

Prima instanță: (Judecătoria Anenii-Noi) R. Popescu-Balta  
Instanța de apel (Curtea de Apel Chișinău) A. Panov, M. Anton, V. Cotorobai

## DECIZIE

14 martie 2018

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

în următoarea componență:

Președinte – Iulia Sîrcu,

judecători – Galina Stratulat, Dumitru Visternicean, Nicolae Craiu, Dumitru Mardari,

examinând recursul declarat de avocatul Constantin Brînză, în interesele lui Șchiopu Aurel și Șchiopu Elizaveta,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată, înaintată de Beziazîcinaia Antonina și Topciu Alla contra lui Șchiopu Aurel, Șchiopu Elizaveta și Oficiul Cadastral Teritorial Anenii-Noi cu privire la partajul terenului,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 noiembrie 2017, prin care a fost respins apelul, declarat de Șchiopu Aurel și Șchiopu Elizaveta și s-a menținut hotărârea Judecătoria Anenii-Noi din 11 aprilie 2017,

### c o n s t a t ă :

La 22 septembrie 2010, Beziazîcinaia Antonina și Topciu Alla s-a adresat în instanța de judecată, cu cererea de chemare în judecată împotriva lui Șchiopu Aurel, Șchiopu Elizaveta și Oficiul Cadastral Teritorial Anenii-Noi solicitând radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a pâraților asupra bunului imobil, beciul cu numărul cadastral XXX, cu demolarea acestuia,

- partajarea lotului de pe lângă casa de pe str. ZZZ din or. Anenii-Noi cu numărul cadastral XXX atribuind în proprietate comună pe cote părți reclamantelor prima parte din teren cu suprafața de 0,0936 ha, inclusiv Antoninei Beziazîcinaia 0,00,0518 ha, ceea ce constituie 33,8% din teren, Allei Topcii 0,0419 ha, ceea ce constituie 27,2% din întregul sector de teren, iar lui Șchiopu Aurel atribuirea în proprietate privată a 0,598 ha, ceea ce constituie 39% din întregul lot.

- încasarea de la Șchiopu Aurel a cheltuielilor judiciare în mărime de 1883,40 lei.

În motivarea de fapt a acțiunii, reclamantii au relatat că sunt locatari ai casei nr. 39 de pe strada ZZZ, or. Anenii Noi și dețin în proprietate comună pe cote-părți împreună cu Șchiopu Aurel lotul de pe lângă casă cu suprafața totală de 0,1535 ha.

Astfel că, Beziazîcinaia Antonina este proprietara a 33,8% din teren, Topcii Ala deține în proprietate 27,2 %, iar Șchiopu Aurel este proprietar a 39% din terenul de pe lângă casă.

Sușține că Șchiopu Aurel, fără acordul vecinilor, cu încălcarea legislației în construcții a început să construiască diferite construcții pe terenul de pe lângă casă, le pune diferite piedici la folosirea terenului comun. În apropierea apartamentului reclamantei Topcii Ala, la o distanță mai mică de 4 metri de la casă, se afla un beci, care până la privatizarea apartamentelor era proprietatea statului, iar în anul 2009 a început reconstrucția beciului.

Astfel, menționează că la 10 decembrie 2009 Consiliul local Anenii Noi i-a interzis lui Șchiopu Aurel reconstrucția beciului, însă ultimul a continuat lucrările de reconstrucție și la 03 noiembrie 2009 l-a dat în exploatare, iar la 01 februarie 2010 și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra acestui beci la Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi, în baza unui act de recepție finală fals, deoarece beciul nu a fost construit de către acesta în anul 2009, ci doar renovat, el fiind existent încă din 1970 care era proprietatea statului, însă Șchiopu Aurel l-a acaparat ilegal în proprietate sa.

Beciul a fost reconstruit samavolnic, fără acordul tuturor vecinilor cu încălcarea deciziei Consiliului orașenesc, și a trecut în proprietatea lui Șchiopu Aurel ilegal.

Reclamantii mai indică că Șchiopu Aurel și-a construit diferite încăperi pe întreg terenul de pe lângă casă fără acordul tuturor, iar la încercarea de a deschide o cale de acces prin ogradă spre strada Tighina, ultimul a menționat că reclamantele nu au voie să facă altă ieșire la stradă fără acordul lui, deoarece terenul se află în proprietate comună și nu este partajat.

Relatează că i-au propus pârâtului să partajeze lotul în mod benevol, însă a refuzat.

Reclamantii susțin că potrivit concluziilor specialistului privind varianta de partaj, terenul aferent casei poate fi partajat în natură în două sectoare, cu atribuirea reclamantilor în proprietate comună pe cote-părți 0,0936 ha (Antoninei Beziazîcinaia 0,518 sau 33,8% din întregul teren și Allei Topciu 0.419 ha ce este egal cu 27,2% din întregul teren), ce constituie 61% din sectorul total, iar lui Șchiopu Aurel 0,059 ha ce constituie 39% din sector.

Costul integral al lotului conform avizului de plată al Inspectoratului Fiscal de Stat pe raionul Anenii Noi constituie 21234 lei. Cota reclamantilor constituie 61%. iar pârâtului 39%.

La 15 aprilie 2016, reclamantele au depus cerere de concretizare a cerințelor prin care si-au extins pretențiile și către Șchiopu Elizaveta și au solicitat radierea din Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil (beciul) cu numărul cadastral XXX

- obligarea pârâților de a demola din contul lor beciul litigios,
- partajarea lotului de pe lângă casa de pe str. ZZZ din or. Anenii Noi cu nr. cadastral XXX în conformitate cu varianta de partaj elaborată de către SC „Geomar Grup” din 14 septembrie 2010, atribuind în proprietate comună pe cote părți reclamantelor prima parte din teren cu suprafața de 0,0878 ha, ce constituie 61% din întregul sector, iar pârâților să li se atribuie în proprietate privată 39% din întregul lot,
- încasarea cheltuielilor judiciare în mărime 2765,40 lei, compuse din 1000 lei plata pentru efectuarea expertizei, 388.60- taxa de stat, 206 lei plata pentru expertiza

judiciară, 750 lei-plata pentru asistență juridică. 410,04 lei plata pentru serviciile cadastrale, 10,80 lei cheltuielile poștale).

În cadrul ședințelor de judecată reclamanții au modificat pretențiile din acțiune solicitând, partajarea sectorului de teren cu suprafața de 1440 m.p., amplasat în or. Anenii Noi, str. ZZZ, cu nr. cadastral. XXX, conform raportului de expertiză nr.728 din 10 aprilie 2014,

- atribuind Antoninei Beziazîcinaia și Topciu Alla terenul cu suprafața de 862,54 m.p., conform variantei 1 partea 2, lăsând în folosință comună părții 1 și 2 suprafața de 26 m.p., iar Elizavetei Șchiopu terenul cu suprafața de 551,46 m.p., conform variantei 1 partea 1, lăsând în folosință comună părții I și 2 suprafața de 26 m.p., indicând că părțile locuiesc pe un teren de 0.144 ha ce se află în str. ZZZ. or. Anenii Noi fiind proprietatea comună a acestora.

Prin hotărârea Judecătoria Anenii Noi din 11 aprilie 2017 cererea de chemare în judecată înaintată de Beziazîcinaia Antonina și Topciu Alla a fost admisă.

S-a dispus partajarea sectorul de teren cu suprafața de 1440 m.p., amplasat în or Anenii Noi, str. ZZZ cu nr. cadastral XXX, conform raportului de expertiză nr.728 din 10 aprilie 2014 după cum urmează: s-a atribuit Antoninei Beziazîcinaia și Topciu Alia terenul cu suprafața de 862,54 m.p.. conform variantei 1 partea lăsând în folosință comună părții 1 și 2 suprafața de 26 m.p.; s-a atribuit Elizavetei Șchiopu terenul cu suprafața de 551,46 m.p.. conform variantei 1 partea 1, lăsând în folosință comună părții 1 și 2 suprafața de 26 m.p.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 28 aprilie 2017, Șchiopu Aurel și Șchiopu Elizaveta au declarat apel împotriva hotărârii Judecătoria Anenii Noi din 11 aprilie 2017, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii menționate și pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată înaintată de Beziazîcinaia Antonina și Topciu Alla.

La fel, nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 11 mai 2017, Beziazîcinaia Antonina și Topciu Alla au declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoria Anenii Noi din 11 aprilie 2017, invocând că nu este de acord cu modalitatea de partajare făcută de către instanța de judecată.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 05 octombrie 2017, cererea de apel depusă de Beziazîcinaia Antonina și Topciu Alla a fost restituită din motivul neîndeplinirii în termen a indicațiilor instanței.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 noiembrie 2017 a fost respins apelul declarat de Șchiopu Aurel și Șchiopu Elizaveta și s-a menținut hotărârea Judecătoria Anenii Noi din 11 aprilie 2017.

Nefiind de acord cu decizia instanței de apel, la 12 ianuarie 2018, avocatul Constantin Brînză, în interesele lui Șchiopu Aurel și Șchiopu Elizaveta a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea decizia Curții de Apel Chișinău din 23 noiembrie 2017 și a hotărârii Judecătoria Anenii Noi din 11 aprilie 2017 și transmiterea cauzei spre rejudecare în primă instanță.

Ca motiv recurentul a invocat că decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt neîntemeiate, au fost emise cu încălcarea și aplicarea eronată a normelor de drept material și de drept procedural, fapt pentru care urmează a fi casate.

Recurentul relevă că temei de casare a deciziei este faptul că cauza civilă a fost examinată în lipsa proprietarului bunului imobil litigios și anume Consiliul orașănesc Anenii-Noi, căruia nu i s-a comunicat despre examinarea litigiului dat, argument care l-a invocat și în instanța de apel însă a fost respins ca neîntemeiat.

Susține că pricina a fost judecată de prima instanță și instanța de apel în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată.

Astfel, la judecarea pricinii instanțele de judecată au soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

Mai relatează că în cadrul examinării cauzei în instanță au fost prezentate date care atestă că drumul de acces la casă a fost transmis prin hotărârea din 11 aprilie 2007, în proprietatea intimaților, fără avizul Consiliului orașănesc.

Instanța de apel nu a ținut cont de prevederile art. 241 alin.5 Cod de procedură civilă, nu a luat în considerație faptul că instanța de fond nu s-a expus nici în partea motivată și nici în dispozitiv referitor la partajarea eficientă, care nu ar crea impedimente la deplasarea spre ambele străzi și nici referitor la drumul de acces spre casă.

La fel susține că, nu au fost analizat raportul de expertizei din 11 aprilie 2014, efectuat de Centrul Național de Expertize Judiciare unde sunt indicate variantele de partajare și de ce s-a dat apreciere variantei 1, dar nu variantei 2.

Reclamanții au solicitat o variantă de partajare, dar instanța a dispus alta.

De asemenea, instanța de apel nu a atras atenția asupra faptului că în dispozitivul hotărârii instanței de fond n-a fost indicat numărul cadastral al construcțiilor, iar la împărțirea acestora se vor crea impedimente.

În acest sens, invocă recurentul că instanțele de judecată nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată, au aplicat legea care nu trebuia să fie aplicată și au interpretat în mod eronat legea.

Prin referința depusă la 23 februarie 2018, avocatul Condurari Andrian acționând în interesele Antoninei Beziacă a menționat că instanțele ierarhic inferioare corect au concluzionat că este posibilă partajarea în natură a lotului de teren de pe str. ZZZ, or. Anenii-Noi. Variantele optime de împărțire a suprafețelor ce le revin părților sunt maxim apropiate de suprafețele ce le revin conform părții ideale, au la bază respectarea dreptului de proprietate a părților și astfel soluția instanțelor investite cu judecarea fondului este întemeiată.

La fel, mai susține că este corectă și concluzia precum că Consiliul orașănesc Anenii-Noi nu are interes propriu, deoarece carcasa casei nu este cotă din proprietate.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Cod 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 încheierea Curții Supreme de Justiție din 07 martie 2017 recursul declarat de avocatul Constantin Brînză, în interesele lui Șchiopu Aurel și Șchiopu Elizaveta a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 441 și art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului, verificând în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Conform art.434 Cod de procedură civilă, 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.

Materialele cauzei atestă că copia decizia instanței de apel din 23 noiembrie 2017 a fost expediată în adresa participanților la proces, 27 noiembrie 2017, fapt ce se confirmă prin scrisoarea cu nr. de ieșire 16856-4 (f.d. 70 vol. II).

Cererea de recurs a fost declarată la 12 ianuarie 2018, respectiv în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, prezentul recurs se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând argumentele invocate în cererea de recurs pe baza materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii Judecătoriai Anenii- Noi din 11 aprilie 2017 și restituirea pricinii spre rejudecare în prima instanță din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c<sup>1</sup>) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, trimițând pricina spre rejudecare în prima instanță doar în cazul în care a constatat încălcarea sau aplicarea eronată a normelor de drept procedural specificate la art.432 alin.(3) lit.d) și f). La solicitarea participanților la proces, instanța de recurs poate trimite pricina spre rejudecare în prima instanță în cazul prevăzut la art.432 alin.(3) lit.b).

Analizând circumstanțele de fapt ale pricinii cu probatoriul administrat instanța de recurs reiterează că prin acțiunea înaintată de Beziacă Antonina și Topciu Alla s-au adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată prin care au solicitat înlăturarea obstacolelor de pe terenul situat în or. Anenii-Noi str. Zagorodnaia, 39, iar ulterior prin cererea de concretizare au solicitat partajarea sectorului de teren cu suprafața de 1440 m.p., amplasat în or. Anenii Noi, str. ZZZ, cu nr. cadastral XXX, conform raportului de expertiză nr.728 din 10 aprilie 2014.

Colegiul reține că potrivit actelor din dosar bunul imobil amplasat în or. Anenii-Noi, str. ZZZ, constă din bloc locativ cu numărul cadastral XXX cu suprafața de 89,90 m.p., construcție accesoriu cu numărul cadastral XXX cu suprafața de 5,20 m.p., garaj cu numărul cadastral XXX cu suprafața de 22,30 m.p., construcție subterană cu numărul cadastral XXX, cu suprafața de 12,30 m.p. **și teren aferent cu suprafața de 0,114 ha.**

Potrivit cerințelor din acțiune terenul aferent cu suprafața de 0,114 ha, este obiect al litigiului.

Conform certificatului eliberat de către Oficiul Cadastral Teritorial Anenii-Noi din 18 octombrie 2016, proprietar al terenului cu numărul cadastral XXX, este orașul Anenii-Noi (f.d.7).

Art.4 alin. (1) din Legea nr.523 din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, stipulează că subiecți ai dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale *sunt autoritățile administrației publice a satului, comunei, orașului, municipiului, raionului, unității teritoriale autonome Găgăuzia, care exercită acest drept în numele colectivității din teritoriul unității administrativ-teritoriale respective.*

Așadar, la pregătirea cauzei pentru dezbateri judiciare, instanța de judecată urma să atragă în proces, proprietarul terenului din litigiu, adică Primăria or. Anenii-Noi, entitate care administrează bunurile ce aparțin unității administrativ-teritoriale Anenii-Noi.

Ținând cont de circumstanțele concrete ale cauzei, judecătorul soluționează posibilitatea participării a unor sau a altor persoane în procesul de judecare a pricinii și urmează să stabilească cercul tuturor participanților la proces, luându-se în considerare raportul juridic material litigios și existența unui interes material și procesual.

Art. 183 alin. (2) lit. c) Cod de procedură civilă, statuează că pregătirea pentru dezbateri judiciare este obligatorie pentru orice pricină civilă și are ca scop stabilirea componenței participanților la proces și implicarea în proces a altor persoane.

Conform 185 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă judecătorul, în faza de pregătire a pricinii pentru dezbateri judiciare, soluționează problema intervenirii în proces a coreclamanților, copârâților și intervenienților.

Prin urmare, la faza pregătirii pricinii pentru dezbaterile judiciare actele judecătorului vor fi îndreptate spre soluționarea problemei intervenirii în proces a coreclamanților, copârâților, intervenienților.

Soluționarea problemei drepturilor unor persoane neantrenate în proces se poate manifesta prin: indicații directe în dispozitivul hotărârii cu privire la drepturile sau obligațiile unor persoane neantrenate la judecarea pricinii și afectarea de fapt, prin punere în executare a hotărârii, a drepturilor sau obligațiilor unor persoane neantrenate la judecarea pricinii, neindicate direct în dispozitivul hotărârii, ce are ca efect lipsirea altor persoane de drepturile respective.

În speță, prin hotărârea Judecătoriei Anenii Noi din 11 aprilie 2017, s-a dispus partajarea sectorului de teren cu suprafața de 1440 m.p., amplasat în or Anenii Noi, str. ZZZ, cu nr. cadastral XXX, conform raportului de expertiză nr.728 din 10 aprilie 2014 după cum urmează: s-a atribuit Antoninei Beziacă și Topciu Alia terenul cu suprafața de 862,54 m.p.. conform variantei 1 partea lăsând în folosință comună părții 1 și 2 suprafața de 26 m.p.; s-a atribuit Elizavetei Șchiopu terenul cu suprafața de 551,46 m.p. conform variantei 1 partea 1, lăsând în folosință comună părții 1 și 2 suprafața de 26 m.p.

Astfel, indicațiile instanței din dispozitivul hotărârii afectează drepturile Primăriei or. Anenii-Noi, care este proprietarul terenului, însă care nu a fost implicată în procesul de judecată.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, reține că instanța de fond examinând pricina urma să atragă în proces și Primăria or. Anenii-Noi, pentru a-i oferi posibilitatea de a-și formula toate apărările în mod efectiv, drepturile și interesele sale, asupra terenului ce îi aparține cu drept de proprietate.

Neajunsurile menționate nu au fost înlăturate nici de instanța de apel, care a respins apelul declarat de către Șchiopu Aurel și Șchiopu Elizaveta și a menținut hotărârea Judecătorei Anenii Noi din 11 aprilie 2017.

În acest sens, este eronată concluzia instanței de apel precum că Consiliul orășănesc Anenii-Noi n-are interes propriu în examinarea prezentului litigiu și astfel rejudecarea cauzei este neîntemeiată.

Ori, în cererea de chemare în judecată reclamanții au solicitat împărțirea terenului cu suprafața de 1440,00 m<sup>2</sup>, iar prin raportul de expertiză nr.728 din 10 aprilie 2014, au fost propuse reclamațiilor și pârâților variante de partajare a terenului.

Instanța de judecată a partajat terenul, fără implicarea și acordul proprietarului terenului și astfel a adus atingere dreptului de proprietate.

Prin urmare, ne atragerea în proces a autorității publice locale, care este proprietarul terenului are drept consecință, soluționarea de către instanță a problemei drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces, adică ne acordarea unui statut procesual de participant la proces, ce le-ar oferi posibilitatea de a-și apăra în mod efectiv drepturile și interesele, fapt care impune o limitare de acces la justiție, respectiv o încălcare a art. 6 § 1 CEDO, concluzie relevată de Curtea Europeană a Drepturilor Omului în cauza ”Business și Investiții pentru Toți contra Republicii Moldova” (13 ianuarie 2010, nr.39391/04).

Soluționarea drepturilor unei persoane neantrenate în proces constituie temei de casare a hotărârilor judecătorești, cu trimiterea cauzei la rejudecare în prima instanță.

Conform art. 432 alin.(3) lit.d) Cod de procedură civilă se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

Instanța de recurs constată că atât prima instanță cât și instanța de apel au încălcat principiile funcționale ale dreptului procesual civil, iar omisiunile indicate supra pot fi corectate doar prin reexaminarea cauzei de către instanța de fond, care urmează la pregătirea cauzei pentru judecare să stabilească cercul tuturor părților în proces.

Astfel, din considerentele menționate și luând în considerație faptul că, s-a constatat încălcarea normelor de drept procedural și anume că prima instanță nu a soluționat problema intervenirii în proces a Primăriei or. Anenii-Noi, drepturile și obligațiile cărora au fost afectate prin hotărârea emisă, Colegiul civil, comercial și de

contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și de a restitui pricina spre rejudecare în primă instanță, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, prima instanță urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând cauza, să emită o hotărâre legală și întemeiată.

În conformitate cu art. 445 al. (1) lit. c<sup>1</sup>) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

A admite recursul declarat de avocatul Constantin Brînză, în interesele lui Șchiopu Aurel și Șchiopu Elizaveta.

A casa decizia Curții de Apel Chișinău din 23 ianuarie 2017 și hotărârea Judecătoria Anenii Noi din 11 aprilie 2017, adoptate în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată, înaintată de Beziacă Antonina și Topciu Alla împotriva lui Șchiopu Aurel, Șchiopu Elizaveta și Oficiul Cadastral Teritorial Anenii-Noi cu privire la partajul terenului, cu trimiterea pricinii spre rejudecare la Judecătoria Anenii-Noi, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,

Iulia Sîrcu

judecători

Galina Stratulat

Dumitru Visternicean

Nicolae Craiu

Dumitru Mardari