

## ÎNCHEIERE

04 aprilie 2018

mun. Chișinău

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

în componență

Președintele ședinței, judecătorul Oleg Sternioală

Judecători Ala Cobăneanu, Nicolae Craiu, Mariana Pitic, Iurie Bejenaru

examinând recursul declarat de către reprezentantul recurentului Societatea cu Răspundere Limitată „Spandor”, Constantin Bria,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Stilhol” împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Societății cu Răspundere Limitată „Spandor” cu privire la anularea actului administrativ și demolarea construcției și la cererea reconvențională depusă de către Societatea cu Răspundere Limitată „Spandor” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Stilhol” și Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la reconfigurarea terenurilor cu păstrarea suprafeței acestora,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 noiembrie 2017, prin care a fost admis apelul declarat de către reprezentantul apelantului Societatea cu Răspundere Limitată „Spandor”, Constantin Bria și a fost menținută hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27 februarie 2017,

### c o n s t a t ă:

La 21 septembrie 2015 reprezentantul reclamantului SRL „Stilhol”, Ion Holban, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Societății cu Răspundere Limitată „Spandor” cu privire la anularea actului administrativ și demolarea construcției.

În motivarea acțiunii reprezentantul reclamantului a invocat că la 17 decembrie 2012, S.R.L. „Stilhol”, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 10450, încheiat cu „Aghis-Nistru” SRL, autentificat de notarul public Galina Ceban, a devenit proprietar al terenului pentru construcție cu suprafața totală de 0,5013 ha, cu nr. cadastral xxxxx și a construcției (depozit), cu suprafața la sol de 2208,0 m<sup>2</sup>, cu nr. cadastral xxxxx, situate în mun. Chișinău, str. Petricani 19/5.

Susține reprezentantul reclamantului că în anul 2013 SRL „Spandor”, proprietar al terenului vecin, situat în mun. Chișinău, str. Petricani 19/8, a construit un depozit cu o suprafață ce depășește limita terenului deținut în proprietate, intrând cu construcția depozitului respectiv pe terenul care este proprietatea privată a SRL „Stilhol”.

Afirmă reprezentantul reclamantului că SRL „Stilhol” de nenumărate ori a cerut conducerii SRL „Spandor” de a soluționa această problemă, cu înlăturarea

obstacolelor în folosirea terenului ce aparține cu drept de proprietate privată SRL „Stilhol”, prin mutarea construcției de pe terenul privat.

Indică reprezentantul reclamantului că, până la momentul depunerii acțiunii, SRL „Spandor” nu s-a conformat cerințelor înaintate, fapt care continuă să lezeze dreptul de proprietate privată al SRL „Stilhol” asupra terenului nominalizat, evitând rezolvarea benevolă a situației create, din care motiv SRL „Stilhol” la 06 iulie 2015 a adresat Primăriei mun. Chișinău o cerere prin care a cerut copia actelor în temeiul cărora S.R.L. „Spandor” și-a legalizat construcția respectivă.

La 24 iulie 2015 SRL „Stilhol” a primit copiile actelor cerute și anume: copia procesului-verbal de recepție finală nr. 57 din 05 februarie 2014 și copia certificatului de urbanism informativ nr. 742/13 din 13 decembrie 2013, eliberate pentru legalizarea construcției depozitului lit. „T(02)” din str. Petricani 19/8, mun. Chișinău.

Examinând copiile actelor respective, SRL „Stilhol” a constatat că SRL „Spandor”, contrar prevederilor legislației în vigoare, a legalizat construcția depozitului lit. „T(02)” din str. Petricani 19/8, mun. Chișinău, cu suprafața de 442,7 m<sup>2</sup> și anume: Potrivit certificatului de urbanism informativ nr. 742/13 din 13 decembrie 2013, la capitolul regimul juridic, SRL „Spandor” a construit neautorizat în mun. Chișinău, str. Petricani 19/8 depozitul lit. „T(02)” cu suprafața de 442,7, pe terenul cu nr. cadastral xxxxx și parțial pe terenul cu nr. cadastral xxxxxx fiind extins parțial pe zona de servitute și pe terenul cu nr. cadastral xxxxxx.

Conform rubricii regimul tehnic, din același certificat de urbanism s-a stabilit că depozitul „T(02)” a fost construit pe cablu electric. Mai mult decât atât, la 30 octombrie 2014, SRL „Stilhol”, prin intermediul întreprinderii specializate „Alex-Top” SRL a efectuat lucrări de determinare a limitelor hotarelor lotului de teren situat în str. Petricani 19/5, mun. Chișinău, ce aparține SRL „Stilhol”, cu stabilirea liniilor roșii, fiind fixate cu pivoturi metalice pe teren.

Astfel, s-a stabilit că SRL „Spandor” a depășit limitele hotarului său, intrând cu depozitul lit. „T(02)” construit, pe terenul ce aparține SRL „Stilhol” cu drept de proprietate privată, cu dimensiunile menționate în actul respectiv.

În scopul verificării și confirmării lucrărilor executate de către SRL „Alex-Top”, la 05 martie 2015 aceleași lucrări au fost executate de către o altă întreprindere „GeodataCom” SRL, însă suplimentar în prezența reprezentantului CNA, precum și a reprezentantului Consiliului Municipal Chișinău (Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare).

În acest sens, la 06 februarie 2015, Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare, prin actul cu privire la controlul îndeplinirii cerințelor de folosire rațională și ocrotire a resurselor funciare a stabilit în baza punctelor de cotitură din planul geometric al terenului ce aparține SRL „Stilhol”, precum și în baza lucrărilor efectuate de către SRL „GeodataCom” la 05 martie 2015 că, punctele cu nr. 4-10, se amplasează pe marginea exterioară a terenului transmis în proprietate, adică hotarele stabilite anterior nu au fost depășite.

Cât privește punctele cu numerele 1, 2 și 12, în act se menționează că acestea sunt amplasate în interiorul terenului din mun. Chișinău, str. Petricani 19/8, proprietar al căruia este SRL „Spandor”. Prin urmare, SRL „Spandor” a edificat imobilele ce-i aparțin cu drept de proprietate privată, pe o parte din terenul al cărui

proprietar este SRL „Stilhol”.

Totodată, în actul respectiv s-a evidențiat faptul că au fost încălcate și prevederile anexei nr. 1 din СНИП (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений). Or, acestea prevăd că, distanța antiincendiară între construcții trebuie să fie minim de 6m. Astfel, în cazul unei construcții, distanța de la linia de hotar urmează să fie asigurată de minim 3m, ceea ce nu a fost respectat de către SRL „Spandor”.

Mai indică reprezentantul reclamantului că, în certificatul de urbanism nr. 742-13 din 13 decembrie 2013 se menționează că, „posibilitatea legiferării depozitului lit. T,,(02)” construit neautorizat, urmează a fi examinată conform prevederilor „Instrucțiunii provizorii referitor la procedura de examinare a chestiunilor ce țin de combaterea construcțiilor neautorizate”, aprobate prin decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 13/31 din 10 mai 2001 și modificată prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 6/37 din 18 februarie 2004”, care stabilește în mod obligatoriu prezentarea de către beneficiar a acordurilor vecinilor, autentificate notarial, drepturile cărora pot fi afectate de construcția care urmează a fi legiferată.

În acest sens, reprezentantul reclamantului a susținut că SRL „Stilhol” nu a dat nici un acord pentru legiferarea depozitului T,,(02)” din str. Petricani 19/8, mun. Chișinău.

La 13 august 2015 SRL „Stilhol” s-a adresat către Primăria mun. Chișinău cu o cerere prealabilă prin care a cerut anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 57 din 05 februarie 2014, însă prin răspunsul nr. 21/2620 din 02 septembrie 2009, Primăria mun. Chișinău a refuzat să îndeplinească cerința reclamantului, menționând că chestiunea abordată ține de competența instanței de judecată.

Menționează reprezentantul reclamantului că, o cerere prealabilă a fost expediată și în adresa SRL „Spandor”, care a fost restituită de către Oficiul Poștal.

Consideră reclamantul că, în consecința anulării procesului-verbal de recepție finală nr. 57 din 05 februarie 2014, depozitul T,,(02)” din str. Petricani 19/8, mun. Chișinău urmează a fi demolat.

Cere reclamantul admiterea acțiunii, anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 57 din 05 februarie 2014, obligarea SRL „Spandor” de a demola depozitul T,,(02)” situat în str. Petricani 19/8, mun. Chișinău și încasarea din contul SRL „Spandor” în beneficiul SRL „Stilhol” a cheltuielilor de judecată.

La 26 februarie 2016, SRL „Spandor” a înaintat acțiune reconvențională împotriva SRL „Stilhol” și ÎS „Cadastru”.

În motivarea acțiunii reconvenționale, pârâtul SRL „Spandor” a invocat că nu recunoaște cerințele din cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Stilhol” cu privire la anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 57 din 05 februarie 2014 și demolarea construcției.

Indică SRL „Spandor” că, depozitul situat în mun. Chișinău, str. Petricani 19/8 este construit exclusiv pe terenul ce aparține SRL „Spandor”, fără a fi acaparate careva terenuri străine, inclusiv terenul de pe adresa str. Petricani 19/5 din mun. Chișinău.

Astfel, terenul cu nr. cadastral xxxxx a fost dobândit de către SRL „Spandor” de la SRL „MARCDI-COM”. Pe acest teren era amplasată rampa de

descărcare-încărcare a vagoanelor, care reprezenta o construcție din blocuri de beton armat, situat paralel cu linia de cale ferată. Dat fiind faptul că demolarea rampei era costisitoare, iar ulterior oricum urma să fie construită o altă rampă, aceasta nu a fost demolată, dar a fost fortificată.

Sușține SRL „Spandor” că, în perioada anilor 2008-2012, a fost reparată rampa de descărcare-încărcare, iar pe ea a fost construit depozitul. Lucrările de construcție au fost finalizate în anul 2012, iar recepția finală a avut loc în anul 2014, fapt confirmat prin procesul-verbal de recepție finală nr. 57 din 05 februarie 2014.

Afirmă SRL „Spandor” că, de iure, a dobândit cu drept de proprietate bunul cu nr. cadastral xxxxx, în anul 2013, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 26 aprilie 2013, iar de facto, bunul menționat se afla în proprietatea SRL „Spandor” din anul 2007.

Menționează SRL „Spandor” că, faptul că hotarele proprietăților învecinate se suprapun, constituie o eroare la determinarea și stabilirea coordonatelor terenului în cadrul formării primare a bunurilor imobile.

Consideră SRL „Spandor” că, dacă există o interferență a terenurilor, atunci este reciprocă, or, afirmând că rampa și depozitul pârâtului SRL „Spandor” se află parțial pe teritoriul reclamantului SRL „Stilhol”, atunci se presupune că și terenul ce aparține reclamantului SRL „Stilhol” se suprapune parțial pe terenul (rampa) ce aparține pârâtului SRL „Spandor”.

Mai mult decât atât, reieșind din cronologia apariției și formării bunurilor imobile, anume terenul ce aparține reclamantului SRL „Stilhol” s-a suprapus pe bunul imobil ce aparține pârâtului SRL „Spandor” și nu invers, or, rampa de descărcare-încărcare ce aparține pârâtului SRL „Spandor” a fost construită încă pe timpul URSS, iar terenurile inclusiv care aparțin cu drept de proprietate a pârâtului SRL „Spandor” și reclamantului SRL „Stilhol” au fost formate ca bunuri imobile doar la sfârșitul anului 1990 – începutul anului 2000.

Invocă pârâtul SRL „Spandor” prevederile art. 19 alin. (1) și art. 56 alin. (2) din Legea cu privire la cadastrul bunurilor imobile.

Astfel, SRL „Spandor” indică faptul că litigiul urmează a fi soluționat prin corectarea hotarelor (fără a fi schimbate suprafețele), mecanismul fiind reglementat prin Legea cu privire la cadastrul bunurilor imobile, care prevede diferite soluții printre care și procedura de corectare a greșelilor, modificarea planului cadastral ori geometric, alte proceduri prevăzute de legislație pentru a aduce în corespundere situația de pe teren și informația din cadastrul bunurilor imobile. În cazul în care părțile nu ajung la un numitor comun, litigiul se soluționează pe cale judiciară.

Sușține SRL „Spandor” că, întru soluționarea problemelor aferente demarcării hotarelor, la 16 octombrie 2015, reclamantului SRL „Stilhol” i-a fost înaintată propunerea de a iniția la OCT Chișinău procedura verificării existenței interferenței terenurilor și eventual, rectificarea erorilor existente prin reconfigurarea terenurilor, care a fost recepționată la data de 19 octombrie 2015, însă a fost lăsată fără răspuns. Astfel, unica cale de soluționare a litigiului este adresarea în instanțe de judecată.

Afirmă SRL „Spandor” că, litigiul dat este o consecință a erorilor admise în cadrul formării bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxx și xxxxx, erori

care urmează a fi corectate de către ÎS „Cadastru” filiala OCT Chișinău, care este investită prin lege cu competența deplină în domeniul dat, deține dosarele cadastrale și respectiv toată informația necesară.

Cere SRL „Spandor” admiterea cererii reconvenționale, constatarea nulității actului din 30 octombrie 2013 prin care reclamantului SRL „Stilhol” i-au fost transmise în natură liniile roșii-hotarele fixe și actului din 05 martie 2015 prin care reclamantului SRL „Stilhol” i-au fost transmise punctele de cotitură; obligarea ÎS „Cadastru”, filiala OCT Chișinău de a corecta greșelile admise în cadrul formării bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxx și xxxxx, prin modificarea hotarelor fixe și reconfigurarea terenurilor menționate cu păstrarea suprafeței acestora.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27 februarie 2017, a fost admisă integral acțiunea, iar cererea reconvențională înaintată de către SRL „Spandor” împotriva SRL „Stilhol” și ÎS „Cadastru” a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 noiembrie 2017, a fost respins apelul declarat de către reprezentantul SRL „Spandor”, Constantin Bria și a fost menținută hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27 februarie 2017.

La 01 decembrie 2017, reprezentantul recurentului SRL „Spandor”, Constantin Bria a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cerând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea înaintată de către SRL „Stilhol” împotriva Primăriei mun. Chișinău și SRL „Spandor” să fie respinsă, iar acțiunea reconvențională înaintată de către SRL „Spandor” împotriva SRL „Stilhol” și ÎS „Cadastru” să fie admisă integral.

În motivarea recursului, reprezentantul recurentului a indicat că, nu este de acord cu decizia instanței de apel și nici cu hotărârea primei instanțe, deoarece acestea ar fi fost emise cu interpretarea eronată a normelor de drept material.

La 29 ianuarie 2018, directorul SRL „Spandor”, Vitalie Mursa a depus o cerere în scris cu privire la retragerea recursului prin care a cerut încetarea procedurii în recurs.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a înceta procedura în recurs la cererea de recurs declarată de reprezentantul SRL „Spandor”, Constantin Bria, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 443 alin. (1) și (2) CPC, până la pronunțarea deciziei, recurentul are dreptul să își retragă recursul printr-o cerere scrisă. Cererea de retragere a recursului se depune în instanța care a fost investită cu judecarea recursului. În cazul retragerii recursului, instanța competentă dispune, printr-o încheiere irevocabilă, încetarea procedurii în recurs.

Prin prisma normei de drept citate, la caz, se constată că până la examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului de către instanța de recurs, directorul SRL „Spandor”, Vitalie Mursa a depus în scris o cerere prin care a cerut retragerea cererii de recurs.

Subsecvent, instanța de recurs remarcă, în conformitate cu art. 212 alin. (4) CPC, efectele admiterii retragerii recursului și încetării procedurii de recurs

stipulate în art. 266 alin. (2) și 443 alin. (2) CPC și anume că, în caz de admitere a cererii cu privire la retragerea recursului și încetarea procedurii de recurs, nu se mai admite o nouă adresare în judecată a aceluiași recurent cu privire la același obiect și pe aceleași temeuri.

Luând în considerație cele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a înceta procedura în recurs pe marginea recursului declarat de către avocatul Constantin Bria împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 noiembrie 2017.

În conformitate cu art. art. 269-270, art. 443 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se încetează procedura în recurs în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Stilhol” împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Societății cu Răspundere Limitată „Spandor”, cu privire la anularea actului administrativ și demolarea construcției și la cererea reconvențională depusă de către Societatea cu Răspundere Limitată „Spandor” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Stilhol” și Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la reconfigurarea terenurilor cu păstrarea suprafeței acestora.

Se menționează că nu se admite o nouă adresare în judecată a aceluiași recurent cu privire la același obiect și pe aceleași temeuri.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecători

Ala Cobăneanu

Nicolae Craiu

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru