

Dosarul nr. 2ra-974/18

Prima instanță, Judecătoria Cahul: D. Bosîi

Instanța de apel, Curtea de Apel Cahul: R. Petrov, G. Vavrin, I. Dănăilă

D E C I Z I E

24 octombrie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Iulia Sîrcu
Dumitru Visternicean
Galina Stratulat
Dumitru Mardari
Nicolae Craiu

examinând recursul declarat de către Societatea pe Acțiuni „Făuraș”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Consiliului or. Cahul și Primăriei or. Cahul împotriva Societății pe Acțiuni „Făuraș”, intervenienți accesorii Serviciul cadastral teritorial Cahul a Agenției Servicii Publice a Republicii Moldova, Glavatschih Elena, Ibraghimov Maria, Bahov Pavel, Bahov Vasiliu, Filipenco Mihail, Deriughin Vadim, Severin Victor, Zolotuha Snejana, Bejan Tatiana, Chitcev Nicolai, Moroz Andrei, Mikryukova Nadejda, Balacci Parascovia, Societatea pe Acțiuni „Universul-Sud” și Societatea cu Răspundere Limitată „Olimp” cu privire la efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile, obligarea deblocării străzilor și demolării construcțiilor neautorizate, și la acțiunea reconvențională a Societății pe Acțiuni „Făuraș” împotriva Consiliului or. Cahul și Primăriei or. Cahul cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului aferent și obligarea înstrăinării terenului în condițiile contractului de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei din 22 noiembrie 2017 a Curții de Apel Cahul, prin care a fost admis apelul declarat de către Societatea pe Acțiuni „Făuraș”, casată hotărârea din 31 octombrie 2016 a Judecătoria Cahul în parte și pronunțată în această parte o nouă hotărâre, în rest, hotărârea primei instanțe a fost menținută, precum și casată integral hotărârea suplimentară din 07 iulie 2017 a Judecătoria Cahul

c o n s t a t ă :

La data de 24 februarie 2015, Consiliul or. Cahul și Primăria or. Cahul au depus cerere de chemare în judecată, cu concretizările ulterioare, împotriva SA „Făuraș”, intervenienți accesorii OCT Cahul (în prezent Serviciul cadastral teritorial Cahul a Agenției Servicii Publice a Republicii Moldova), Glavatschih Elena, Ibraghimov Maria, Bahov Pavel, Filipenco Mihail, Deriughin Vadim, Severin Victor, cu privire la efectuarea rectificărilor în

Registrul bunurilor imobile, obligarea deblocării străzilor și demolării construcțiilor neautorizate.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că prin dispoziția Primarului or. Cahul nr. 944 din 17 decembrie 2003, s-a dispus vânzarea către SA „Făuraș” a terenului cu suprafața de 0,9871 ha aferent întreprinderii amplasat în or. Cahul, str. Dunării, 17.

Ca urmare, la 05 iulie 2004 între Primăria or. Cahul și SA „Făuraș” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare asupra terenului cu suprafața de 0,9871 ha, amplasat în or. Cahul, str. Dunării, 17, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 05 iulie 2004, nr. cadastral XXXXX, unde abuziv a fost indicată suprafața de 1.3066 ha.

Au susținut că SA „Făuraș”, de comun acord cu OCT Cahul, intenționat a mărit suprafața terenului înstrăinat, efectuând înscrierea dreptului de proprietate a SA „Făuraș”, contrar suprafeței stabilite inițial în contract.

Prin efectuarea înscrierii abuzive în Registrul bunurilor imobile asupra suprafeței terenului în litigiu, organul cadastral a extins parțial dreptul de proprietate a SA „Făuraș” asupra porțiunilor străzilor Amintirilor și Frații Jderi, or. Cahul din perimetrul întreprinderii, fapt ce afectează drepturile de folosință a terenului public (străzilor) a intervenienților accesorii din care motive SA „Făuraș” urmează să deblocheze străzile Amintirilor și Frații Jderi, or. Cahul în perimetrul terenului aferent întreprinderii prin strămutarea gardurilor, cât și să demoleze construcțiile ridicate neautorizat nemijlocit pe str. Amintirilor, or. Cahul.

În contextul expus, consideră reclamanții că contractul de vânzare – cumpărare a terenului cu suprafața de 0,9871 ha, amplasat în or. Cahul, str. Dunării, 17, încheiat la 05 iulie 2004 între Primăria or. Cahul și SA „Făuraș”, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 05 iulie 2004 sub nr. cadastral XXXXX, este lovit de nulitate absolută, deoarece respectivul lot de pământ a fost înstrăinat contrar prevederilor legale, în baza unei dispoziții emise de către Primarul or. Cahul nr. 944 din 17 decembrie 2003 contrar prevederilor art. 67 din Legea cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1997-1998, nr. 1217 din 25 iunie 1997.

Au notat reclamanți că toate bunurile care aparțin unității administrativ-teritoriale sunt supuse inventarierii anuale, iar rapoartele asupra situației lor se prezintă consiliului respectiv. Bunurile domeniului public al unității administrativ-teritoriale pot fi date în administrare întreprinderilor municipale și instituțiilor publice, concesionate, date în arendă ori în locațiune, după caz, în temeiul deciziei consiliului local sau raional, în condițiile legii.

Înstrăinarea bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), raionului, schimburile de terenuri, delimitarea, partajul sau trecerea bunurilor dintr-un domeniu în altul, renunțarea la drepturi sau recunoașterea de drepturi și obligații se fac prin decizia consiliului local sau raional, în temeiul expertizei.

Au reiterat reclamanții că înstrăinarea terenului în litigiu a avut loc în lipsa deciziei Consiliului or. Cahul de competența exclusivă a căruia ține manifestarea voinței de a înstrăina terenul în cauză.

Astfel, au cerut Consiliul or. Cahul și Primăria or. Cahul dispunerea obligării Serviciului cadastral teritorial Cahul să efectueze rectificări în Registrul bunurilor imobile ce ține de înregistrarea dreptului de proprietate a SA „Făuraș” asupra terenului nr. cadastral XXXXX, amplasat în or. Cahul, str. Dunării, 17, prin substituirea cifrei 1.3066 ha cu cifra 0.9871 ha, precum și obligarea SA „Făuraș” să deblocheze străzile Amintirilor și Frații Jderi din or. Cahul în perimetrul terenului aferent întreprinderii prin strămutarea gardurilor,

cât și să demoleze construcțiile ridicate neautorizat nemijlocit pe str. Amintirilor din or. Cahul.

Prin încheierea din 19 aprilie 2016 a Judecătoriei Cahul, au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii Zolotuha Snejana, Bejan Tatiana, Chitcev Nicolai, Moroz Andrei, Mikryukova Nadejda, Balacci Parascovia, SA „Universul-Sud” și SRL „Olimp”.

La data de 17 iunie 2016, SA „Făuraș” a depus cerere reconvențională împotriva Consiliului or. Cahul și Primăriei or. Cahul cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului aferent și obligarea înstrăinării terenului în condițiile contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii SA „Făuraș” a indicat că în temeiul contractului de constituire din 15 iunie 1995, perfectat în baza Declarației de constituire a Societății din 25 iunie 1992, a fost determinat modul de organizare a Direcției de construcții și reparații a Asociației de proiectări, reparații și construcții a Uniunii de Stat „Moldova-Service” în SA „Făuraș” în conformitate cu planul de privatizare aprobat în modul stabilit.

Potrivit pct. 1.5 din contractul menționat, SA „Făuraș” urma să utilizeze terenul cu suprafața de 1.4 ha, acordat Uniunii de Stat „Moldova-Service”, cu titlu de folosință prin Hotărârea Executivului Cahul nr. 03/376 din 04 august 1995, cu obligarea să perfecteze după privatizare contractul de arendă sau de vânzare-cumpărare a terenului.

Astfel, fiind posesor de bună-credință a posedat terenul cu suprafața de 1,4 ha pe parcurs a mai mult de 20 de ani.

A susținut că conform planului terenului amplasat pe str. Dunării, or. Cahul, suprafața de teren de 0,3456 ha constituie de fapt toată suprafața terenului pe care este amplasată SA „Făuraș”, construcțiile deținute în proprietate de către întreprindere, cât și gardul din beton, care de asemenea constituie proprietatea dînzei.

Astfel, suprafața de teren de 0,3456 ha, la care pretind Consiliul or. Cahul și Primăria or. Cahul, este de fapt un teren aferent construcțiilor proprietate privată a SA „Făuraș”, care asigură procesul de producție al întreprinderii și ca consecință în cazul în care va fi dată o soluție de deposedare a dînzei de acest teren, întreaga activitate a întreprinderii în continuare va fi stopată.

Reține reclamantul că autoritățile publice locale nu au specificat care anume construcții neautorizate au fost edificate de către SA „Făuraș” pe terenul în litigiu.

A invocat că reieșind din planul terenului pe acesta sunt amplasate gardul din beton, care limitează teritoriul de fapt al întreprinderii cu str. Amintirilor, or. Cahul și garajele, situate nemijlocit pe teritoriul societății ce se limitează cu str. Frații Jderi, or. Cahul.

A notat că bunurile imobile menționate constituie proprietate privată a SA „Făuraș”, ce se confirmă prin Adeverința de privatizare nr. 6/3 din 09 februarie 2004, eliberată de Departamentul de Privatizare, înregistrată la OCT Cahul la 27 februarie 2004.

A explicat că construcțiile nominalizate supra au fost înregistrate ca proprietate a SA „Făuraș” începând cu 01 octombrie 1992, prin urmare, la momentul înregistrării dreptului de proprietate asupra construcțiilor date, acestea deja existau în mod legal și autorizat.

A reiterat reclamanta că în conformitate cu prevederile Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, SA „Făuraș”, în calitate de proprietar de drept al construcțiilor (gardul din beton care limitează teritoriul de fapt al întreprinderii cu str. Amintirilor, or. Cahul și garajele, situate nemijlocit pe teritoriul societății ce se limitează cu str. Frații Jderi, or. Cahul) dispune de dreptul preferențial de cumpărare a terenului aferent acestor construcții.

În contextul expus, a cerut SA „Făuraș” admiterea acțiunii reconvenționale, recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului aferent cu suprafața de 0,3456 ha, situat în or. Cahul, str. Dunării, 17, cu obligarea Consiliului or. Cahul și Primăriei or. Cahul să-i înstrăineze terenul cu suprafața de 0,3456 ha în condițiile contractului de vânzare-cumpărare din 05 iulie 2004.

Prin hotărârea din 31 octombrie 2016 a Judecătorei Cahul, acțiunea a fost admisă în parte, fiind obligată SA „Făuraș” să deblocheze străzile Amintirilor și Frații Jderi, inclusiv ieșirea la strada Dunării din orașul Cahul, inclusiv terenul acordat în folosință temporară cu suprafața de 0,3280 ha pe perimetrul terenului aferent întreprinderii SA „Făuraș” nr. cadastral XXXXX, vândut cu suprafața de 0,9871 ha, prin demolarea porțiunilor de gard de pe străzile Amintirilor și Frații Jderi din orașul Cahul, precum și construcțiile neautorizate. A fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea inițială în partea dispunerii efectuării rectificărilor în Registrul bunurilor imobile privind înregistrarea dreptului de proprietate a SA „Făuraș” asupra terenului nr. cadastral XXXXX, amplasat în or. Cahul, str. Dunării, 17, prin substituirea numărului suprafeței de teren din „1,3066 ha” în „0,9871 ha”. A fost respinsă acțiunea reconvențională ca neîntemeiată.

Prin hotărârea suplimentară din 07 iulie 2017 a Judecătorei Cahul, s-a dispus: demolarea gardului de beton cu lungimea de 119,70 m, amplasat pe strada Amintirilor, care se intersectează cu strada Frații Jderi din orașul Cahul, paralel cu hotarul juridic cu lungimea de 102,7 m al terenului nr. cadastral XXXXX; demolarea gardului format parțial din panouri de beton și plasă cu lungimea totală de 107,45 m (16,68 m beton armat; 1,79 m beton armat, 67,07 m plasă, 28,70 m beton armat), amplasat pe strada Frații Jderi ce se intersectează cu strada Amintirilor din or. Cahul, paralel cu hotarul juridic cu lungimea de 95,99 m al terenului, nr. cadastral XXXXX; demolarea gardului din beton armat cu lungimea de 19,18 m, amplasat perpendicular străzii Frații Jderi paralel cu strada Dunării din or. Cahul, până la hotarul juridic al terenului nr. cadastral XXXXX; demolarea construcției „V” cu suprafața de 13,80 m×10,87 m, amplasat pe strada Amintirilor, în afară de latura de pe hotarul juridic al terenului nr. cadastral XXXXX, ce constituie perete comun cu construcția „V1” de pe teritoriul nr. cadastral XXXXX.

Prin decizia din 22 noiembrie 2017 a Curții de Apel Cahul, a fost admis apelul declarat de către SA „Făuraș”, casată hotărârea din 31 octombrie 2016 a Judecătorei Cahul în partea admiterii acțiunii inițiale privind obligarea SA „Făuraș” să deblocheze străzile Amintirilor și Frații Jderi din orașul Cahul, cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri de admitere a acțiunii, prin care a fost obligată SA „Făuraș” să deblocheze străzile Amintirilor și Frații Jderi din orașul Cahul în perimetrul terenului aferent întreprinderii prin strămutarea gardurilor proprietății SA „Făuraș”, și anume: gardul de beton cu lungimea 119,70 m pe strada Amintirilor din or. Cahul, la distanța de 14,55 m și 13,55 m (intersecția străzilor Amintirilor și Fraților Jderi); gardul format parțial din beton armat și plasă metalică (rabiță), cu lungimea de 108,5 m pe strada Fraților Jderi, la distanța de 19,20 m (din partea străzii Dunării) și 16,80 m (din partea străzii Amintirilor). A fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea inițială în partea obligării SA „Făuraș” să demoleze construcțiile neautorizate de pe str. Amintirilor, or. Cahul, în rest, hotărârea primei instanțe din 31 octombrie 2016, a fost menținută. A fost casată integral hotărârea suplimentară din 07 iulie 2017 a Judecătorei Cahul.

La data de 15 martie 2018, SA „Făuraș” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei din 22 noiembrie 2017 a Curții de

Apel Cahul și hotărârii din 31 octombrie 2016 a Judecătorei Cahul, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii inițiale și de admitere a acțiunii reconvenționale.

În susținerea recursului SA „Făuraș” a invocat ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel, declarând că Curtea de Apel Cahul a apreciat arbitrar probele administrate, cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material.

A declarat că instanța de apel eronat a ajuns la concluzia de a o obliga să deblocheze străzile Amintirilor și Frații Jderi din orașul Cahul în perimetrul terenului aferent întreprinderii prin strămutarea gardurilor proprietății SA „Făuraș”, deoarece pe de o parte a stabilit că întreprinderea este proprietar al gardului de beton, cu drept de a-l poseda, folosi și dispune în conformitate cu prevederile art. 315 Cod civil, iar pe de altă parte dispune strămutarea gardului respectiv, or, prin strămutarea acestuia, ce reprezintă o construcție capitală legată de sol, se subînțelege de fapt demolarea lui în consecință ce poate duce la încălcarea dreptului de proprietate a dânzei, cauzând-i un prejudiciu.

A reiterat recurenta că instanța de apel nu au ținut cont de fapt că gardul din beton armat, care împrejmuește teritoriul SA „Făuraș” de-a lungul străzilor Frații Jderi și Amintirilor, or. Cahul a fost construit în anul 1974, trecut în proprietatea sa în anul 1992, adică cu mult timp înainte de emiterea dispoziției Primarului din 2013.

Despre faptul dat a cunoscut și autoritățile publice locale, motiv pentru care SA „Făuraș” a rămas în posesia aceluiși teritoriu doar cu suprafața de 0.9871 ha în proprietate privată în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 05 iulie 2004, iar suprafața de 0,3280 ha a fost dată în folosință temporară pentru necesitățile de producție.

Mai mult ca atât, a fost ignorat faptul că niciun intervenient accesoriu nu au declarat că li se creează incomodități sau impedimente din cauza gardului în litigiu, ba dimpotrivă soții Chitcev Anna și Chitcev Nicolai au explicat că locuiesc pe str. Amintirilor, or. Cahul, de peste 46 de ani și în toată această perioadă de timp gardul a existat, transportul a circulat în mod obișnuit, oricine având acces la drum.

La fel, și agenții economici SA „Universul-Sud” și SRL „Olimp”, care se învecinează cu întreprinderea, nu au invocat incomodități.

Afară de aceasta, ÎM „Apă-Canal” Cahul prin scrisoarea din 07 martie 2013 a comunicat că nu are careva pretenții față de SA „Făuraș”.

A reținut recurenta că reieșind din jurisprudența CtEDO, care explică, că pentru a fi justificată orice ingerință în exercitarea dreptului de proprietate trebuie să servească unui scop de utilitate publică sau unui interes general. Cu toate acestea, nu este suficient ca ingerința să servească unui scop legitim, ea trebuie, de asemenea, să fi proporțională.

Astfel, în cauza *Sporrong și Lonroth versus Suedia*, hotărârea din 23 septembrie 1982, Curtea a notat că trebuie să existe un echilibru just între interesele colectivității și exigențele drepturilor fundamentale ale individului. Tendința de a stabili un astfel de echilibru este inerent ansamblului de prevederi al Convenției și este de asemenea reflectată în structura art. 1 al Protocolului nr. 1. Aplicând acest criteriu, Curtea a constatat că în speță echilibrul just a fost prejudiciat.

A considerat recurenta că în speță se constată o ingerință în dreptul de proprietate a SA „Făuraș”, care este nejustificat, deoarece nu a fost demonstrat că nu există o altă modalitate de a interveni în repararea rețelelor inginerești, fără strămutarea gardului din beton, precum și nu este justificată alegația periclitării bunei circulații a transportului public, având în vedere că gardul din beton există pe terenul în litigiu încă din anul 1974.

A afirmat că terenul cu suprafața de 0,3280 ha este aferent bunului privatizat de către SA „Făuraș” căreia i s-a dat în folosință pentru necesitățile de producție. Faptul dat confirmă temeinicia cerinței sale de a-i înstrăina această suprafață de teren. Cu atât mai mult, că prin contractul de concesiune Primăria or. Cahul și-a asumat această obligație.

Pe lângă acestea, autoritățile publice locale nu au prezentat nici un act care să confirme destinația acestui teren și că există impedimente legale în sensul cumpărării lui.

De asemenea, a mai invocat recurenta că instanțele de judecată ierarhic inferioare au formulat o concluzie eronată precum că SA „Făuraș” a recunoscut ocuparea terenului cu suprafața de 0,3280 ha, or, suprafața dată de teren a constituit un tot întreg al fostei Asociații de proiectări, reparații și construcții a Uniunii de Stat „Moldova Service”, ulterior reorganizată în SA „Făuraș”.

La data de 25 aprilie 2018, în adresa Consiliului or. Cahul, Primăriei or. Cahul, Serviciului cadastral teritorial Cahul, Elenei Glavatschih, Mariei Ibraghimov, lui Bahov Pavel, Bahov Vasiliu, Filipenco Mihail, Deriughin Vadim, Severin Victor, Snejanei Zolotuha, Tatianei Bejan, Chitcev Nicolai, Moroz Andrei, Nadejdei Mikryukova, Parascoviei Balacci, SA „Universul-Sud” și SRL „Olimp” au fost expediate copiile recursului declarat de către SA „Făuraș”, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referințelor, însă părțile nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv și nu au depus referințe în termenul stabilit.

Prin încheierea din 30 mai 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către SA „Făuraș” împotriva deciziei din 22 noiembrie 2017 a Curții de Apel Cahul, a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 444 Cod 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.

Astfel, pentru elucidarea problemelor de legalitate invocate în cererea de recurs depusă de către SA „Făuraș”, precum și pentru stabilirea unor circumstanțe importante ale cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a invitat părțile în proces.

La ședința de judecată dată s-au prezentat reprezentantul recurentei SA „Făuraș” – Anatol Pavlenco în baza procurii nr. 14 din 15 aprilie 2016 și reprezentatul intimaților Consiliul mun. Cahul și Primăria mun. Cahul – Mîndru Ștefan în baza procurii nr. 02/1-14/7-1121 din 11 aprilie 2018.

Nu s-au prezentat intervenienții accesorii: Serviciul cadastral teritorial Cahul, care prin cererea din 24 septembrie 2018 a solicitat examinarea recursului declarat de către SA „Făuraș” în lipsa sa; Glavatschih Elena, Ibraghimov Maria, Bahov Pavel, Bahov Vasiliu, Filipenco Mihail, Deriughin Vadim, Severin Victor, Zolotuha Snejana, Bejan Tatiana, Chitcev Nicolai, Moroz Andrei, Mikryukova Nadejda, Balacci Parascovia, Societatea pe Acțiuni „Universul-Sud” și Societatea cu Răspundere Limitată „Olimp”, procedura de citare legală a participanților la proces fiind efectuată în modul corespunzător.

În cadrul ședinței de judecată a instanței de recurs, reprezentatul recurentei SA „Făuraș” – Anatol Pavlenco a susținut recursul în sensul declarat, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei din 22 noiembrie 2017 a Curții de Apel Cahul și hotărârii din 31 octombrie 2016 a Judecătoriei Cahul, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii inițiale și de admitere a acțiunii reconvenționale.

La rândul său reprezentantul intimaților Consiliul mun. Cahul și Primăria mun. Cahul – Mîndru Ștefan a solicitat respingerea recursului declarat de către SA „Făuraș”, cu menținerea deciziei din 22 noiembrie 2017 a Curții de Apel Cahul, pe care o consideră legală și întemeiată, invocând că instanța de apel a verificat minuțios toate circumstanțele, care au importanță pentru soluționarea justă a prezentei spețe, dând o apreciere corectă suportului probatoriu al cauzei.

Audiind declarațiile reprezentanților recurente și a intimaților, studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, casată integral decizia instanței de apel, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Cahul, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. lit. c) Cod 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.

Conform art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Potrivit art. 241 alin. (1) și (5) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în numele legii. În motivare se indică: circumstanțele pricinii, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

Din suportul probatoriu prezent la materialele dosarului rezultă că la 24 februarie 2015 Consiliul or. Cahul și Primăria or. Cahul au depus cerere de chemare în judecată, concretizată ulterior, împotriva SA „Făuraș”, intervenienți accesorii Serviciul cadastral teritorial Cahul, Glavatschih Elena, Ibraghimov Maria, Bahov Pavel, Bahov Vasilii, Filipenco Mihail, Deriughin Vadim, Severin Victor, Zolotuha Snejana, Bejan Tatiana, Chitcev Nicolai, Moroz Andrei, Mikryukova Nadejda, Balacci Parascovia, SA „Universul-Sud” și SRL „Olimp”, solicitînd dispunerea obligării Serviciului cadastral teritorial Cahul să efectueze rectificări în Registrul bunurilor imobile ce ține de înregistrarea dreptului de proprietate a SA „Făuraș” asupra terenului nr. cadastral XXXXX, amplasat în or. Cahul, str. Dunării, 17, prin substituirea cifrei 1.3066 ha cu cifra 0.9871 ha, precum și obligarea SA „Făuraș” să deblocheze străzile Amintirilor și Frații Jderi din or. Cahul în perimetrul terenului aferent întreprinderii prin strămutarea gardurilor, cât și să demoleze construcțiile ridicate neautorizat nemijlocit pe str. Amintirilor din or. Cahul.

Concomitent, la 17 iunie 2016, SA „Făuraș” a depus cerere reconvențională împotriva Consiliului or. Cahul și Primăriei or. Cahul, solicitînd recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului aferent cu suprafața de 0,3456 ha situat în or. Cahul, str. Dunării, 17, cu obligarea Consiliului or. Cahul și Primăriei or. Cahul să-i înstrăineze terenul cu suprafața de 0,3456 ha în condițiile contractului de vânzare-cumpărare din 05 iulie 2004.

Prin hotărârea din 31 octombrie 2016 a Judecătoriei Cahul, acțiunea a fost admisă în parte, fiind obligată SA „Făuraș” să deblocheze străzile Amintirilor și Frații Jderi, inclusiv ieșirea la strada Dunării din orașul Cahul, și terenul acordat în folosință temporară cu suprafața de 0,3280 ha pe perimetrul terenului aferent întreprinderii SA „Făuraș” nr. cadastral XXXXX, vândut cu suprafața de 0,9871 ha, prin demolarea porțiunilor de gard de

pe străzile Amintirilor și Frații Jderi din orașul Cahul, precum și construcțiile neautorizate. A fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea inițială în partea dispunerii efectuării rectificărilor în Registrul bunurilor imobile privind înregistrarea dreptului de proprietate a SA „Făuraș” asupra terenului nr. cadastral XXXXX, amplasat în or. Cahul, str. Dunării, 17, prin substituirea numărului suprafeței de teren din „1,3066 ha” în „0,9871 ha”. A fost respinsă acțiunea reconvențională ca neîntemeiată.

Prin hotărârea suplimentară din 07 iulie 2017 a Judecătoriei Cahul, s-a dispus: demolarea gardului din beton cu lungimea de 119,70 m, amplasat pe strada Amintirilor, care se intersectează cu strada Frații Jderi din orașul Cahul, paralel cu hotarul juridic cu lungimea de 102,7 m al terenului nr. cadastral XXXXX; demolarea gardului format parțial din panouri de beton și plasă cu lungimea totală de 107,45 m (16,68 m beton armat; 1,79 m beton armat, 67,07 m plasă, 28,70 m beton armat), amplasat pe strada Frații Jderi ce se intersectează cu strada Amintirilor din or. Cahul, paralele cu hotarul juridic cu lungimea de 95,99 m al terenului, nr. cadastral XXXXX; demolarea gardului din beton armat cu lungimea de 19,18 m, amplasat perpendicular străzii Frații Jderi paralele cu strada Dunării din or. Cahul, până la hotarul juridic al terenului nr. cadastral XXXXX; demolarea construcției „V” cu suprafața de 13,80 m×10,87 m, amplasat pe strada Amintirilor, în afară de latura de pe hotarul juridic al terenului nr. cadastral XXXXX, ce constituie perete comun cu construcția „V1” de pe teritoriul nr. cadastral XXXXX.

Prin decizia din 22 noiembrie 2017 a Curții de Apel Cahul, a fost admis apelul declarat de către SA „Făuraș”, casată hotărârea din 31 octombrie 2016 a Judecătoriei Cahul în partea admiterii acțiunii inițiale privind obligarea SA „Făuraș” să deblocheze străzile Amintirilor și Frații Jderi din orașul Cahul, cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri de admitere a acțiunii, prin care a fost obligată SA „Făuraș” să deblocheze străzile Amintirilor și Frații Jderi din orașul Cahul în perimetrul terenului aferent întreprinderii prin strămutarea gardurilor proprietății SA „Făuraș”, și anume: gardul de beton cu lungimea 119,70 m pe strada Amintirilor din or. Cahul, la distanța de 14,55 m și 13,55 m (intersecția străzilor Amintirilor și Fraților Jderi); gardul format parțial din beton armat și plasă metalică (rabiță), cu lungimea de 108,5 m pe strada Fraților Jderi, la distanța de 19,20 m (din partea străzii Dunării) și 16,80 m (din partea străzii Amintirilor). A fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea inițială în partea obligării SA „Făuraș” să demoleze construcțiile neautorizate de pe str. Amintirilor, or. Cahul, în rest, hotărârea primei instanțe din 31 octombrie 2016, a fost menținută. A fost casată integral hotărârea suplimentară din 07 iulie 2017 a Judecătoriei Cahul.

Instanța de apel a considerat drept eronată soluția primei instanțe privind obligarea SA „Făuraș” să demoleze gardul din beton amplasat pe str. Amintirilor ce se intersectează cu str. Frații Jderi, or. Cahul, deoarece potrivit Adeverinței de privatizare din 19 februarie 2004 nr. 6103 în patrimoniul SA „Făuraș” au fost incluse obiecte imobiliare: blocul principal, depozitul de producție finite, fântâna, gospodărie auxiliare, care au fost privatizate, iar potrivit certificatului – descifrarea a adeverinței de privatizare nr. 6103 din 10 februarie 2004 eliberat de Agenția Teritorială a Departamentului Privatizării, sunt enumerate bunurile care au fost privatizate și trecute în patrimoniul SA „Făuraș”, și anume: clădiri și edificii, inclusiv: lit. B – garaj, lit. B1 – garaj, lit. B2 – depozit, gard din beton.

Cu referire la prevederile art. 315 alin. (1) Cod civil, a concluzionat instanța de apel că bunurile imobile proprietate privată a SA „Făuraș” nu pot fi supuse demolării, dar necesită a fi obligată ultima să deblocheze străzile Amintirilor și Frații Jderi din or. Cahul în

perimetrul terenului aferent întreprinderii prin strămutarea gardurilor de pe terenul public, și anume gardul din beton cu lungimea de 119,70 m de str. Amintirilor, or. Cahul la distanța de 14,55 m și 13,55 m (intersecția străzilor Amintirilor și Frații Jderi, or. Cahul); gardul format parțial din beton armat și plasă metalică (rabiță) cu lungimea 108,5 m pe str. Frații Jderi, or. Cahul la distanța 19,20 m (din partea străzii Dunării, or. Cahul) și 16,80 m din partea străzii Amintirilor, or. Cahul.

A reținut instanța de apel că această obligație nu va leza dreptul de proprietate a SA „Făuraș”, fiind o măsură legală, necesară într-o societate democratică, cu scopul apărării ordinii și protejării drepturilor și libertăților altora.

În speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră soluția dată în prezentul litigiu drept una contradictorie, lipsită de suport probatoriu.

Conform art. 316 alin. (1) și (2) din Codul civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Prevederi similare se conțin și în art. 46 alin. (2) din Constituția Republicii Moldova, care stipulează că nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Astfel, după cum rezultă din materialele dosarului la 15 iunie 1995 între Agenția Teritorială Cahul a Ministerului Privatizării și Administrării Proprietății de Stat și colectivul de muncă al Direcției de construcții și reparații a Asociației de proiectări, reparații și construcții a Uniunii de Stat „Moldova-Service” a fost încheiat contractul de constituire, perfectat în baza Declarației de constituire a societății din 25 iunie 1992, prin care a fost determinat modul de reorganizare a Direcției de construcții și reparații a Asociației de proiectări, reparații și construcții a Uniunii de Stat „Moldova-Service” în SA „Făuraș” în conformitate cu planul de privatizare aprobat în modul stabilit, înregistrat la 27 februarie 2004 la OCT Cahul sub nr. 3013/04 (f.d. 110-112, vol. I).

Potrivit pct. 1.5 din contractul respectiv, SA „Făuraș” va utiliza terenul cu suprafața de 1,4 ha, acordat cu titlu de folosință prin Hotărârea Executivului Cahul nr. 03/376 din 04 august 1995, și obligată să perfecteze după privatizare contractul de arendă sau de vânzare-cumpărare a terenului.

Potrivit Adeverinței de privatizare nr. 6103 din 09 februarie 2004 eliberat de Departamentul de Privatizare, în capitalul social, conform Actului de estimare a patrimoniului întreprinderii la situația din 01 octombrie 1992, au fost incluse următoarele obiecte imobiliare: blocul principal, dat în exploatare în anul 1974; depozitul producției finite, dat în exploatare în anul 1991; fântână, dată în exploatare în anul 1986; gospodării auxiliare, date în exploatare în anul 1986 (f.d. 113, vol. I).

Din certificatul-descifrare a Agenției Teritoriale Cahul nr. 01/1-105 din 10 februarie 2004 la Adeverința de privatizare nr. 6103 din 09 februarie 2004 a SA „Făuraș” amplasată în or. Cahul, str. Dunării, 17, rezultă că patrimoniul SA „Făuraș”, înregistrat la OCT Cahul, este constituit din: clădiri și edificii, cu suprafața totală de 2810,6 m.p., inclusiv: lit. A – blocul administrativ, cu suprafața de 210,1 m.p.; lit. A1 – anexă la blocul administrativ, cu suprafața de 41,5 m.p.; lit. A2 – atelier de reparație, cu suprafața de 868 m.p.; lit. A4 – secția de sudare, cu suprafața de 33,6 m.p.; lit. A3 – atelier, cu suprafața de 520,8 m.p.; lit. B – punct de trecere, cu suprafața de 8,3 m.p.; lit. B – garaj, cu suprafața de 149 m.p.; lit. B1

– garaj, cu suprafața de 323,6 m.p.; lit. B2 – depozit, cu suprafața de 258 m.p.; lit. Д – punct de trecere, cu suprafața de 9,2 m.p.; 1 – depozit, cu suprafața de 21,6 m.p.; 2 – depozit, cu suprafața de 82,1 m.p.; 3 – atelier de cherestea, cu suprafața de 112 m.p.; 7 – depozit, cu suprafața de 95 m.p.; gard din beton cu suprafața de 77,8 m.p.; lit. A5 – depozitul producției finite, cu suprafața de 388,7 m.p.; lit. Г – baia, cu suprafața de 53,3 m.p. (f.d. 114, vol. I).

Prin dispoziția nr. 944 din 17 decembrie 2003, emisă de către Primarul or. Cahul în baza Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, conform demersului SA „Făuraș” cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent întreprinderii, deciziei Consiliului or. Cahul nr. 3/47-XXII din 09 octombrie 2003 „Cu privire la delegarea unor împuterniciri suplimentare Primarului or. Cahul” și procesului verbal nr. 4 din 09 octombrie 2003 al Comisie funciare, a fost dispusă vânzarea către SA „Făuraș” a terenului cu suprafața de 0,9871 ha aferent întreprinderii, amplasat pe str. Dunării, 17, or. Cahul, iar terenul cu suprafața de 0,3280 ha a fost transmis în folosință temporară pentru necesitățile productive (f.d. 119, vol. I).

La 05 iulie 2004 între Primăria or. Cahul și SA „Făuraș” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața de 0,9871 ha, nr. cadastral 1701122.003, situat în or. Cahul, str. Dunării, 17, cu adiacenții: 1-6 str. Dunării; 6-7 pământ proprietate publică; 7-8 str. Amintirilor; 8-1 Universitatea de stat, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 05 iulie 2004 sub nr. 13028 (f.d. 6-7, 10, vol. I).

Se reține că potrivit planului de amplasare a construcțiilor și amenajărilor întocmit de OCT Cahul, pe suprafața de teren 0,3280 ha, nr. cadastral XXXXX, situat între străzile Frații Jderi intersecție cu Amintirilor, din or. Cahul, aflată în folosință temporară a SA „Făuraș”, ce constituie proprietate publică a administrației publice locale, sunt amplasate bunuri imobile ce aparține recurentei SA „Făuraș” cu titlu de proprietate privată, și anume gardul din beton și trei garaje, edificate în anii 1970-1980 (f.d. 150, 230-234, vol. I).

În contextul expus, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră drept contradictorie concluzia Curții de Apel Cahul precum că prin strămutarea gardurilor de pe terenul public cu suprafața de 0,3280 ha, și anume gardul de beton cu lungimea de 119,70 m de pe str. Amintirilor și gardul format parțial din beton armat și plasă metalică (rabiță) cu lungimea 108,5 m de pe str. Frații Jderi or. Cahul, nu va leza dreptul de proprietate a SA „Făuraș” asupra acestor bunuri imobile, fără a ține cont de faptul că prin strămutarea respectivelor garduri, ce constituie în esență construcții capitale, a obligat recurenta să-și demoleze proprietatea sa.

Adică pe de o parte instanța de apel conchide că bunurile imobile amplasate pe terenul în litigiu, ce aparțin SA „Făuraș” sunt inviolabile, iar pe de altă parte o obligă pe ultima să-și strămute, din contul său, gardul din beton armat, ce presupune în mod inevitabil crearea unor prejudicii recurentei.

Mai mult ca atât, instanța de apel, dispunând strămutarea gardului, a respins pretenția privind demolarea garajelor, care la fel sunt amplasate pe terenul public cu suprafața de 0,3280 ha aflat în folosința SA „Făuraș”, care pretind intimații că are statut de drum public, astfel devenind practic imposibil de executat hotărârea în partea ce ține de deblocarea drumului public din partea străzilor Amintirilor și Frații Jderi, or. Cahul, admisă prin decizia recurată.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supremă de Justiție constată că instanța de apel declarativ s-a pronunțat în privința justificării ingerinței în dreptul de proprietate a SA „Făuraș”, adică scopul de utilitate publică, pentru a

fi lipsită ultima de proprietatea sa, deoarece nu a fost demonstrat faptul că nu există o altă modalitate de a interveni în repararea rețelelor ingineresti, fără strămutarea gardului de beton, precum și nu este justificată alegația periclitării buneii circulații a transportului public, având în vedere că gardul din beton există pe terenul în litigiu încă din anul 1974.

Afară de aceasta, procedura de expropriere se efectuează în condițiile legii și cu o prealabilă despăgubire a proprietarului, care urmează a fi lipsit de proprietatea sa.

Ține de menționat faptul că deși instanța de apel a făcut referire în decizia recurată la planul general urbanistic al or. Cahul precum că din acesta rezultă că suprafața de teren de 0,3280 ha situată pe str. Amintirilor și Frații Jderi, or. Cahul, constituie drum public, totuși nu este anexat la actele cauzei, nefiind cert ce statut juridic are terenul dat, în situația în care din anul 1974 până în prezent recurenta SA „Făuraș” se folosește de lotul dat de pământ.

Pe lângă acestea, la actele cauzei nu se regăsește nici un act care să confirme destinația acestui teren.

Instanța de apel a neglijat să se expună și în privința declarațiilor intervenienților accesorii Chitcev Anna și Chitcev Nicolai, Deriughin Vadim, Deriughin Serghei din care rezultă că dâșilor nu li se creează incomodități sau impedimente din cauza gardului în litigiu, ba dimpotrivă au explicat că locuiesc pe str. Amintirilor de peste 46 de ani și în toată această perioadă de timp gardul a existat, transportul a circulat în mod obișnuit, oricine având acces la drum (f.d. 123, 124, 126, 136, vol. I)

La fel, și agenții economici SA „Universul-Sud” și SRL „Olimp”, care se învecinează cu întreprinderea, nu au invocat incomodități.

Afară de aceasta, ÎM „Apă-Canal” Cahul prin scrisoarea din 07 martie 2013 a comunicat că nu are careva pretenții față de SA „Făuraș” (f.d. 120, vol. I).

În temeiul celor precitate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră decizia din 22 noiembrie 2017 a Curții de Apel Cahul ca fiind una nemotivată și contradictorie, or, în cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit la cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat acțiunea posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a dreptului la un proces echitabil (speța Hiro Balani c. Spaniei, hotărârea din 09 decembrie 1994).

Se reține că în sensul art. 6 alin. (1) din Convenția pentru apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, 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 aprecierii.

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 unei dintre părți.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia instanței de apel pronunțată nu satisface standardele procedurale ale legalității și temeiniciei unui act judecătoresc, omisiune care nu poate fi corectată de către instanța de recurs la examinarea cauzei în ordine de recurs, și reiterând lipsa temeiurilor legale de a restitui cauza spre rejudecare în prima instanță (art. 432 alin. 3 lit. d) și f) Cod de procedură civilă), Colegiul

civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către SA „Făuraș”, casa decizia din 22 noiembrie 2017 a Curții de Apel Cahul, cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate 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) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Societatea pe Acțiuni „Făuraș”.

Se casează integral decizia din 22 noiembrie 2017 a Curții de Apel Cahul, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Consiliului or. Cahul și Primăriei or. Cahul împotriva Societății pe Acțiuni „Făuraș”, intervenienți accesorii Serviciul cadastral teritorial Cahul a Agenției Servicii Publice a Republicii Moldova, Glavatschih Elena, Ibraghimov Maria, Bahov Pavel, Bahov Vasili, Filipenco Mihail, Deriughin Vadim, Severin Victor, Zolotuha Snejana, Bejan Tatiana, Chitcev Nicolai, Moroz Andrei, Mikryukova Nadejda, Balacci Parascovia, Societatea pe Acțiuni „Universul-Sud” și Societatea cu Răspundere Limitată „Olimp” cu privire la efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile, obligarea deblocării străzilor și demolării construcțiilor neautorizate, și la acțiunea reconvențională a Societății pe Acțiuni „Făuraș” împotriva Consiliului or. Cahul și Primăriei or. Cahul cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului aferent și obligarea înstrăinării terenului în condițiile contractului de vânzare-cumpărare, cu remiterea cauzei civile spre rejudecare la Curtea de Apel Cahul, în alt complet de judecători.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Dumitru Visternicean

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Nicolae Craiu