

Dosarul nr. 2ra-2330/18

Prima instanță - Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud.: C. Vârlan)

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

Î N C H E I E R E

12 decembrie 2018

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al
Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Galina Stratulat
Dumitru Mardari

examinând admisibilitatea recursurilor declarate de Cșiminschi Olga, reprezentantă de avocatul Gulca Lilia și Mantaluța Valeriu,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Cazac Oleg împotriva lui Mantaluța Valeriu, Mantaluța Maria, Cșiminschi Olga, Primăria com. Stăuceni, OCT Chișinău privind constatarea nulității absolute a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a contractului de vânzare cumpărare a bunului imobil, obligarea de a radia înscrierile privind bunul imobil și dreptul de proprietate asupra bunului imobil din registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei din 15 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Cazac Oleg, casată hotărârea din 6 iunie 2016 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău, și s-a adoptat o hotărâre nouă,

c o n s t a t ă :

La 25 iulie 2011, Cazac Oleg s-a adresat în instanța de judecată, cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Mantaluța Valeriu, ulterior prin cerere de completare a temeiului acțiunii reclamantul și-a extins pretențiile și către Mantaluța Maria, Primăria com. Stăuceni și Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău solicitând constatarea nulității absolute a titlului nr. YYY din 10 decembrie 2009 de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra bunului imobil cu nr. cadastral YYY cu suprafața de 0,1 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni, eliberat pe numele lui Mantaluța Valeriu;

constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4128 din 27 aprilie 2011, încheiat între Mantaluța Valeriu și Mantaluța Maria, pe de o parte, și Cșiminschi Olga, pe de altă parte privind înstrăinarea bunului imobil, format ilegal, cu nr. cadastral YYY cu suprafața de 0,0703 ha, situat în mun. Chișinău, co. Stăuceni;

obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a radia din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral YYY cu suprafața de 0,1 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni, înregistrat în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 4128 din 24 aprilie 2011 numele lui Cșiminschi

Olga;

obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a radia din Registrul bunurilor imobile bunul imobil format ilegal cu nr. cadastral YYY, cu suprafața de 0,0703 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni, s. Stăuceni, și bunul imobil format ilegal cu nr. cadastral YYY cu suprafața de 0,297 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni, cu înregistrarea bunului imobil inițial cu nr. cadastral YYY, cu suprafața de 0,1 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni;

obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a radia din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral YYY cu suprafața de 0,1 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni, înregistrat în baza titlului nr. YYY din 10 decembrie 2009 de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe numele lui Mantaluță Valeriu cu înregistrarea situației juridice anterioare și compensarea cheltuielilor de judecată, inclusiv cheltuielile de asistență juridică.

În motivarea acțiunii a menționat că, potrivit deciziei nr. 17/32-54 din 03 iulie 1996 Primăriei mun. Chișinău lui Cazac Oleg i-a fost repartizat lotul de pământ nr. 151 (060) cu suprafața 530 m.p. în cartierul locativ al Universității Tehnice de pe str. Bucovinei, mun. Chișinău pentru proiectarea și construirea unei case de locuit particulare.

În temeiul deciziei menționate și a deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 28/5 din 31 octombrie 1997, reclamantului i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. G 100425060, trecut în Registrul cadastral la nr.523 din 20 martie 1998.

La 06 decembrie 1999, titlu a fost supus înregistrării cadastrale, terenul fiind individualizat cu nr. YYY.

Reclamantul a invocat că la o distanță de aproximativ 15 m. de la limita capătului lotului sus-indicat, curge un râuleț. Astfel, când au fost repartizate aceste terenuri, la toți deținătorii care se mărgineau cu râuleț, li s-a comunicat că teritoriul de-a lungul malurilor acestui râuleț are destinația unei zone de protecție a apelor. Acest mic curent de apă constituie totodată un avantaj pentru proprietarii loturilor la periferia cărora își are cursul râulețul, or, în primul rând servește drept privilegiu estetic, cât și pentru irigarea grădinilor aferente casei de locuit. După dobândirea terenului a amenajat proporțional hotarelor lotului deținut teritoriul aferent acestui obiectiv acvatic a adus mai multe camioane cu pământ, a nivelat teritoriul, l-a înierbat, a sădit arbuști, etc.

Cazac Oleg a menționat că Mantaluță Valeriu a venit cu propunerea către proprietarii loturilor care se mărginesc râulețul menționat, să cumpere fiecare câte o porțiune de teren din teritoriul destinat protecției obiectivului acvatic.

Această propunere împreună cu vecinii săi, au respins-o, considerînd-o neîntemeiată, or, acest teritoriu, avînd statutul unei fâșii de protecție a apelor, nu poate fi înstrăinat particularilor. Ulterior, a aflat că Mantaluță Valeriu a acaparat totuși o porțiune din această fâșie de protecție, inclusiv porțiunea aferentă lotului său.

Mai mult ca atât, a aflat că acest teritoriu nu mai are destinația unei fâșii de protecție a apelor, dar are destinația grădini intravilan. Potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. YYY din 10 decembrie 2009 cit și deciziei cu privire la formarea bunului imobil nr. YYY din 24 noiembrie 2010 Mantaluță Valeriu a devenit proprietarul terenului individualizat cu nr. cadastral YYY cu suprafața 0,0703 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni.

Reclamantul a relatat că Mantaluță Valeriu ilegal a obținut acest teren, porțiunea respectivă este destinată exclusiv pentru protecția râulețului, și nu putea fi repartizată unui particular, acest teritoriu aferent obiectivului acvatic este amplasat în sect. Rîșcani, mun. Chișinău, și nu poate administrația com. Stăuceni decide soarta acestui bun imobil.

A indicat că după lucrările de ameliorare din surse proprii a porțiunii de pământ a sesizat că ar putea fi valorificată ca grădină și la 05 decembrie 2006, a depus o cerere la Consiliul com. Stăuceni prin care a solicitat permisiunea de a folosi în mod exclusiv porțiunea respectivă de teren pentru grădinărit, indicând asupra lucrărilor și îmbunătățirii considerabile.

La solicitarea sa nu a primit nici un răspuns nefiindu-i comunicat nici o informație despre situația juridică a zonei, prezumând statutul juridic neschimbat al zonei, a continuat să investească și să folosească această porțiunea de pământ în scopul valorificării lotului său.

În perioada de primăvară-vară a anul 2009, Mantaluță Valeriu, probabil observând porțiunea de pământ adiacentă lotului, ameliorată din sursele sale, și intenția de a o prelua în folosință exclusivă, i-a propus să cumpere porțiunea dată de teren. Propunerea a fost adresată atât lui cât și altor persoane care dețineau în proprietate loturi de teren adiacente zonei de protecție a afluentului, fără a prezenta acte de proprietate sau alte documente care ar confirma vre-un drept asupra lotului oferit pentru vânzare.

Considerînd faptul că această porțiune de pământ a fost ameliorată din sursele sale, fiind considerată zonă de protecție de interes public, fără drum de acces, iar oferta lui Mantaluță Valeriu nu părea reală și certă, a ignorat-o.

Reclamantul a invocat că Mantaluță Valeriu a încercat să-i inducă în eroare pe mai mulți proprietari ai loturilor de teren adiacente, declarând că ar fi proprietarul porțiunii de teren dintre perimetrul loturilor dâșilor și afluentul râului Bîc că ar avea intenția de a vinde această porțiune. Totodată, în cazul său, prezumând statutul ridic neschimbat al zonei, considerînd cererea sa adresată Primăriei com. Stăuceni din 05 decembrie 2006 și realizarea anumitor lucrări de întărire și ameliorare a terenului, în interes public, și considerat ca nefondată oferta lui Mantaluță Valeriu, eludând orice comunicare cu acesta.

În perioada adresării ofertei Mantaluță Valeriu nu a prezentat nici un act care ar confirma vre-un drept real asupra porțiunii vizat de teren.

Ulterior, a aflat că printr-un titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 10 decembrie 2009, pretins a fi eliberat în baza unei decizii a Primăriei com. Stăuceni nr. 2 din 20 februarie 1992, Mantaluță Valeriu ar fi dobândit gratuit în proprietate privată fâșia de teren situată între loturile aflate în proprietate persoanelor. lotul fiind fără drum de acces, ameliorat și folosit permanent de proprietarii terenurilor adiacente și prezumat ca zonă de protecție a afluentului.

Fiind sigur că a fost comisă o eroare sau abatere gravă de la prevederile legislației în vigoare și din motiv că i s-a restricționat abuziv dreptul de folosință asupra unui bun public, ameliorat din surse proprii, a solicitat informații de la Direcția de arhivă a mun. Chișinău privitor la temeiul juridic de repartizare lui Mantaluță Valeriu a porțiunii de teren, cu suprafața de 0,1 ha, amplasată în mun. Chișinău, com. Stăuceni. A solicitat extrasul din pretinsa decizie a Primăriei com. Stăuceni nr. 2 din 20 februarie 1992,

inserată ca temei de eliberare a titlului nr. YYY din 10 decembrie 2009 de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe numele Mantaluță Valeriu.

Direcția de arhivă mun. Chișinău, prin scrisoarea nr. 1056 din 14 martie 2013, i-a expedit copia procesului-verbal nr.2 din 20 februarie 1992 și răspunsul că nu a fost găsită nici-o decizie privind repartizarea lui Mantaluță Valeriu a porțiunii de teren, indicat în titlul contestat, cu nr. cadastral YYY cu suprafața de 0,1 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni, sau a vre-unui alt lot de teren, motiv din care o asemenea decizie nu poate fi eliberată. Procesul-verbal nr. 2 din 20 februarie 1992, indicat eronat în titlul YYY din 10 decembrie 2009 de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe numele Mantaluță Valeriu, nu conține vre-o decizie de atribuire/repartizare lui Mantaluță Valeriu a lotului de teren vizat în titlul de autentificare și nici nu a conținut o asemenea decizie în ziua pretensei autentificări.

În aceste condiții procesul-verbal nr. 2 din 20 februarie 1992 inserat în titlurile lui Mantaluță Valeriu, nu este temei juridic legal fiind folosit fraudulos la momentul eliberării titlului contestat.

Afirmă că, în procesul-verbal cu nr. 2 din 20 februarie 1992 este inserat eronat și fraudulos în toate titlurile de repartizare a loturilor de teren numele lui Mantaluță Valeriu, fiind trecute în Registrul cadastral al deținătorilor de teren toate loturile de teren cu același nr. de înregistrare, nr. 650 cu date diferite. Alte elemente relevante și concludente ale cazului indică asupra imposibilității de a deduce localizarea exactă a lotului cu nr cadastral YYY. În planul sectorului repartizat, inserat în titlul nr. YYY din 10 decembrie 2009 de autentificare a dreptului deținătorului de teren, lotul de teren vizat nu poate fi identificat după repere geografice sau raportat la modul de amplasare a altor loturi de teren și nici conform perimetrului, fiind înserată o schiță confuză într-un plan neidentificat și abstract.

În condițiile în care nici schița și nici planul nu sunt reperate, nu este cert unde este amplasat bunul imobil pretins de Mantaluță Valeriu sau există o confuzie intenționată în acest sens, iar actul dubios nu îi conferă vre-un drept real anume asupra fâșiei de-a lungul perimetrului lotului său și fluentului râului Bîc, sau există o incertitudine reală privitor la suprafața și localizare în natură a lotului indicat și data includerii a acestei porțiuni în proiectul de organizare a teritoriului.

Confuzia dată se confirmă și prin indicarea intenționată a unor date eronate și contradictorii cu privire la hotare și situației juridice a loturilor adiacente. În actul de elaborare a planului geometric a lotului de teren cu nr. cadastral YYY din 03 noiembrie 2009 Mantaluță Valeriu este indicat eronat în calitate de proprietar, pe când dreptul de proprietate asupra lotului se pretinde a fi dobândit peste o lună de la data întocmirii actului, la 10 decembrie 2009, conform art. 37¹ alin. (1) din Legea 1543 din 25 februarie 1998 privind cadastrul bunurilor imobile, în baza titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat la data de 10 decembrie 2009.

În titlul nr. YYY din 10 decembrie 2009 de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra bunului imobil cu nr. cadastral YYY eliberat pe numele lui Mantaluță Valeriu, se indică eronat tipul hotarelor - „hotare fixe”, pe când în planul geometric privind liniile de hotar se indică „hotare generale”. În unele acte cadastrale se indică existența căii de acces, pe când nici lotul de teren inițial și nici lotul vizat în respectivele acte nu are cale de acces etc.

Actele întocmite de inginerii cadastrali au fost înregistrate în Registrul bunurilor

cadastrale fără a fi verificate sau intenționat neverificate, fiind admise grave erori cu scop de a disimula situația juridică reală.

A menționat că, Cșiminschi Olga, este persoana care pretinde că ar fi cumpărat o porțiunea din lotul de teren cu nr. cadastral 3153212041 formată ilegal. În condițiile în care Primăria com. Stăuceni a ignorat intenționat demersul instanței cu privire la temeiul juridic de repartizare lui Mantaluță Valeriu a lotului litigios dar a eliberat un act dubios în acest sens lui Cșiminschi Olga, acțiunea este cu rea-credință, iar adeverința Primăriei com. Stăuceni nr. 564 din 10 aprilie 2013, probabil fiind eliberată prin înțelegere dolosivă întru a induce în eroare instanța, nu substituie hotărârea consiliului UAT Stăuceni și nu relevă vre-un temei legal, fiind inadmisibilă ca temei juridic de repartizare a lotului de teren vizat.

Actele lui Cșiminschi Olga de încercare de a induce în eroare instanță de judecată notează complicitate directă sau cel puțin rea-credința la cumpărarea acestui lot și exercitarea drepturilor procesuale în acest litigiu. A susținut că, interesul lui Cazac Oleg, este născut și actual în baza art. 4 al. (2), (9) din Legea 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, art. 7 al. (1) lit. c), din Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor în cazul în care terenul, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, acesta se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. Lotul de teren cu nr. cadastral YYY nu poate fi format conform Legii nr.354 din cu privire la formarea bunurilor imobile din motiv de nerespectare a condiției principale de asigurare a bunului cu cale de acces.

Considerând latura cazului dat cu imposibilitate de drept de a forma bunul imobil cu nr. cadastral YYY prin cererea 15 decembrie 2006, și-a exprimat intenția de a-l dobândi în folosință permanentă exclusivă, în cazul în care administrația publică locală a com. Stăuceni ar înstrăina legal lotul de pământ litigios, acesta, conform art. 4 al. (9) din Legea 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului urma a fi vândut lui Cazac Oleg ca deținătorul lotului de teren adiacent.

Conform răspunsului Direcției de arhivă a Primăriei mun. Chișinău nr. 1056 din 14 martie 2013, vre-o decizie cu privire la repartizarea către Mantaluță Valeriu, conform art. 82 Cod funciar, a lotului de pământ litigios, sau în privința altor loturi de teren nu există.

Examinând conținutul procesului- verbal nr. 2 din 20 februarie 1992, anexat la răspunsul Direcției de arhivă a Primăriei mun. Chișinău nr.1056 din 14 martie 2013, prin acest act nu s-a hotărât repartizarea a vre-unui lot de pământ către Mantaluță Valeriu, implicit și nici repartizare lotului de teren în a cărui privință i s-a eliberat eronat la 10 decembrie 2009, titlul nr. YYY de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Răspunsul Direcției de arhivă a Primăriei mun. Chișinău nr. 1056 din 14 martie 2013 relevă latura cauzei că vre-un temei juridic de repartizare către Mantaluță Valeriu lotului litigios nu există, în așa fel, la 10 decembrie 2009, nu a existat nici-un temei juridic legal pentru eliberarea, conform art. 12 Cod funciar, a titlului contestat.

Repartizare sau atribuirea în proprietate a lotului de teren cu nr. cadastral YYY, cu suprafața de 0,1 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni, sau a oricăror altor loturi de teren aflate în proprietate publică a UAT Stăuceni, ține de competența consiliului local al U.A.T. Stăuceni. Atribuirea lotului se operează printr-o hotărâre a

consiliului local, emisă în baza legislației în vigoare la ziua emiterii.

Autentificarea dreptului deținătorului de teren prin eliberarea titlului respectiv se operează, conform art. 12 Cod funciar RM și HG nr. 449 din 29.06.1992 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la conținutul documentației cadastrului funciar general, în temeiul unei decizii de atribuire a lotului de teren vizat, existentă și valabilă în ziua confirmării dreptului de proprietate, în litigiul dat 10 decembrie 2009. Orice titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren se eliberează solicitantului în condițiile existenței hotărârii consiliului U.A.T. Stăuceni de atribuire a lotului vizat.

Consideră că, procesul-verbal nr. 2 din 20 februarie 1992 nu este temei juridic pentru eliberarea titlurilor din motiv că nu indică repartizarea către Mantaluță Valeriu a vre-unui lot de pământ individualizat și nu substituie hotărârea consiliului U.A.T. Stăuceni.

Titlul nr. YYY din 10 decembrie 2009 de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra bunului imobil cu nr. cadastral 3153212041 cu suprafața de 0,1 ha, situat în un. Chișinău, com. Stăuceni, eliberat pe numele Mantaluță Valeriu, nu are ca temei juridic o decizie a consiliului U.A.T. Stăuceni prin care lui Mantaluță Valeriu i s-ar fi repartizat lotul de teren respectiv sau vre-un alt lot de teren, fiind eliberat în condițiile inexistenței unei decizii respective la ziua eliberării.

Conform art. 220 alin. (1) Codul civil, actul juridic care contravine normelor imperative este nul, nulitate absolută, dacă legea nu prevede altfel.

Se relevă că actul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. YYY a fost eliberat la 10 decembrie 2009 în lipsa unei hotărâri consiliului U.A.T. Stăuceni de atribuire a lotului de teren vizat în titlu, fiind grav încălcate prevederile art. 12 cod funciar RM și pct. 9, 10 din H.G. nr. 449 din 26 iunie 1992 pentru aprobarea regulamentului cu privire la conținutul documentației cadastrului funciar general.

Reclamantul a reiterat că, în titlul dat sunt inserate elemente eronate cu privire la tipul hotarelor și situația juridică a loturilor adiacente, fiind inserat existența hotarelor fixe, în așa fel, nu reflectă situația juridică reală. Datele din titlul contestat sunt contrare datelor din alte acte sau induc în eroare privitor la determinarea în natură a lotului, bunul imobil vizat în titlul contestat nu are cale de acces fiind format prin încălcarea gravă a prevederilor legale cu privire la formarea bunurilor imobile.

În condițiile gravelor încălcări, actul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. YYY din 10 decembrie 2009, este nul de drept.

În ceea ce ține de identificarea eronată a lotului de teren inserat în titlul contestat aici și determinarea eronată a lotului de teren revendicat de Mantaluță Valeriu și înstrăinat lui Cșiminschi Olga, sunt la fel de relevante erorile grave din planele cadastrale/geometrice, anexate la dosarul cadastral, sau încercarea sfidătoare de a induce în eroare. În planul geometric din 03 noiembrie 2009 se indică faptul că loturile adiacente pe segmentul de hotar „de la 6 până la 1” se află în proprietate publică (situație juridică eronată), pe când datele din actele cadastrale și planul sectorului din titlul contestat relevă că segmentul de hotar 6-1 nici nu există, în actele respective fiind indicat segmentul de hotar 6-7, reflectat în lista coordonatelor o lungime de 80,54 m, ignorat intenționat în toate datele cu privire la loturile adiacente pe acest segment de hotar. Considerând schema încadrării în teritoriu și planul sectorului repartizat, anexate la dosarul cadastral, pe linia de hotar 6-7 sunt adiacente loturile de teren aflate în proprietate privată, nu proprietate publică.

În unele plane cadastrale/geometrice (plan geometric din 03.11.2009), inclusiv în titlul contestat, în schema lotului și lista coordonatelor sunt indicate 7 puncte de hotar pe când în sistemul de ordonate și stabilirea proprietarilor loturilor adiacente în planul geometric din 03 noiembrie 2009 sunt reflectate 6 puncte de hotar. Pe de altă parte, considerînd planele geometrice unde se indică existența segmentului de hotar 6-1 și existența unor loturi adiacente pe acest segment aflate în proprietate publică, este relevant latura cazului că în titlul contestat și în planele cadastrale/geometrice, sau cu referire la o altă porțiune de teren cu șase puncte de hotar și terenuri adiacente aflate în proprietate publică, diferită de cea revendicată în natură de către Mantaluță Valeriu și înstrăinată lui Cșiminschi Olga, aflată în litigiu, sau s-a inserat fraudulos date eronate pentru a induce în eroare, datele din actele respective realmente nefiind verificate și coordonate la fața locului. Mai mult decît atît, presupunerea că a fost inserată o schemă eronată și s-a fraudat legislația cadastrală se confirmă prin indicarea în titlul contestat a situației juridice eronate și contradictorie cu privire la existența hotarelor fixe și totodată, indicarea în actele cadastrale a existenței hotarelor generale.

Titlul nr. YYY din 10 decembrie 2009 este nul de drept și din motiv că include date false și neverificate.

Reclamantul mai accentuează că, nulitatea absolută a titlului nr. YYY din 10 decembrie 2009 de autentificare a dreptului deținătorului de teren, conform art. art. 219 al. (1), 220 al. (1) Codul civil, atrage nulitatea absolută a actelor încheiate ulterior ca acte subsecvente avînd la bază titlul dat. Despre caracterul nul al titlului indicat Cșiminschi Olga cunoștea sau trebuia să cunoască pînă în momentul contractării din motiv că titlul indicat în contract a fost eliberat ilegal în anul 2009 în lipsa unui temei juridic legal de repartizare a lotului de teren contractat și cu inserarea a unor date eronate evidente.

Pretinsa decizie nr. 2 din 20 februarie 1992 inserată în titlul contestat aici ca temei de repartizare a terenului dat și eliberării titlului nul, nu indică asupra repartizării lotului vizat către Mantaluță Valeriu. Mai mult de atît, în titlul nul și alte acte prezentate Olgăi Cșiminschi nu este individualizat bunul oferit pentru vânzare, bunul imobil fiind indicat într-un plan abstract, neverificat.

A susținut că, nici bunul inițial și nici acel vîndut nu are cale de acces, iar formarea bunului inițial și a celui vîndut s-a operat prin abatere gravă de la prevederile legale, sunt inserate unele date contradictorii și eronate, evidente, cu privire la hotare, liniile și punctele de hotar, situația juridică a loturilor adiacente etc.

În condițiile în care titlul nr. YYY din 10 decembrie 2009 de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra bunului imobil cu nr. cadastral YYY cu suprafața de 0,1, ha în mun. Chișinău, com. Stăuceni, eliberat pe numele Mantaluță Valeriu, nu determină exact amplasarea lotului de teren vizat, în baza unor repere geografice sau în raport cu alte loturi de teren, fiind indicat într-un spațiu abstract, undeva în com. Stăuceni, și relevă date contradictorii și eronate, evidente, există o confuzie în privința faptului dacă lotul indicat în titlul nul de drept poate fi identificat ca lotul litigios, amplasat (hotarul lotului de teren aflat în proprietate sa și afluentul râului Bîc.

Cșiminschi Olga o altă persoană care a organizat sau coordonat acțiunile acesteia, la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, cunoștea sau trebuia să cunoască viciul de individualizare exactă a bunului.

Totodată, Cșiminschi Olga, printr-o examinare simplistă a titlului și a actelor cu privire la lot, a cunoscut sau trebuia să cunoască că lotul dat nu are cale acces. Verificând actele prezentate la cumpărare Cșiminschi Olga trebuia să cunoască că a existat vre-un temei legal de repartizare a lotului dat către pretinsul vânzător Mantaluță Valeriu sau a cunoscut că în titlu nu sunt inserate unele date eronate și contradictorii cu privire la tipul hotarelor (inserarea elementului de hotare fixe în conținutul titlului și elementului de hotar general în planul geometric) și situația juridică a loturilor adiacente, elementele constitutive de fraudă și dobândire ilegală erau evidente la momentul înstrăinării, însă, anume din cauza că a cunoscut dânsa a consimțit sau a instigat ori favorizat fraudarea și dobândirea ilegală a dreptului de proprietate asupra acestuia prin formare ilegală a bunului, în lipsa drumului de acces, și înstrăinarea cu scop de a definitiva acțiunea ilegală de dobândire lotului în proprietate.

Contractul de vânzare-cumpărare nr. 4128 din 27 aprilie 2011 este nul ca act subsecvent perfectat în baza titlului nul.

Contractului de vânzare-cumpărare nr. 4128 din 27 aprilie 2011 este nul în baza art. 95 Cod funciar RM, deoarece bunul mobil a fost vândut cu grave abateri de la legislația în vigoare.

Conform art. 7 al. (1) lit. c), lin Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, una din condițiile esențiale la formare bunului imobil este asigurarea bunului cu cale de acces.

Bunul format cu nr. cadastral YYY nu are cale de acces sau servitute instituită, la fel nu avea nici bunul imobil inițial. Înstrăinarea unei părți din bunul imobil, prin formare și transmiterea în proprietate altei persoane, s-a înfăptuit cu încălcarea modului stabilit de legislație rezidind în încălcarea prevederilor art. 7 al. (1) lit. c), din Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, fapt ce, conform art. 95 Cod funciar, atrage nulitatea absolută a tranzacției în orice caz.

Prin hotărârea din 6 iunie 2016 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău, acțiunea depusă de Cazac Oleg, a fost respinsă, ca neîntemeiată.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 1 iulie 2016, Cazac Oleg a declarat apel împotriva hotărârii din 6 iunie 2016 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău, solicitând casarea hotărârii menționate și admiterea integrală cererii de chemare în judecată.

Prin decizia din 15 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de Cazac Oleg, s-a casat hotărârea din 6 iunie 2016 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău și s-a emis o hotărâre nouă prin care:

Cererea de chemare în judecată depusă de Cazac Oleg, s-a admis.

S-a constatat nulitatea titlului nr. YYY din 10 decembrie 2009 de autentificare a dreptului deținătorului de teren asupra bunului imobil cu nr. cadastral YYY cu suprafața de 0,1 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni, eliberat pe numele lui Mantaluță Valeriu;

S-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4128 din 27 aprilie 2011, încheiat între Mantaluță Valeriu și Mantaluță Maria, pe de o parte, și Cșiminschi Olga, pe de altă parte privind înstrăinarea bunului imobil, format ilegal, cu nr. cadastral YYY cu suprafața de 0,0703 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni;

S-a obligat Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău să radieze din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral YYY

cu suprafața de 0,1 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni, înregistrat în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 4128 din 24 aprilie 2011 numele lui Cșiminschi Olga;

S-a obligat Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău să radieze din Registrul bunurilor imobile bunul imobil format ilegal cu nr. cadastral YYY, cu suprafața de 0,0703 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni, s. Stăuceni, și bunul imobil format ilegal cu nr. cadastral YYY cu suprafața de 0,297 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni, cu înregistrarea bunului imobil inițial cu nr. cadastral YYY, cu suprafața de 0,1 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni;

S-a obligat Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău să radieze din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral 3153212041 cu suprafața de 0,1 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni, înregistrat în baza titlului nr.3153212041 din 10 decembrie 2009 de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe numele lui Mantaluța Valeriu.

La 3 septembrie 2018, Cșiminschi Olga, reprezentantă de avocatul Gulca Lilia a declarat recurs împotriva deciziei din 15 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii din 6 iunie 2016 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău.

Ca temei de drept, a indicat prevederile art.432 alin. (2) lit. a) din Codul de procedură civilă care reglementează că se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

În motivare a invocat că, decizia instanței de apel este neîntemeiată și nefondată, adoptată cu încălcarea normelor de drept material.

Instanța de apel nu a ținut cont că la momentul perfectării tranzacției Cșiminschi Olga a fost cumpărător de bună credință. Contractul de vânzare-cumpărare a fost autentificat notarial, cu prezentarea actelor ce confirmau legalitatea dreptului de proprietate a lui Mantaluța Valeriu.

Recurentul a menționat contractul de vânzare-cumpărare încheiat între Mantaluța Valeriu este unul legal. Dreptul de proprietate asupra terenului este garantat prin dispoziția art. 315 alin.(2) din Codul civil, art.1, Protocolul 1 al Convenției CEDO și art.27 din Constituția Republicii Moldova.

La 3 septembrie 2018, Mantaluța Valeriu a declarat recurs împotriva deciziei din 15 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii din 6 iunie 2016 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău.

În motivare a invocat că, la examinarea apelului instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material. Concluziile expuse în decizie sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei.

Disponând nulitatea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, a invocat prevederile art. 220 alin.(1) din Codul civil. Însă, făcând trimitere la norma menționată nu a indicat clar căror norme imperative ale legislației contravin titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Din conținutul deciziei nu se poate de apreciat temeiul de nulitate a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren. Astfel, instanța a examinat superficial cauza, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției primei instanțe.

De asemenea, a dat o apreciere eronată și planului geometric din 03 noiembrie 2009.

Faptul înregistrării dreptului de proprietate a lui Mantaluță Valeriu în registrul cadastral al deținătorilor de teren constituie dovada de proprietate asupra lotului litigios, fără a fi necesară înregistrarea acestui fapt în Registrul Bunurilor Imobile.

Argumentul instanței de apel precum că titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren a fost emis fără a avea la bază o decizie a autorității publice, este eronat. Instanța a apreciat greșit circumstanțele cauzei și a interpretat eronat norma de drept material, precum și a apreciat arbitrar probele și a omis a face o distincție clară între actul juridic cu caracter individual și cu caracter normativ.

Prin soluția instanței de apel s-a admis o expropriere ilegală a recurentului Mantaluță Valeriu, fapt ce contravine dispoziției art. 315 alin.(2) din Codul civil, art.1, Protocolul 1 al Convenției CEDO și art.27 din Constituția Republicii Moldova.

Recurentul consideră că, la caz nu sunt întrunite condițiile pentru anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, precum și a proprietarului actual Cșiminschi Olga, în temeiul art.219 alin.(1) și 220 alin.(1) din Codul civil.

Prin referința depusă la 16 noiembrie 2018, Cșiminschi Olga, reprezentantă de avocatul Gulca Lilia a menționat că soluția primei instanțe este corectă și legală. A pledat pentru admiterea recursului declarat de Mantaluță Valeriu și casarea deciziei instanței de apel.

Prin referința depusă la 21 noiembrie 2018, Cazac Oleg a indicat că recursul declarat de Cșiminschi Olga, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și a solicitat respingerea acestuia.

Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța de recurs menționează că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei la 15 mai 2018.

Conform art.434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

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

Potrivit scrisorii de comunicare, instanța de apel a expediat copia deciziei motivate participanților la proces, la 15 iunie 2018, însă la materialele dosarului lipsesc date referitoare la recepționarea deciziei (f.d.135).

Recurenții Mantaluță Valeriu și Cșiminschi Olga au invocat că copia decizie motivate a recepționat-o la 02 iulie 2018 și, respectiv, la 03 iulie 2018.

Cererile de recurs au fost declarate la 3 septembrie 2018, în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art.439 alin. (2) și (3) Cod 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.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Examinând temeiurile recursurilor completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

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

Instanța de recurs reține că, examinarea admisibilității recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererile de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursurilor sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurențelor cu decizia instanței de apel, relatarea situației, nu constituie un 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 doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, Colegiul reține că potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, 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) Cod de procedură civilă, 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 Cod de procedură civilă.

Din recursurile declarate nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut.

Există limitări implicit admise [Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acest este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (a se vedea Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului.

Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursurilor.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursurile declarate de Cșiminschi Olga, reprezentantă de avocatul Gulca Lilia și Mantaluța Valeriu nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, sunt inadmisibile.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se declară inadmisibile recursurile declarate de Cșiminschi Olga, reprezentantă de avocatul Gulca Lilia și Mantaluța Valeriu.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Galina Stratulat

Dumitru Mardari