

Dosarul nr. 3ra-1519/18

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud: G. Stratulat)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Danilov, I. Secrieru, I. Muruianu)

## ÎNCHEIERE

28 noiembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecător  
judecătorii

Ion Druță  
Tatiana Vieru  
Maria Ghervas

examinând chestiunea cu privire la admisibilitatea recursurilor declarate de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, Cristina Călugăru, Ion Călugăru, Drake Glenn și Consiliul municipal Chișinău,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Ion Călugăru, Cristina Călugăru, Drake Glenn, cu privire la anularea deciziei și a contractelor de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-au admis apelurile declarate de Cristina Călugăru, Ion Călugăru, Drake Glenn și de Maria Crețu, reprezentant al Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, s-a casat parțial hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 02 februarie 2018, cu adoptarea în această parte a unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată, în rest s-a menținut hotărârea instanței de fond, iar cererile de apel s-au respins,

### c o n s t a t ă:

La data de 18 august 2018 Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenienți accesorii Ion Călugăru, Drake Glenn și Cristina Călugăru cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii a indicat că la 01 aprilie 2016, Consiliul mun. Chișinău a adoptat Decizia nr.1/17-8 prin care a autentificat dreptul de proprietate privată comună lui Ion Călugăru, Drake Glenn și Cristina Călugăru asupra lotului de pământ din str. XXXXX.

A afirmat că Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, a efectuat controlul, sub aspectul legalității, al actului administrativ vizat, în temeiul art.64 al Legii privind administrația publică locală și a constatat că decizia în cauză contravine prevederilor legislației în vigoare.

Astfel, conform prevederilor art.68 alin. (2), (3) din Legea privind administrația publică locală, în termen de 30 de zile de la data primirii notificării, autoritatea locală emitentă trebuie să modifice sau să abroge actul contestat, în cazul în care, autoritatea locală emitentă și-a menținut poziția sau nu a reexaminat actul contestat, oficiul

teritorial al Cancelariei de Stat poate sesiza instanța de contencios administrativ în termen de 30 de zile de la data primirii notificării refuzului de a modifica sau de a abroga actul contestat sau în cazul tăcerii autorității locale emitente în termen de 60 de zile de la data notificării cererii de modificare sau de abrogare a actului în cauză, ca rezultat, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a înaintat prezenta acțiune.

La 10 iulie 2017 Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, a depus cerere de concretizare a pretențiilor, prin care a atras în calitate de pârâți Primăria mun. Chișinău, Ion Călugăru, Drake Glenn și Cristina Călugăru, solicitând suplimentar anularea contractelor de vânzare-cumpărare nr.1952, nr.1953, nr.1954 din 29 iulie 2016 și titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberate pe numele lui Ion Călugăru, Drake Glenn și Cristina Călugăru.

În motivarea prezentei cereri, reclamantul a notat că, ulterior depunerii cererii de chemare în judecată inițiale, s-a constatat că în baza deciziei contestate au fost încheiate contracte de vânzare-cumpărare între Primăria mun. Chișinău, Ion Călugăru, Drake Glenn și Cristina Călugăru și titluri de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren.

A invocat că în temeiul art.11 al Codului Funciar, Autoritățile administrației publice locale atribuie cetățenilor terenuri fără plată, eliberându-le titluri de proprietate: trec în proprietatea cetățenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești și grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislația.

Conform art.8, alin. (1), (2) și (3) al Legii nr.1308 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, loturile de pământ de pe lângă casă includ terenurile ocupate de casă, de anexele gospodărești și de grădini, atribuite conform legislației, inclusiv conform art.82 din Codul funciar al R.S.S. Moldova cu toate modificările și completările ulterioare. Proprietar al lotului pământ este persoana fizică care l-a primit conform legislației și l-a legalizat prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren. Nu sunt supuse vânzării-cumpărării loturile de pământ de pe lângă casă aflate în folosința temporară a cetățenilor, precum și terenurile a căror suprafață depășește norma prevăzută de legislație, terenurile menționate se vând conform art. 4, potrivit căruia, terenul de pe lângă casă atribuit în folosință temporară și terenul cu care lotul de pământ de pe lângă casă depășește norma prevăzută de legislație se vând la prețul normativ conform tarifului indicat la poziția I din anexa la lege sau se dau în arendă persoanelor în a căror folosință se află, în cazul în care, după parametri și amplasare, pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare, terenurile menționate se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod conform legislației.

A mai subliniat că potrivit prevederilor art.16 alin. (3) al Legii nr. 354 cu privire la formarea bunurilor imobile, în baza studiului de la alin. (1) și (2) a prezentului articol, inginerul cadastral elaborează aviz, care se prezintă solicitantului, privind posibilitatea formării bunului imobil.

A reținut că în baza pct. 55, 57 și 58 ale Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.3/23 din 02 aprilie 2013, loturile de pe lângă casele de locuit se transmit în proprietate proprietarilor caselor de locuit în limitele prevăzute de documentele de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit, inclusiv de contractul de atribuire a terenurilor în folosință pe termen nelimitat, 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, iar în caz de litigiu, prin hotărâre judecătorească, la cererea persoanei/persoanelor interesate.

A precizat că în temeiul pct.14 al Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998, trecerea în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă se poate efectua, la cererea persoanei interesate, atât până la inițierea, cât și în cadrul lucrărilor de înregistrare primară masivă. În acest caz persoana depune la primăria localității o cerere privind transmiterea terenului în proprietate privată și eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, la cerere se anexează contractul de dare în folosință a terenului pe termen nelimitat sau documentul de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit.

În acest sens, a accentuat că în urma examinării conținutului actului administrativ notificat, cât și a actelor ce au stat la baza adoptării acesteia, Oficiul a constatat lipsa actelor doveditoare a deținerii legale a suprafețelor de teren autentificate persoanelor vizate în decizie și a studiului privind imposibilitatea formării bunului imobil.

Astfel, potrivit pct. 67 al Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, terenurile aferente caselor de locuit individuale, asupra cărora lipsesc documentele doveditoare pentru suprafețele deținute legal, se vând proprietarilor caselor de locuit, la preț normativ, dimensiunile concrete ale terenurilor se vor stabili pornindu-se de la normele de urbanism și regulile de construcție în vigoare.

A considerat că anularea actului administrativ inițial atrage după sine și anularea actului juridic subsecvent, în speță, fiind contractele de vânzare-cumpărare nr.1952, nr.1953, nr.1954 din 29 iulie 2016 și titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberate pe numele lui Ion Călugăru, Drake Glenn și Cristina Călugăru.

În acest context, reclamantul a solicitat anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 1/17-8 din 01 aprilie 2016 și a contractelor de vânzare-cumpărare nr.1952, nr.1953, nr.1954 din 29 iulie 2016 și titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberate pe numele lui Ion Călugăru, Drake Glenn și Cristina Călugăru.

Prin hotărârea din 02 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a admis acțiunea depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, s-a anulat Decizia Consiliului municipal Chișinău Nr.1/17-8 din 01 aprilie 2016 cu privire la autentificarea dreptului de proprietate privată comună asupra lotului de pământ din str. XXXXX, dlor Ion Călugăru, Drake Glenn și Cristina Călugăru, s-a anulat contractul de vânzare-cumpărare nr.1592 din 29 iulie 2016, încheiat între Primăria mun. Chișinău și Ion Călugăru și titlul deținătorului de teren eliberat în temeiul acestuia, s-a anulat contractul de vânzare-cumpărare nr.1593 din 29 iulie 2016, încheiat între Primăria mun. Chișinău și Drake Glenn și titlul deținătorului de teren eliberat în temeiul acestuia, s-a anulat contractul de vânzare-cumpărare nr.1594 din 29 iulie 2016, încheiat între Primăria mun. Chișinău și Călugăru Cristina și titlul deținătorului de teren eliberat în temeiul acestuia.

Prin decizia din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-au admis apelurile declarate de Cristina Călugăru, Ion Călugăru, Drake Glenn și Maria Crețu, reprezentant al Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, s-a casat parțial hotărârea din 02 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în

partea în care a fost anulat pct. 1 din Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 1/17-8 din 01 aprilie 2016 privind autentificarea dreptului de proprietate privată comună, conform cotelor-părți deținute din imobil, dlui Ion Călugăru (1/2 cotă-parte), dlui Glenn Drake (1/4 cotă-parte) și dnei Cristina Călugăru (1/4 cotă-parte) asupra lotului de pământ cu suprafața de 501 m<sup>2</sup> (fără plată) din str. XXXXX, mun. Chișinău, cu adoptarea unei noi hotărâri de respingere, din lipsă de temeii, a cererii de chemare în judecată intentată de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, Călugăru Ion, Drake Glenn, Călugăru Cristina cu privire la anularea pct. 1 din Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 1/17-8 din 01 aprilie 2016 privind autentificarea dreptului de proprietate privată comună, conform cotelor părți deținute din imobil, dlui Ion Călugăru (1/2 cotă-parte), dlui Glenn Drake (1/4 cotă-parte) și dnei Cristina Călugăru (1/4 cotă-parte) asupra lotului de pământ cu suprafața de 501 m<sup>2</sup> (fără plată) din str. XXXXX mun. Chișinău, în rest s-a menținut hotărârea instanței de fond, iar cererile de apel s-au respins.

La 30 iulie 2018 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus recurs împotriva deciziei din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului, cu trimitere la prevederile art. 432 alin. (1), alin. (2) lit. a), c) CPC, a indicat că decizia instanței de apel este în contradicție cu circumstanțele pricinii și au fost aplicate greșit normele de drept material, astfel că, instanța a concluzionat eronat faptul că terenul vizat în decizia contestată urma să fie înstrăinat gratuit.

În acest sens, recurentul a solicitat casarea deciziei din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

La 31 iulie 2018 Cristina Călugăru, Ion Călugăru, Drake Glenn au declarat recurs împotriva deciziei din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului, cu trimitere la prevederile art. 432 alin. (2) lit. a), b) CPC, au invocat că art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, nu este aplicabil, litigiul fiind reglementat de prevederile art. 4 alin. (10) din prezenta lege.

În acest context, recurenții au solicitat casarea parțială a deciziei din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în partea în care a fost menținută hotărârea din 02 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată, în rest, să fie menținută prezenta decizie.

La 10 septembrie 2018 Consiliul mun. Chișinău a declarat recurs împotriva deciziei din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului recurentul a afirmat că decizia contestată contravine normelor dreptului material și procesual, iar la examinarea și adoptarea acesteia nu au fost pe deplin constatate și elucidate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii.

Din aceste motive, recurentul a solicitat casarea parțială a deciziei din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 02 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat să fie respinsă ca neîntemeiată.

Prin referința depusă la 31 octombrie 2018, Cristina Călugăru, Ion Călugăru, Drake Glenn, au solicitat admiterea recursului declarat de Consiliul municipal Chișinău și considerarea recursului depus de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei

de Stat ca inadmisibil sau respingerea acestuia.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 14 iunie 2018, fiind expeditată părților la data de 16 iulie 2018 (f.d. 193, vol. I).

Astfel, recursurile, declarate la 30 iulie 2018, 31 iulie 2018 și 10 septembrie 2018, sunt în termen.

În acest sens CtEDO a admis faptul că instituirea unor termene pentru sesizarea instanței este o cale de realizarea a unei bune administrări a justiției, cu condiția ca impunerea acestora să nu lezeze dreptul de acces la justiție în substanța sa. De aceea, Curtea a constatat că impunerea unui termen de recurs care să curgă de la data pronunțării hotărârii, pe care părțile nu o cunosc întotdeauna, și de la data depunerii hotărârii la grefa instanței care a pronunțat-o este dovada unui formalism excesiv care a condus la anularea, în substanță, a posibilității reclamantului de a sesiza o instanță.

Examinând temeiurile recursurilor, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție a RM consideră că recursurile sunt inadmisibile din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC RM, 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.

Alineatele (2) și (3) al articolului menționat, prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că au fost aplicate eronat normele de drept material sau procedural, iar alin. (4) prevede că 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 cauzei 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.

În conformitate cu art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3), (4) CPC RM.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile declarate de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, Cristina Călugăru, Ion Călugăru, Drake Glenn și Consiliul municipal Chișinău, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC, or recurenții nu au invocat nici un temei care ar indica la ilegalitatea deciziei contestate, ci au formulat critici ce se axează asupra fondului cauzei.

Prin urmare, argumentele recursurilor nu indică la 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 actului judecătoresc recurat.

Colegiul reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII CPC, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs. Prin prisma art. 432 alin.(4) CPC, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile

de apreciere a probelor stabilite în art. 130 CPC. Din recursurile declarate nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Astfel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează 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.

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*).

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursurile declarate de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, Cristina Călugăru, Ion Călugăru, Drake Glenn și Consiliul municipal Chișinău, ca fiind inadmisibile.

În conformitate cu art. art. 269-270, 433 lit. a), 440 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Recursurile declarate de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, Cristina Călugăru, Ion Călugăru, Drake Glenn și Consiliul municipal Chișinău se consideră inadmisibile.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecător

Ion Druță

judecătorii

Tatiana Vieru

Maria Ghervas