

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru – L. Bagrin

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – N. Vascan, Vl. Clima și E. Palanciuc

Î N C H E I E R E

25 aprilie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului
judecători

Ala Cobăneanu
Dumitru Mardari și Luiza Gafton

examinând chestiunea cu privire la admisibilitatea recursurilor declarate de Consiliul mun. Chișinău, prin intermediul reprezentantului Ursachi Andrian, și de Filipașcu Igor, Nina Ciuhrai, Alexei Ciuhrai, prin intermediul avocatului Marian Romanaș,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Chișinău, intervenienți accesorii Filipașcu Igor, Nina Ciuhrai și Alexei Ciuhrai cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 decembrie 2017, prin care s-au respins apelurile declarate de Consiliul mun. Chișinău, prin intermediul reprezentantului Ursachi Andrian, și de Filipașcu Igor, Nina Ciuhrai, Alexei Ciuhrai, prin intermediul avocatului Marian Romanaș și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 02 martie 2017, prin care acțiunea a fost admisă

c o n s t a t ă :

La 23 august 2016 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău, intervenienți accesorii Filipașcu Igor, Nina Ciuhrai și Alexei Ciuhrai cu privire la anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 1/20-12 din 01 aprilie 2016 (f.d. 3-5).

În motivarea cererii de chemare în judecată Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a indicat că prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 1/20 -12 din 01 aprilie 2016, lui Filipașcu Igor, Nina Ciuhrai și Alexei Ciuhrai s-a transmis în arendă lotul de pământ cu suprafața de 0,0128 ha din str. XXXX.

A indicat că în corespundere cu art. 64 Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006, a supus controlului obligatoriu de legalitate decizia menționată și a constatat că aceasta a fost adoptată contrar prevederilor legale.

Conform art. 2 alin. (7) Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91-XVI din 05 aprilie 2007, concesionarea, arendarea și locațiunea terenurilor se fac prin licitație publică. Pot fi încheiate contracte directe doar cu proprietarii construcțiilor amplasate legal pe teren până la intrarea în vigoare a prezentei legi.

Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, Ciuhrai Nina și Alexei Ciuhrai dețin în proprietate privată încăperea nelocativă cu suprafața de 18,9 m.p. cu numărul cadastral YYYY și încăperea locativă cu numărul cadastral ZZZZ, încorporate în blocul locativ din XXXX.

Conform art. 53 alin. (3) Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007, după privatizarea de către două sau mai multe persoane a tuturor părților (încăperilor nelocuibile) ale clădirii sau ale construcției, coproprietarii acesteia sunt în drept să încheie contract de locațiune a terenului aferent bunului privatizat sau să dobândească în proprietate comună pe cote-părți terenul respectiv.

A mai relevat că art. 9 alin. (1) Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, prevede că terenurile pe care sunt amplasate blocuri de locuințe și alte bunuri imobiliare din condominiu se transmit gratuit de către autoritatea administrației publice locale, în calitate de bunuri comune, în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor.

Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat cere anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 1/20-12 din 19 mai 2016 (f.d. 3-5).

Prin hotărârea Judecătorei Chișinău sediul Centru din 02 martie 2017 s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

S-a anulat decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 1/20-12 din 01 aprilie 2016 „Cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendă a lotului de pământ din str. XXXX cu Filipașcu Igor, Nina Ciuhrai și Alexei Ciuhrai” (f.d. 115, 118-128).

La 02 martie 2017 reprezentantul Ursachi Andrian, împuternicit prin procura din 03 februarie 2017 să reprezinte interesele în instanța de judecată cu dreptul de a ataca hotărârea judecătorească (f.d. 132), a depus în interesele Consiliului mun. Chișinău apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 02 martie 2017 (f.d. 131), iar la 24 octombrie 2017 apel motivat împotriva aceleiași hotărâri (f.d. 167-170).

La 27 martie 2017 avocatul Romanaș Marian, împuternicit prin mandatul din 30 septembrie 2016 să acorde asistență juridică în instanța de judecată cu dreptul de a ataca hotărârea judecătorească (f.d. 44) a depus în interesele lui Igor Filipașcu, Nina Ciuhrai și Alexei Ciuhrai apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătorei Chișinău sediul Centru din 02 martie 2017 (f.d. 133), iar la 30 august 2017 apel motivat împotriva aceleiași hotărâri (f.d. 147-148).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 13 decembrie 2017 a respins cererile de apel depuse de Consiliul mun. Chișinău, prin intermediul reprezentantului Ursachi Andrian și Filipașcu Igor, Nina Ciuhrai, Alexei Ciuhrai, prin intermediul avocatului Marian Romanaș și a menținut hotărârea Judecătorei Chișinău sediul Centru din 02 martie 2017 (f.d. 185-197).

În motivarea soluțiilor instanțelor de judecată au indicat că conform actului de constatare din 13 noiembrie 2014, perfectat de Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, construcția lit. B-05 din XXXX este înregistrată la sol cu suprafața de 300,9 m.p., însă după demolarea apartamentelor nr. 5, 6 și 8, suprafața la sol a construcției lit. B-05 constituie 114,8 m.p., respectiv această construcție este formată din încăperile izolate cu numerele cadastrale WWW, ZZZZ și YYYY, care aparțin lui Filipașcu Igor, Nina Ciuhrai și Alexei Ciuhrai. Au mai reținut instanțele de judecată că actul de constatare din 13 noiembrie 2014, perfectat de Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Au mai constatat că în speță sunt aplicabile prevederile art. 53 alin. (3) Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007, care prevede că după privatizarea de către două sau mai multe persoane a tuturor

părților (încăperilor nelocuibile) ale clădirii sau ale construcției, coproprietarii acesteia sunt în drept să încheie contract de locațiune a terenului aferent bunului privatizat sau să dobândească în proprietate comună pe cote-părți terenul respectiv, iar în corespundere cu art. 2 alin. (7) Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91-XCI din 05 aprilie 2007, concesionarea, arendarea și locațiunea terenurilor se fac prin licitație publică. Pot fi încheiate contracte directe doar cu coproprietarii construcțiilor amplasate legal pe teren până la intrarea în vigoare a prezentei legi.

La 26 decembrie 2017 reprezentantul Andrian Ursachi a depus în interesele Consiliului mun. Chișinău recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 decembrie 2017, solicitând admiterea acestuia, casarea ambelor hotărâri judecătorești și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea cererii de recurs reprezentantul Andrian Ursachi a indicat că potrivit pct. 57 din Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/23 din 02 aprilie 2013, în cazul în care casa de locuit se află în proprietate comună în diviziune, administrația publică locală transmite lotul de pe lângă casa de locuit în proprietate comună în diviziune, indicând cota-parte ideală a fiecărui proprietar, care este proporțională cu cota-parte de proprietate asupra casei de locuit. Modul de folosință a terenului în natură se stabilește în baza unui acord al coproprietarilor, autentificat notarial.

Conform prevederilor Codului funciar, autoritățile publice locale trec terenurile aferente caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor apartamentelor, proporțional suprafeței privatizate de fiecare.

Consideră că având în vedere amplasarea casei față de hotarele terenului, imobilul nu poate fi divizat, deoarece nu întrunește condițiile de facto a bunului imobil.

Este neîntemeiată invocarea Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat că în speță ar fi aplicabilă regula generală a arendării terenurilor proprietate publică prin licitație publică, deoarece terenul în cauză nu este unul liber de construcții și drepturi ale terților, ci este unul aferent obiectului privat, care nu se expune la licitație, ci în privința acestuia se încheie contract direct cu (co)proprietarii.

A concretizat că în baza deciziei contestate, Primăria mun. Chișinău a încheiat contractele de arendă a lotului de teren. Arendașii sunt de bună-credință și au achitat corespunzător plata de arendă, ceea ce denotă că actul administrativ contestat a produs deja efecte juridice și s-a consumat.

La 21 martie 2017 avocatul Marian Romanăș a declarat în interesele lui Filipașcu Igor, Nina Ciuhrai și Alexei Ciuhrai, recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 decembrie 2017, solicitând admiterea acestuia, casarea ambelor hotărâri judecătorești și emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată.

În motivarea cererii de recurs avocatul Marian Romanăș a indicat că în cadrul dezbaterilor judiciare, a demonstrat că construcția cu numărul cadastral QQQQ este formată exclusiv din încăperile izolate cu numerele cadastrale WWWW, ZZZZ și YYYY aflate în proprietatea recurenților, aceste circumstanțe fiind demonstrate prin înscrierile din Registrul bunurilor imobile și prin actul de constatare din 13 noiembrie 2014, elaborat de Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău.

Deși instanțele au reținut că construcția este formată exclusiv din încăperile izolate aparținând cu drept de proprietate subsemnaților, au apreciat în același timp că relevantă este informația cuprinsă în Registrul bunurilor imobile la acel moment și anume că proprietar al construcției este statul Republica Moldova.

A explicat că intabularea dreptului de proprietate publică a avut loc la 02 martie 1999, nu în temeiul vreunui act administrativ, dar în temeiul prezumției legale stabilite în art. 57 alin. (1) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998.

La data formulării și examinării cererii de apel, orice dubiu cu privire la suprafața și dreptul de proprietate asupra construcției cu numărul cadastral QQQQ a fost înlăturat, deoarece la 05 iunie 2017 Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a efectuat rectificările corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile în sensul modificării suprafeței la sol din 300,9 m.p. în 114,8 m.p. și proprietarilor construcției din statul Republica Moldova în Igor Filipașcu (36,12%), Nina Ciuhrai (31,94%) și Alexei Ciuhra (31,94 %).

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.

La 23 februarie 2018 și 22 martie 2018 Curtea Supremă de Justiție a expediat Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat o copie a cererilor de recurs, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii copieii respective, însă până la data examinării chestiunii cu privire la admisibilitatea recursurilor referință nu a fost depusă.

În conformitate cu art. 439 alin. (3) Codul de procedură civilă, judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Verificând argumentele invocate de Consiliul mun. Chișinău, prin intermediul reprezentantului Ursachi Andrian, Filipașcu Igor, Nina Ciuhrai, Alexei Ciuhrai, prin intermediul avocatului Marian Romanăș în cererile de recurs pe baza materialelor din dosar, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile declarate sunt inadmisibile din următoarele motive.

În conformitate cu art. 433 lit. b) Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul este depus cu omiterea termenului de declarare prevăzut la art. 434.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

La 21 februarie 2018 Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa părților la proces copia deciziei din 13 decembrie 2017 (f.d. 127), fapt ce denotă că recursurile declarate la 26 decembrie 2017 și 21 martie 2018 sunt depuse în interiorul termenului de 2 luni acordat de legiuitor.

În conformitate cu art. 433 lit. c) Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care persoana care a înaintat recursul nu este în drept să-l declare.

În speță, recursul declarat în interesele Consiliului mun. Chișinău a fost semnat de Ursachi Andrian, împuternicit prin procura din 03 februarie 2017 să reprezinte interesele în instanța de judecată cu dreptul de a ataca hotărârea judecătorească (f.d. 132), iar recursul depus în numele lui Igor Filipașcu, Nina Ciuhrai și Alexei Ciuhrai a fost semnat și de recurenți și de avocatul Marian Romanăș, împuternicit prin mandatul din 30 septembrie 2016 să acorde asistență juridică în instanța de judecată cu dreptul de a ataca hotărârea judecătorească (f.d. 44), astfel încât temeiul stipulat de art. 433 lit. c) Codul de procedură civilă nu are incidență.

În conformitate cu art. 433 lit. d) Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul se depune în mod repetat după ce a fost examinat.

La caz, instanța de recurs relevă că nici temeiul prevăzut de art. 433 lit. d) Cod de procedură civilă nu este aplicabil.

Luând în considerare cele constatate *supra*, instanța de recurs conchide că recursul nu poate fi considerat inadmisibil în baza temeiurilor enumerate de art. 433 lit. b), c) sau d) Cod de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) Codul 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).

În conformitate cu art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

a) pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;

b) pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;

c) în judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;

f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Aceste dispoziții legale fundamentează ideea potrivit căreia judecarea recursului exercitat conform Secțiunii a 2-a, Cap. XXXVIII, Cod de procedură civilă, are un caracter devolutiv și privește în exclusivitate probleme de drept material și procedural, verificându-se legalitatea deciziei, nu și temeinicia ei în fapt.

Astfel, sarcina instanței de recurs la această etapă este de a verifica temeiurile recursului și argumentele privind caracterul ilegal al deciziei atacate, în limitele în care au fost formulate și prin prisma drepturilor garantate de Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Completul evidențiază că în lumina jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, procedura de examinare a admisibilității unui recurs în materie civilă trebuie să corespundă în principiu garanțiilor unui proces echitabil, consfințite de art. 6 din CEDO, în special cu referire la dreptul de acces liber la justiție și la dreptul subsecvent de a fi audiat de o instanță judecătorească (hotărârile *Delcourt* contra Belgiei din 17 ianuarie 1970 și *Erfar-Avef* contra Greciei din 27 martie 2014).

În acest context, Completul reține că dreptul unei persoane de acces liber la justiție poate fi limitat, inclusiv prin instituirea procedurii de examinare a admisibilității recursului, or prin însăși natura lor, condițiile pentru examinarea unei cereri introduse pe o cale de atac extraordinară pot fi mai stricte decât condițiile stabilite pentru o cale de atac ordinară. Asemenea rigori urmăresc scopul de aplicare și interpretare unitară a legislației și îndeplinesc funcțiile de administrare eficientă a justiției, fiind în deplină concordanță cu art. 6 din CEDO (hotărârea *Trevisanato* contra Italiei din 15 septembrie 2016).

Completul statuează că obligația de a motiva un act judecătoresc poate varia în funcție de natura actului în cauză (hotărârea *Hansen* contra Norvegiei din 2 octombrie 2014), iar în concepția CtEDO, nu se impune motivarea detaliată a deciziei unei instanțe de recurs care, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge un recurs ca fiind „lipsit de șanse de succes” (hotărârea *Nersesyan* contra Armeniei din 19 ianuarie 2010).

Completul notează că în cererea de recurs depusă de Consiliul mun. Chișinău, prin intermediul reprezentantului Ursachi Adrian, este indicat temei de declarare a recursului prevederile art. 432 alin. (1), alin. (2) lit. a), c) și alin. (4) Codul de procedură civilă, iar în cererea de recurs depusă de avocatul Marian Romanăș în interesele lui Igor Filipașcu, Nina Ciuhrai și Alexei Ciuhrai este indicat temei de declarare a recursului prevederile art. 432 alin. (1) Codul de procedură civilă.

Totuși, din conținutul cererii de recurs rezultă că, în mare parte, Consiliul mun. Chișinău, prin intermediul reprezentantului Ursachi Andrian, Filipașcu Igor, Nina Ciuhrai, Alexei Ciuhrai, prin intermediul avocatului Marian Romanăș au reluat criticile formulate în faza procesuală anterioară, asupra cărora instanța de apel s-a pronunțat cu suficientă putere de convingere, iar invocarea pretinselor încălcări admise de instanța de apel nu este suficient de fundamentată.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nicio referire cu privire la fondul recursului.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează 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) Codul de procedură civilă.

Astfel, din motivele menționate și având în vedere că instanța de apel și prima instanță au examinat pricina sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material, procedural și apreciind corect probele administrate au emis hotărâri legale,

iar argumentele invocate de Consiliul mun. Chişinău, prin intermediul reprezentantului Ursachi Andrian, şi de Filipaşcu Igor, Nina Ciuhrai, Alexei Ciuhrai, prin intermediul avocatului Marian Romanaş în cererile de recurs poartă caracter declarativ şi nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) şi (4) Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii Supreme de Justiţie ajunge la concluzia de a considera recursurile inadmisibile.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) şi art. 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii Supreme de Justiţie

d i s p u n e:

Recursurile declarate de Consiliul mun. Chişinău, prin intermediul reprezentantului Ursachi Andrian, şi de Filipaşcu Igor, Nina Ciuhrai, Alexei Ciuhrai, prin intermediul avocatului Marian Romanaş, se consideră inadmisibile.

Încheierea este irevocabilă.

Preşedintele completului

Ala Cobăneanu

Judecători

Dumitru Mardari

Luiza Gafton