiași decizii s-a dispus că OCT Chișinău va opera modificarea în documentația cadastrală privind terenurile proprietate municipală înregistrate anterior, nr. cadastrale XXXX, XXXX, XXXX și XXXX, fiindu-le eliberate titluri de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXX din 7 iunie 2016, repartizându-se în proprietate cota-parte de XXXX% referitor la suprafața totală de XXXX ha.

Au indicat că, decizia respectivă a fost adoptată ca urmare a cererii depuse anterior de reclamanți pentru privatizarea terenului aferent încăperilor ce le aparțin în str. XXXX, XXXX. La data depunerii cererii respective, terenul aferent încăperilor avea suprafața mai mare, însă prin aceasta Consiliul mun.Chișinău a redus suprafața de teren pînă la XXXX m.p., prin excluderea unei porțiuni.

Astfel, având ca bază prevederile art.497 Cod civil susțin că această dispoziție nu se aplică atunci când s-a notat o contestare asupra autenticității sau atunci când neautenticitatea era cunoscută dobânditorului. Or, la momentul în care Cazac Anton și Cazac Zinaida au procurat casa de locuit cu nr. cadastral XXXX conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 71827 din 26 octombrie 2011, au avut o speranță legitimă că au dreptul la atribuirea întregului teren așa cum este înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Prin cererea nr.08-1744 din 25 iulie 2016 reclamanții și-au exprimat dezacordul cu decizia în cauză, în partea în care reduce suprafața terenului, însă prin scrisoarea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului mun. Chișinău nr. 21/258-df din 5 august 2016 le-a fost comunicat că decizia și titlurile de autentificare eliberate nu corespund cu Planul de amplasament al construcțiilor și amenajărilor din 29 august 2013 recepționat de către OCT Chișinău la 4 septembrie 2013, din cauza dispozițiilor Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău din 2 aprilie 2013, conform cărora terenurile de pe lângă casele de locuit sunt transmise în proprietate potrivit schemei de situație a terenului elaborată de către subdiviziunile municipale specializate în funciare și în urbanism, dar nu a planului de amplasament a construcțiilor și amenajărilor eliberat de OCT Chișinău.

Astfel, au susținut că pârâtul, la emiterea deciziei contestate urma să se conducă de dispozițiile art. 8 din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și dispozițiile art.82 din Codul funciar al RSS Moldova cu toate modificările și completările ulterioare.

Au menționat că, potrivit pct.6 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.984 din 21 septembrie 1998, autoritățile administrației publice locale transmit terenurile prevăzute în punctul 2 al prezentului Regulament în proprietatea proprietarilor caselor de locuit în limitele prevăzute de documentele de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit, inclusiv de contractul de atribuire a terenurilor în folosință pe termen nelimitat.

Totodată, potrivit pct.55 al Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău, nr. 3/23 din 2 aprilie 2013, loturile de pe lângă casele de locuit se transmit în proprietate, proprietarilor caselor de locuit în limitele prevăzute de documentele de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit, inclusiv de contractul de atribuire a terenurilor în folosință pe termen nelimitat.

Consideră că aceste două regulamente aplicabile în speță nu prevăd că „terenurile de pe lângă casele de locuit sunt transmise în proprietate potrivit schemei de situație a terenului elaborată de către subdiviziunile municipale specializate în relații funciare și în urbanism”.

Solicită avocatul Cazac Octavian în interesele lui Anton Cazac, Zinaida Cazac și Maria Mogîldea, obligarea operării modificărilor în decizia Consiliului mun. Chișinău nr.1/17-7 din 1 aprilie 2016 „Cu privire la autentificarea dreptului de proprietate privată comună asupra lotului de pământ din str. XXXX, XXXX dlui Anton Cazac și dnei Maria Mogîldea” în sensul atribuirii în folosul lui Anton Cazac, Zinaida Cazac și Maria Mogîldea a terenului pentru construcții din XXXX, str. XXXX, XXXX, cu suprafața de XXXX ha, nr. cadastral XXXX, conform situației la data de 1 aprilie 2016.

Prin hotărârea Judecătorei Chișinău (sediul Centru) din 20 februarie 2017, cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul, Octavian Cazac în interesele lui Anton Cazac, Zinaida Cazac și Maria Mogîldea către Consiliul mun. Chișinău privind obligarea la operarea modificărilor în decizie, a fost respinsă.

La 17 martie 2017, avocatul, Octavian Cazac în interesele lui Anton Cazac, Zinaida Cazac și Maria Mogîldea a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătorei Chișinău (sediul Centru) din 20 februarie 2017, cu admiterea acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 19 octombrie 2017, a fost respins apelul declarat de către avocatul Cazac Octavian în interesele lui Anton Cazac, Zinaida Cazac și Maria Mogîldea și a fost menținută hotărârea Judecătorei Chișinău (sediul Centru) din 20 februarie 2017.

Pentru a decide astfel, instanțele de judecată au respins acțiunea înaintată de avocatul Cazac Octavian, în interesele lui Anton Cazac, Zinaida Cazac și Maria Mogîldea, întemeindu-și soluția în baza dispozițiilor art. art. 117 alin. (1), 121, 130 alin. (1) și art. 123 alin. (6) CPC, art. 1, 3, 5, 14, 24 alin. (3), 25, 26 ale Legii nr. 793 din 10 februarie 2000 cu privire la contenciosul administrativ, art. 9, 11, 39 alin. (2) ale Codului funciar, art. 8 alin. (1), (2) al Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ al terenului și modul de vânzare-cumpărare a pământului și pct. pct. 55-57 ale Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 1 aprilie 2013, pct. 6 alin. (1) al Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998.

Cu referire la normele citate și în coraport cu materialele cauzei, instanța de apel a reținut ca fiind justificată concluzia primei instanțe că prin decizia contestată, autoritatea publică locală a transmis în proprietate privată terenul aferent casei de locuit în conformitate cu schema de situație a terenului aferent, elaborată de subdiviziunile municipale specializate în relații funciare și în urbanism, care

reprezintă un document elaborat de autoritatea responsabilă de administrarea și gestiunea terenurilor proprietate municipală și care confirmă situația de fapt existentă în teren, formată între limitele stabilite de documentele de atribuire și limitele exploatarii construcțiilor adiacente.

La acest segment, instanța de apel a remarcat că atribuirea terenurilor aferente casei de locuit are loc în modul și în limitele stabilite de lege, iar în cazul stabilirii de către autoritățile competente a încălcărilor limitelor stabilite de lege, autoritatea competentă este obligată de a proceda în conformitate cu pct. 6 alin. (2) al Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998.

Respectiv, a concluzionat instanța de apel că decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 1/17-7 din 1 aprilie 2016 a fost emisă cu respectarea prevederilor legale în vigoare, incidente situației din speță.

Finalmente, instanța de apel menținând hotărârea primei instanțe a respins argumentul apelanților precum că le-a fost încălcat dreptul de proprietate consacrat de art. 1 Protocol 1 CEDO, or în speță pretenția privind atribuirea în proprietate a terenului aferent casei de locuit nu poate fi reținută ca fiind speranță legitimă în vederea obținerii dreptul de proprietate asupra terenului, deoarece pentru aceasta nu au fost întrunite toate condițiile prevăzute expres de lege, nu există o bază legală ori o jurisprudență națională stabilită care să confirme dreptul de proprietate a lor.

La 26 decembrie 2017, avocatul Cazac Octavian în interesele lui Anton Cazac, Zinaida Cazac și Maria Mogîldea a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că instanțele de judecată greșit au apreciat probele și au aplicat o lege care nu urma a fi aplicată, și anume a pct. 57 și 62 din Regulamentul aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/23 din 1 aprilie 2013, precum și nu au aplicat o lege care urma a fi aplicată, și anume art. 8 al Legii nr. 1308.

Menționează recurenții că Consiliul mun. Chișinău nu a demonstrat prin probe, iar instanțele de judecată nu au constatat că parcela de teren litigioasă „poate fi folosită pentru amplasarea unor noi construcții”, parcela având câțiva metri pătrați și este o enclavă, adică este izolată de vecinii terți prin peretele casei și zidului comun cu grădinița. Nu există un drum public care ar duce la parcela de pământ. Ca urmare este cert că ridicarea unor noi construcții pe parcelă ar fi imposibilă.

Mai mult, instanțele de judecată ierarhic inferioare fără a i se prezenta schema de situație a terenului și fără ca Regulamentul aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/23 din 1 aprilie 2013 să prevadă un asemenea act sau caracterul său obligatoriu, și-au motivat soluția în baza acestei scheme.

La fel, invocă faptul că construcțiile ridicate de predecesorii în drepturi ale lor nu sunt construcții ilegale, ci autorizate, iar intimatul nu a demonstrat absența atribuirii terenurilor conform legislației care era în vigoare la data atribuirii lor înainte de ridicarea construcțiilor.

În conformitate cu art. 434 CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

După cum denotă din actele cauzei copia deciziei integrale a instanței de apel din 19 octombrie 2017, a fost expediată în adresa părților la 8 noiembrie 2017, recepționată la 13 noiembrie 2017 (f. d. 92, 96).

În consecință, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că avocatul Cazac Octavian în interesele lui Anton Cazac, Zinaida Cazac și Maria Mogîldea s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 26 decembrie 2017, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 19 octombrie 2017, în termen.

La data de 29 ianuarie 2018, în adresa intimatului a fost expediată copia recursului declarat de către avocatul Cazac Octavian în interesele lui Anton Cazac, Zinaida Cazac și Maria Mogîldea cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței.

Intimatul Consiliul mun. Chișinău nu și-a valorificat dreptul procedural respectiv și nu au depus referință în termenul stabilit.

Examinând temeiurile recursului declarat 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 avocatul Cazac Octavian în interesele lui Anton Cazac, Zinaida Cazac și Maria Mogîldea este inadmisibil.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) Cod de procedură civilă, 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) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către avocatul Cazac Octavian în interesele lui Anton Cazac, Zinaida Cazac și Maria Mogîldea nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura

admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432. alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

În această ordine de idei, completul Colegiului precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera inadmisibil recursul declarat de către avocatul Cazac Octavian în interesele lui Anton Cazac, Zinaida Cazac și Maria Mogîldea.

În conformitate cu art. art. 270, 433 lit. a), 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

#### d i s p u n e:

Recursul declarat de către avocatul Cazac Octavian în interesele lui Anton Cazac, Zinaida Cazac și Maria Mogîldea se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Nina Vascan

Tamara Chișca-Doneva