

dosarul nr. 2ra-1410/18

Instanța de fond: judecătoria Orhei, sediul Central (jud: V. Cupcea)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: V. Sîrbu, V. Mihaila, A. Minciuna)

## DECIZIE

10 octombrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Iulia Sîrcu  
Dumitru Visternicean  
Nicolae Craiu  
Nina Vascan  
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Șaran Pavel,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Șaran Pavel împotriva Anastasiei Potînga, Primăriei Peresecina, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate,

împotriva deciziei din 28 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Șaran Pavel și a fost menținută hotărârea din 31 iulie 2017 a Judecătoriei Orhei, sediul Central,

c o n s t a t ă :

La 08 februarie 2017, Șaran Pavel a depus cerere de chemare în judecată împotriva Anastasiei Potînga și Primăriei Peresecina, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului locativ situat pe lotul de teren cu nr. cadastral XXXXX.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, în cadrul măsurărilor masive din anul 2014 în primăria s. Peresecina s-au admis careva erori și terenul de pământ pentru construcții cu suprafața de 0,0591 ha, cu nr. cadastral XXXXX pe care este amplasată casa de locuit, care-i aparține, a fost greșit înscrisă după decesul Buzu Vasilii Matvei.

După decesul lui Buzu Vasili, calitatea de moștenitor legal o are fiica acestuia, pârâta Potînga Anastasia.

A menționat că, prin hotărârea Judecătoriei Orhei din 25 iulie 2013 s-a constatat faptul, că el, Șaran Pavel, a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului cu destinație pentru construcții cu suprafața de 0,0591 ha, cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în s. XXXXX, raionul XXXXX și a fost anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe numele lui Buzu Vasile cu radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile.

Hotărârea Judecătoriei Orhei din 25 iulie 2013 a rămas definitivă și irevocabilă la data de 25 august 2013.

Astfel, în legătură cu faptul, că prin hotărârea judecătorească din 25 iulie 2013 a fost anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe numele lui Buzu Vasiliu, iar pe acest teren se află casa locativă, care-i aparține, urmează de recunoscut dreptul de proprietate al acestuia asupra casei locative cu radierea dreptului de proprietate a lui Buzu Vasiliu asupra casei locative.

În argumentarea poziției sale, a invocat că casa de locuit cu nr. cadastral XXXXX a fost greșit înregistrată după Buzu Vasiliu, ceea ce se dovedește obiectiv prin faptul că casa de locuit, amplasată pe un sector de teren cu suprafața de 0,0799 ha cu nr. cadastral XXXXX care într-adevăr îi aparținea lui Buzu Vasiliu în baza extrasului din registrul de evidență a gospodăriilor s. Peresecina și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a fost înstrăinată conform contractului de vânzare-cumpărare nr.314 din 22 ianuarie 2009, autentificat de notarul public Tatiana Bejenari.

Reclamantul a relevat că casa care i-a aparținut lui Buzu Vasiliu are o suprafață de 57.00 m<sup>2</sup> cu nr. cadastral XXXXX, pe când casa care-i aparține lui are o suprafață de 52,8. m<sup>2</sup> cu nr. cadastral XXXXX.

Mai mult, faptul că bunul imobil litigios îi aparține se dovedește obiectiv și prin faptul că, în această casa el s-a născut, a crescut, tot timpul a locuit în ea și a achitat impozitele.

Dat fiind faptul că Buzu Vasiliu a decedat, iar pârâta Poînga Anastasia este fiica decedatului și are calitatea de moștenitor legal, s-a adresat de nenumărate ori la ea cu rugămintea de a soluționa amiabil litigiului, însă ea a refuzat.

Reclamantul a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra casei de locuit din s. XXXXX, raionul XXXXX cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața la sol de 52,8 m<sup>2</sup>, amplasată pe un sector de teren cu suprafața de 0.0591 ha, asupra construcției accesorii „02” cu suprafața de 4,1 m, construcției accesorii „03” cu suprafața de 11,5 m.p., construcției accesorii „04” cu suprafața de 8, 7 m , șopron I, gard II, poartă III, gard IV, closet V în valoare totală de 9 579 lei și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Orhei să radieze din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a lui Buzu Vasiliu asupra casei de locuit cu nr. cadastral XXXXX și asupra construcțiilor accesorii din s. XXXXX. raionul XXXXX cu obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Orhei să înregistreze după el, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile menționate.

Prin hotărârea din 31 iulie 2017 a Judecătoriei Orhei, sediul Central acțiunea depusă de Șaran Pavel împotriva Anastasiei Poînga, Primăriei Peresecina,

intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, a fost respinsă ca neîntemeiată.

La 02 august 2017 și 28 decembrie 2017, Șaran Pavel a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 31 iulie 2017 a Judecătoriei Orhei, sediul Central.

Prin decizia din 28 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Șaran Pavel și a fost menținută hotărârea din 31 iulie 2017 a Judecătoriei Orhei, sediul Central.

La 24 mai 2018, conform sigiliului oficiului poștal (f.d. 92), Șaran Pavel a declarat recurs împotriva deciziei din 28 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii din 31 iulie 2017 a Judecătoriei Orhei, sediul Central cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerând-o neîntemeiată și pasibilă casării.

Acesta a susținut că la emiterea deciziei contestate instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea și a apreciat în mod arbitrar probele.

Recurentul a precizat că instanța urma să examineze litigiul dedus judecătii prin prisma excepției de la principiul valabilității drepturilor reale din momentul înregistrării, reglementat de art. 37<sup>1</sup> din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, care prevede că dreptul de proprietate este valabil fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile dacă provine din succesiune, accesiune sau vânzare/transmitere silită ori este dobândit prin efectul unui act normativ, prin expropriere sau în temeiul hotărârii judecătorești ori actului executorului judecătoresc.

Astfel, a specificat recurentul că el este proprietarul terenului cu nr. cadastral XXXXX suprafața de 52,8. m2, pe care este amplasată casa de locuit.

Or, faptul că bunul imobil litigios îi aparține a fost recunoscut de către reprezentantul Primăriei Peresecina, care a declarat că în timpul măsurărilor masive au fost comise mai multe erori și de către intimata Potînga Anastasia, care a declarat că imobilul îi aparține lui Șaran Pavel și nu tatălui său Buzu Vasilii, care a decedat.

De asemenea, acesta a specificat că consideră eronată concluzia instanțelor judecătorești precum că bunul imobil litigios nu îi aparține deoarece, acestea nu au ținut cont de hotărârea Judecătoriei Orhei, irevocabilă, prin care a fost anulat titlul de proprietate pe numele lui Buzu Vasilii și a fost recunoscut dreptul său de proprietate asupra terenului pentru construcții și anume pe terenul unde este amplasată casa de locuit.

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

Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 28 martie 2018, dar date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurent la dosar lipsesc.

Astfel, conform sigiliului oficiului poștal (f.d. 91a) se constată că recurentul nu a recepționat încheierea contestată mai devreme de 23 aprilie 2013.

Prin urmare, recursul, declarat la data de 24 mai 2018, se consideră depus în termenul prevăzut de art. 434 Codul de procedură civilă.

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 copiei 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 05 septembrie 2018, recursul declarat de către Șaran Pavel, a fost considerat admisibil.

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

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Examinând recursul declarat, în limitele invocate și pe baza materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acesta este întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și remiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

După cum rezultă din materialele cauzei, pe parcursul examinării pricinii s-a constatat cu certitudine că, prin hotărârea din 25 iulie 2013 a Judecătorei Orhei s-a anulat titlul de autentificare a dreptului de deținătorului de teren pe numele lui Buzu Vasile cu radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile și s-a stabilit faptul, că el, Șaran Pavel, a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului cu destinație pentru construcții cu suprafața de 0,0591 ha, cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în s. XXXXX, raionul XXXXX (f.d. 6).

Potrivit certificatului eliberat de Agenția Relații Funciare și Cadastru, Oficiul Cadastral Teritorial Orhei, Filiala Î.S. "Cadastru" la 11 septembrie 2013, terenul cu nr cadastral XXXXX și construcția cu nr. cadastral XXXXX, aparțin lui Buzu Vasile Matei în temeiul Dispoziției Primăriei Peresecina nr. 0201-20 din 26 martie 2004 (17077-1/04) înregistrat la 26 aprilie 2004 (f.d. 7).

La materialul probator al cauzei se regăsește și Certificatul cu privire la valoarea normativă a bunului imobil din 12 ianuarie 2017, eliberat de Agenția Relații

Funciare și Cadastru, Oficiul Cadastral Teritorial Orhei, filială a Î.S. “Cadastru”, din care rezultă că dreptul de proprietate asupra terenului și a construcției cu nr. cadastral XXXXX situate în s. XXXXX, r-l XXXXX, înregistrat după Buzu Vasilii, nu a fost radiat din Registrul bunurilor imobile, până la data respectivă.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de către Șaran Pavel, motivându-și soluția prin faptul că bunul imobil la care pretinde reclamantul este înregistrat cu drept de proprietate după Buzu Vasilii, iar din probele prezentate de către Șaran Pavel nu s-au constatat careva circumstanțe legale pentru încetarea sau anularea dreptului de proprietate a lui Buzu Vasilii asupra bunurilor în litigiu.

Judecând apelul declarat de către Șaran Pavel, instanța de apel l-a respins și a menținut hotărârea primei instanțe.

Instanța de recurs menționează, însă, că o astfel de soluție rezultă din nedeterminarea exactă a naturii juridice a litigiului, criteriu, care presupune prin sine lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele. Mai mult că concluziile instanței de apel sunt bazate pe o apreciere unilaterală și arbitrară a materialului probator, fapt ce vine în contradicție cu normele de drept procedural.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată, că decizia instanței de apel, trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clară, înțeleasă de părțile implicate în proces, și să răspundă în mod expres la toate cererile și obiecțiile formulate de apelant și intimat (Principiul nr. 6 al Recomandării nr. R (84) 5 privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea justiției adoptată de Comitetul Miniștrilor al Consiliului Europei la 28 februarie 1984).

Astfel, formulările din conținutul deciziei trebuie să corespundă exigențelor de corectitudine, certitudine, deplinătate, claritate, consecutivitate, logică, elocvență, lipsă de rezerve (necondiționalitate), oficialitate și relevanță.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) Codul de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 130 alin. (4) Codul de procedură civilă, ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele

Iar, în conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) Codul de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată și din specificul obiectului acțiunii în cauză, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi, instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor pricinii, referindu-se la aceleași constatări reținute la adoptarea hotărârii de prima instanță, fără a examina legalitatea și temeinicia hotărârii supusă apelului în raport cu regulile și legislația ce guvernează litigiul în cauză.

Aici, Colegiul consideră oportun de a reitera în speță și prevederile art. 212 alin. (1), (4) și (5) Codul de procedură civilă (în vigoare la data examinării cauzei în apel) care statuează expres că renunțarea reclamantului la acțiune, recunoașterea acțiunii de către pârât, condițiile tranzacției se consemnează în procesul-verbal al ședinței de judecată și se semnează de reclamant, pîrît sau de ambele părți. Înainte de a admite renunțarea reclamantului la acțiune, recunoașterea acțiunii de către pîrît, înainte de a confirma tranzacția părților, instanța judecătorească explică reclamantului, pîrîtilui sau părților efectele acestor acte de procedură. În cazul admiterii renunțării reclamantului la acțiune sau confirmării tranzacției, instanța judecătorească pronunță o încheiere prin care dispune încetarea procesului.

În acest context se va remarca că respingând apelul și menținând hotărârea primei instanțe, instanța de apel a reținut selectiv unele concluzii ale primei instanțe, fără a da o apreciere cuvenită materialului probator existent la dosar în raport cu explicațiile părților în proces, inclusiv a intimatei/pârâtei Potînga Anastasia, care de altfel a recunoscut integral acțiunea, în acest sens ținându-se cont de art. 131 Codul de procedură civilă, explicațiile date de părți și intervenienți asupra circumstanțelor care le sînt cunoscute și care au importanță în proces urmează a fi verificate și evaluate deopotrivă cu celelalte probe.

Sub acest aspect se va menționa că potrivit proceselor-verbale ale ședințelor de judecată atât în primă instanță cât și în instanța de apel, deși și pîrîta/intimata Potînga Anastasia a recunoscut faptul că nu pretinde la casa lui Șaran Pavel și nu are careva pretenții față de el, cât și reprezentantul pârâtului/intimatului Primăria satului Persecina, Postică Ion a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate lui Șaran Pavel asupra casei de locuit din satul XXXXX, raionul XXXXX cu nr. cadastral XXXXX. Mai mult conform procesului-verbal al ședinței de judecată din 28 martie 2018, în cadrul ședinței instanței de apel reprezentantul/intimatului Primăria satului Persecina, Postică Ion a comunicat instanței de apel că într-adevăr în anul 2004, SRL „Afina” a efectuat măsurările terenurilor din satul Persecina, și din greșeală au scris atunci casa de locuit a lui Șaran Pavel după Buzu Vasile. Și Potînga Anastasia a comunicat instanței de apel că nu pretinde la casa de locuit a lui Șaran Pavel, precizând că aceasta este casa părinților lui Șaran Pavel și ea în nici un fel nu îi aparține ei (f.d.37, 77).

În aceste condiții instanța de recurs găsește drept neînțeleasă și lipsită de certitudine și mențiunea instanței de apel precum că, partea intimată nu a negat că imobilul de facto, aparține intimatului și astfel, părțile dispun de posibilitatea de a ajunge la o înțelegere amiabilă, în vederea soluționării chestiunii.

Or, după cum s-a constatat mai sus, intimații au insistat asupra admiterii cererii de apel declarate de către Șaran Pavel.

Instanța de recurs remarcă că instanța de apel lăsând fără tratarea respectivă recunoașterea acțiunii de către intimati, nu a respectat prevederile articolului citat supra, fapt ce atrage o încălcare gravă a normelor de drept procedural.

Prin urmare, este cert că contrar prevederilor art. 239 și 241 alin. (5) Codul de procedură civilă instanța de apel a judecat pricina superficial, or respingând apelul, instanța nu a combătut nici unul din argumentele invocate în cererea de apel, limitându-se la o motivare extrem de selectivă, omițând de a da apreciere și argumentelor intimatului aduse în susținerea pretențiilor din cererea de apel.

Pe când explicațiile intimatilor Potînga Anastasia și reprezentantul/intimatului Primăria satului Persecina, Postică Ion, invocate în sensul enunțat, urmau a fi verificate prin prisma dispozițiilor art. 131 alin. (4) Codul de procedură civilă, care indică că dacă o parte recunoaște în ședință de judecată sau în cadrul îndeplinirii delegației judiciare faptele pe care cealaltă parte își întemeiază pretențiile sau obiectiile, aceasta din urmă este degrevată de obligația dovedirii lor, precum și a prevederilor art. 212 alin. (5) Codul de procedură civilă care statuează că, în cazul admiterii renunțării reclamantului la acțiune sau confirmării tranzacției, instanța judecătorească pronunță o încheiere prin care dispune încetarea procesului. Încheierea trebuie să conțină condițiile tranzacției, confirmate de instanță. În cazul recunoașterii acțiunii de către pîrît și admiterii ei de către instanță, se pronunță o hotărîre de admitere a pretențiilor reclamantului.

Totodată, instanța de recurs ține să menționeze și faptul că instanța de apel având obligativitatea de a verifica și să se pronunțe asupra temeiniciei pretențiilor formulate, avea prerogativa și de a concretiza poziția intimatului, vis-a-vis de pretențiile acțiunii înaintate de către Șaran Pavel, vizând, în sensul dat toate aspectele, inclusiv și specificul litigiului supus judecării.

Astfel, instanța de recurs conchide că decizia instanței de apel nu conține nici o apreciere ce ar determina definitiv și incontestabil certitudinea adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea de a exercita controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărîrii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

În concluzie și în sensul art. 6 alin. (1) al Convenției, instanța de recurs ține să menționeze că instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale să precizeze noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării.

De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile uneia dintre părți.

Din considerentele menționate, întru aplicarea corectă a normei de drept ce guvernează rezolvarea prezentului litigiu și, deoarece eroarea judiciară în cauză nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a

admite recursul, a casa decizia instanței de apel și a trimite cauza spre rejudecare în instanța de apel sub aspectele sus-enunțate.

La rejudecarea cauzei este necesar de ținut cont de cele expuse și reexaminând cauza, să emită o decizie legală și întemeiată, cu respectarea dreptului părților la un proces echitabil.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Șaran Pavel,

Se casează integral decizia din 28 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Șaran Pavel împotriva Anastasiei Potînga, Primăriei Peresecina, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

judecătorii

Dumitru Visternicean

Nicolae Craiu

Nina Vascan

Galina Stratulat