

## Î N C H E I E R E

06 iunie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Iulia Sîrcu  
Victor Burduh, Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către reprezentantul Societății cu răspundere limitată „Daronda”, avocatul Angela Procopciuc,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea de stat „Gările și Stațiile Auto” împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Bălți, Întreprinderea de Stat „Cadastru” și Societatea cu răspundere limitată „Daronda” cu privire la obligarea radierii înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile și cererea Întreprinderii de Stat „Cadastru” împotriva Societății cu răspundere limitată „Daronda”, intervenient accesoriu Întreprinderea de stat „Gările și Stațiile Auto” cu privire la radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 19 decembrie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de Societatea cu răspundere limitată „Daronda” și a fost menținută hotărârea Judecătoriei Bălți sediul Central din 29 martie 2017,

### c o n s t a t ă :

La 08 octombrie 2015 ÎS „Gările și Stațiile Auto” a depus cerere de chemare în judecată împotriva OCT Bălți, ÎS „Cadastru” și SRL „Daronda” cu privire la obligarea radierii înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii a indicat că conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, la data de 20 mai 2015, în temeiul proceselor - verbale de recepție finală nr.04/2 din 08 aprilie 2015 și nr. 04/2 din 06 aprilie 2015 OCT Bălți, contrar legislației în vigoare a înregistrat dreptul de proprietate al SRL „Daronda” asupra construcției cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 32.8 m.p. și asupra construcției cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 32.8 m.p., din str. Ștefan cel Mare 2, mun. Bălți - teritoriu proprietate a Republicii Moldova, acordat în gestiune economică ÎS „Gările și Stațiile Auto”.

A menționat că potrivit Instrucțiunii din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, registratorul urma în mod obligatoriu să solicite un document ce ar demonstra dreptul SRL „Daronda” asupra utilizării sau folosirii bunului (teritoriu) pe care sunt amplasate construcțiile sale și solicită a fi înregistrate - cum ar fi contractul de locațiune.

A susținut că la 07 februarie 2011 ÎS „Gările și Stațiile Auto” a încheiat cu SRL „Daronda” contractul de locațiune nr.860. Obiectul prezentului contract de locațiune

constituind transmiterea în posesiune și folosință temporară cu plată a suprafețelor amenajate în mărime de 40,1 m.p., 20,0 m.p. și 20,1 m.p. de pe teritoriul filialei Bălți a ÎS „Gărilor și Stațiile Auto”, mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare 2.

A indicat reclamantul că ulterior contractul respectiv a fost completat și prelungit prin acordurile adiționale nr.1 din 01 ianuarie 2012 și nr.2 din 01 ianuarie 2012. Astfel termenul de valabilitate al prezentului contract a fost prelungit până la 31 decembrie 2012. O prelungire ulterioară, sau semnarea unui alt contract de locațiune, care iar permite SRL „Daronda” aflarea pe teritoriul filialei Bălți a ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” nu există. Urmare a acestora, statutul de aflare și activitate al SRL „Daronda” pe teritoriul respectiv începând cu 01 ianuarie 2013 până în prezent este ilegal și abuziv.

A considerat că în atare situație registratorul care a efectuat înscrierea în Registrul bunurilor imobile a bunurilor SRL „Daronda” și-a depășit atribuțiile sau a comis un șir de erori grave, prin acțiunile căruia a fost lezate și prejudiciate direct interesele statului, or, ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” este o întreprindere cu capital majoritar de stat.

A relatat că conform Deciziei Consiliului mun. Bălți nr.6/17 din 27 octombrie 2011 cu privire la aprobarea hotarelor terenului proprietate a statului aflat în folosința ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” au fost aprobate hotarele terenului din str. Ștefan cel Mare, 2 cu suprafața de 2,2878 ha după ÎS „Gărilor și Stațiile Auto”. Concomitent, în temeiul acestei decizii a fost anulat titlul de teren eliberat ÎS „Autogara Bălți” de către primăria Bălți și eliberat un nou titlu la 13 noiembrie 2012, înregistrat la cadastru la 22 noiembrie 2012.

A declarat că în urma reorganizării ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” a devenit succesorul de drepturi și obligații a ÎS „Autogara Bălți” și a celorlalte 23 de întreprinderi de stat.

A afirmat că respectând procedura prealabilă la data de 15 iunie 2015 în adresa OCT Bălți și ÎS „Cadastru” a fost expediată cererea prealabilă cu nr.502 la care OCT Bălți prin răspunsul din 02 iulie 2015 a negat vinovăția sa la înregistrarea eronată a dreptului de proprietate al SRL „Daronda” asupra construcțiilor de pe teritoriul filialei Bălți a ÎS „Gărilor și Stațiile Auto”, iar ÎS „Cadastru” prin răspunsul din 19 august 2015 a recunoscut faptul înregistrării neregulamentare a dreptului de proprietate de către SRL „Daronda”, ținând cont de lipsa actului care ar confirma dreptul de posesie al terenului, însă până în prezent aceste înregistrări nu au fost radiate.

A solicitat reclamantul ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” obligarea OCT Bălți la radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile efectuate de OCT Bălți la data de 20 mai 2015 asupra construcțiilor cu nr. cadastrale XXXXX și XXXXX amplasate pe teritoriul filialei Bălți a ÎS „Gărilor și Stațiile Auto”, str. Ștefan cel Mare 2, mun. Bălți.

La 10 decembrie 2015 ÎS „Cadastru”, Filiala OCT Bălți a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Daronda”, intervenient accesoriu ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” cu privire la radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii a indicat că prin cererile nr. XXXXX și nr. XXXXX din 20 mai 2015 SRL „Daronda” prin intermediul reprezentantului legal a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra obiectivelor comerciale amplasate în mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare 2, anexând la cerere procesul-verbal de recepție finală nr. 04/02 din 06 aprilie 2015 și procesul-verbal nr. 04/02 din 08 aprilie 2015, copia contractului de locațiune a terenului nr. B60 din 07 februarie 2011.

A menționat că studiind actele prezentate pentru înregistrare, a constatat că forma și conținutul corespund cerințelor aferente aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996 cu modificările ulterioare operate prin Hotărârea Guvernului nr. 622 din 20

august 2012. Studiind Registrul bunurilor imobile a constatat reclamantul că, terenul cu suprafața de 2,2878 ha este înregistrat cu drept de proprietate după Republica Moldova în gestiunea ÎS „Gările și Stațiile Auto”. Prin decizia de înregistrare a dreptului s-a condus de prevederile art.28 alin. (1) lit.a) din Legea cadastrului bunurilor imobile. Însă, contractul de locațiune nr. 860 din 07 februarie 2011, semnat între ÎS „Gările și Stațiile Auto” și SRL „Daronda” a expirat la 31 decembrie 2012.

A relatat că prin cererea prealabilă nr.01-08/660 din 08 septembrie 2015 a solicitat de la SRL „Daronda” acordul privind anularea înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile menționate, însă la 08 octombrie 2015 prin scrisoarea cu nr. 501-D SRL „Daronda” a refuzat.

A solicitat ÎS „Cadastru” filiala OCT Bălți radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a SRL „Daronda” asupra construcțiilor cu nr. cadastral 03002060171.10 și nr. cadastral 03002060171.11 amplasate în mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare 2.

Prin încheierea Judecătorei Bălți din 04 aprilie 2016 cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de ÎS „Gările și Stațiile Auto” împotriva OCT Bălți, ÎS „Cadastru” și SRL „Daronda” a fost conexată cu cererea de chemare în judecată înaintată de ÎS „Cadastru” împotriva SRL „Daronda”, intervenient accesoriu ÎS „Gările și Stațiile Auto”.

Prin hotărârea Judecătorei Bălți sediul Central din 29 martie 2017 a fost admisă acțiunea ÎS „Gările și Stațiile Auto” și acțiunea ÎS „Cadastru” și a fost dispusă radierea de către OCT Bălți a înscrierii din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a SRL „Daronda” asupra construcțiilor cu nr. cadastral XXXXX și XXXXX amplasate pe teritoriul Filialei Bălți a ÎS „Gările și Stațiile Auto”, mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2.

Întru motivarea soluției, instanța de fond a constatat că bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 2,2878 ha, situat în mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 2, aparține cu drept de proprietate Republicii Moldova și a fost dat în gestiunea economică ÎS „Gările și Stațiile Auto”, fapt confirmat prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, iar înscrierea în Registrul bunurilor imobile referitor la construcția cu nr. cadastral XXXXX și nr. XXXXX ce aparține cu drept de proprietate SRL „Daronda” a fost efectuată eronat, deoarece terenul pe care este situată construcția cu nr. cadastral XXXXX și XXXXX este proprietatea Republicii Moldova.

La fel, prima instanță a reținut că înregistrarea de către ÎS „Cadastru” a dreptului de proprietate a SRL „Daronda” asupra bunurilor cu nr. cadastrale XXXXX și XXXXX a fost efectuată eronat și urmează a fi corectată, or, la data depunerii actelor spre înregistrarea dreptului de proprietate contractul de locațiune care a servit temei pentru ÎS „Cadastru” la înregistrarea dreptului de proprietate era expirat încă la data de 31 decembrie 2011.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 19 decembrie 2017 a fost respinsă cererea de apel depusă de SRL „Daronda” și a fost menținută hotărârea Judecătorei Bălți sediul Central din 29 martie 2017.

La data de 05 martie 2018 reprezentantul SRL „Daronda”, avocatul Angela Procopciuc a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 29 martie 2017, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii ÎS „Gările și Stațiile Auto” și de scoatere de pe rol a cererii OCT Bălți.

În motivarea recursului a indicat că, atât decizia instanței de apel, cât și hotărârea primei instanțe sunt ilegale și neîntemeiate, fiind emise cu aplicarea eronată a normelor de drept material, reiterând motivele de fapt și de drept pe care le-a invocat pe parcursul examinării cauzei în instanțele inferioare.

A menționat că abia la data de 13 noiembrie 2012 terenul cu suprafața de 2,2878 ha a trecut în proprietate publică și dat în gestiune ÎS „Gărilor și Stațiile Auto”. Până la 13 noiembrie 2012 terenul aferent ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” a fost proprietate publică a unității administrativ-teritoriale a mun. Bălți, adică până la 13 noiembrie 2012 ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” nu putea pretinde la unele drepturi asupra acestui teren.

A susținut că instanțele ierarhic inferioare nu au luat în considerație că până în prezent contractele de arendă nu au fost reziliate și raporturile funciare nu sunt încetate, acestea se consideră prelungite, deoarece un act de restituire a terenurilor nu a fost întocmit, iar SRL „Daronda” continuă să se folosească de terenuri și să achite taxa de arendă.

A declarat că instanțele ierarhic inferioare eronat au constatat că temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate SRL „Daronda” asupra construcțiilor a servit contractul de locațiune nr. 860 din 07 februarie 2011, or, temei a servit procesele-verbale de recepție finală a construcțiilor, iar posesia asupra terenului nu este contractul de locațiune dar contractul de arendă încheiat cu Administrația publică locală încă în 2001, care nu este reziliat.

La fel, a declarat ca nefondată argumentarea instanței de apel cu referire la lezarea dreptului de posesie al ÎS „Gărilor și Stațiile Auto”, deoarece potrivit Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 2012, ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” este doar posesor, iar proprietar este Statul în persoana Agenției Proprietății Publice, care nu a înaintat nici o pretenție.

Prin referința depusă la data de 13 aprilie 2018 ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” a solicitat respingerea recursului ca neîntemeiat și menținerea deciziei Curții de Apel Bălți din 19 decembrie 2017 ca fiind legală și întemeiată.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul a fost declarat în termen, or, din materialele cauzei nu poate fi stabilit cu certitudine momentul comunicării recurentului cu decizia contestată.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 din Codul 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.

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<sup>1</sup>) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- 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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu și în toate cazurile.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din 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);

Completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de către reprezentantul SRL „Daronda”, avocatul Angela Procopciuc, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai 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 menționează 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) CPC.

Totodată, completul Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de către reprezentantul SRL „Daronda”, avocatul Angela Procopciuc, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul reprezentantului SRL „Daronda”, avocatul Angela Procopciuc, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 269-270, 431 alin. (2), 433 lit. a), art. 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 reprezentantul SRL „Daronda”, avocatul Angela Procopciuc, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Iulia Sîrcu

judecători

Victor Burduh

Mariana Pitic