

Dosarul nr. 2ra-1775/18

Prima instanță: Judecătoria Orhei sediul Rezina, jud. I. Negreanu

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, jud. L. Bulgac, Gr. Dașchevici, S. Gîrbu

DECIZIE

15 decembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecător
judecătorii

Oleg Sternioală
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru
Mariana Pitic
Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de către Consiliul orășenesc Rezina

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliul orășenesc Rezina împotriva Alionei Bagrin cu privire la demolarea construcțiilor și înlăturarea obstacolelor în folosirea lotului de pământ proprietate publică

împotriva deciziei din 5 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de către Aliona Bagrin, casată hotărârea din 28 septembrie 2017 a Judecătoriei Orhei sediul Rezina și emisă o nouă hotărâre

constată:

La 16 februarie 2015, Consiliul orășenesc Rezina a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Alionei Bagrin, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Rezina al Întreprinderii de Stat „Cadastru” cu privire la demolarea construcțiilor edificate samavolnic și înlăturarea obstacolelor în folosirea lotului de pământ proprietate publică.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că la 16 iunie 2003 între Primăria or. Rezina în persoana primarului Ion Burciu, în calitate de vânzător pe de o parte și SRL „Bagser-Service”, în persoana directorului Serghei Bagrin pe de altă parte, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a sectorului de teren cu suprafața de 0,0285 ha, nr. cadastral XXXXX, situat în or. Rezina str. 27 August, fără număr, cu adiacenții 1-2 SA „Speranța”, 2-1 pământ proprietate publică (Primăria or. Rezina).

Ulterior, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 7524 din 1 iulie 2005 acest teren a fost înstrăinat Alionei Bagrin.

A arătat că prin actul de constatare pe teren a bunului imobil din or. Rezina str. 27 August nr. 38 cu nr. cadastral XXXXX, întocmit la 28 aprilie 2009 de către

V. Lehevici, inginer cadastral, specialist la Oficiul Cadastral Teritorial Rezina, s-a constatat că construcția nefinalizată, nr. cadastral XXXXX, cu suprafața la sol de 403,3 m², se extinde pe teren proprietate publică, cu suprafața de 0,0285 ha și pe teren proprietate privată nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,0033 ha.

La data de 5 noiembrie 2009, prin dispoziția nr. 533-CN, emisă de Primarul or. Rezina, a fost instituită comisia de lucru pentru examinarea cererii depuse de Aliona Bagrin cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului proprietate publică din or. Rezina str. 27 August nr. 38.

Reclamantul a menționat că din procesul-verbal al comisiei de lucru pentru examinarea cererii Alionei Bagrin, rezultă că SRL „Bagser-Service” a ocupat samavolnic 0,0285 ha proprietate publică și 0,0033 ha - proprietate a SA „Speranța”.

A considerat că în cazul dat, sunt aplicabile dispozițiile art. 329 alin. (3) Cod civil, potrivit cărora, în cazul în care construcțiile sau lucrările sunt făcute de un terț, proprietarul terenului are dreptul să le țină pentru sine sau să oblige terțul să le ridice pe cheltuială proprie și să repare daunele cauzate, cât și dispozițiile art. 374 Cod civil, potrivit cărora proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

Astfel, și-a întemeiat pretențiile în baza prevederilor art. 316, 329, 374 Cod civil, art. 30, 101 Codul funciar.

A solicitat obligarea Alionei Bagrin să înlăture obstacolele în folosirea terenului proprietate a unității administrativ-teritoriale Rezina, prin demolarea construcției edificate samavolnic și eliberarea terenului ocupat din or. Rezina str. 27 August nr. 38.

Prin hotărârea din 28 septembrie 2017 a Judecătoriei Orhei, sediul Rezina, acțiunea a fost admisă.

A fost obligată Aliona Bagrin să înlăture obstacolele în folosirea terenului proprietate publică și să demoleze construcția cu suprafața de 0,0285 ha edificată pe terenul proprietate publică a unității administrativ-teritoriale Rezina amplasat pe str. 27 August nr. 38 or. Rezina.

A fost încasată de la Aliona Bagrin în beneficiul Primăriei or. Rezina cheltuielile de judecată în mărime de 3 000 de lei pentru asistență juridică.

Prin decizia din 5 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, apelul declarat de către Aliona Bagrin a fost admis, hotărârea primei instanțe a fost casată și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

La 23 iunie 2018, Consiliul orășenesc Rezina a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea deciziei recurate cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului, Consiliul orășenesc Rezina a evidențiat că instanța de apel în mod neîntemeiat a respins acțiunea cu privire la demolarea construcției aflate în proprietatea publică locală și înlăturarea obstacolelor.

A menționat că ocuparea abuzivă a terenului proprietate publică a unității administrativ-teritoriale Rezina a fost stabilită prin actul de constatare pe teren, întocmit la 28 aprilie 2009 de către inginerul cadastral V. Lehevici, specialist la Oficiul Cadastral Teritorial Rezina.

Astfel, a indicat că Curtea de Apel Chișinău a interpretat și aplicat în mod eronat normele de drept material, precum și a apreciat în mod arbitrar suportul probatoriu al cauzei.

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.

Materialele dosarului atestă că copia deciziei din 5 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost expediată în adresa participanților la proces la 16 mai 2018 (f. d. 214, vol. I), însă careva date care ar confirma recepționarea acestora de către recurent la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 23 iunie 2018, în termenul prevăzut de lege.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, 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.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) CPC, 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.

Actele cauzei denotă că înaintând acțiunea în judecată împotriva Alionei Bagrin, Consiliul orașenesc Rezina a solicitat demolarea construcțiilor edificate samavolnic și înlăturarea obstacolelor în folosirea lotului de pământ proprietate publică din or. Rezina str. 27 August nr. 38.

Fiind investită cu judecarea prezentei cauze, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii, Aliona Bagrin fiind obligată să demoleze construcția cu suprafața de 0,0285 ha edificată pe terenul proprietate publică a unității administrativ-teritoriale Rezina amplasat pe str. 27 August nr. 38 or. Rezina.

Judecând apelul declarat de către Aliona Bagrin instanța de apel l-a admis, a casat integral hotărârea primei instanțe și a adoptat o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost respinsă.

Verificând legalitatea deciziei contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în recurs, instanța de recurs constată că soluția a fost dată de către instanța de apel fără elucidarea pe deplin a circumstanțele cauzei și fără determinarea exactă a naturii juridice a litigiului, criteriu, care presupune prin sine lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele invocate de părți.

În susținerea acestei concluzii se vor reține prevederile art. 130 alin. (1) și (2) CPC, care stipulează că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei

convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege și nici un fel de probe nu au pentru instanță judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Iar potrivit art. 373 alin. (1) și (2) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță; instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Instanța de recurs reține că, contrar acestor prevederi legale, instanța de apel judecând apelul declarat de către Aliona Bagrin, ca temei de respingere a acțiunii, a reținut în linii generale faptul că construcția magazinului, ce constituie obiectul prezentului litigiului, a fost finisată încă la data de 10 mai 2005, fiind recepționată de către comisia specială, astfel că Primăria și Consiliul orașenesc Rezina a tolerat situația creată, până la 28 aprilie 2009 nefiind înaintate careva obiecții cu privire la ridicarea construcției date.

Se va menționa că, într-adevăr, materialele dosarului denotă cu certitudine că autorizația de construcție nr. 9 din 18 august 2003 și executarea lucrărilor de construire a centrului comercial pe terenul amplasat în or. Rezina str. 27 August nr. 38 au fost autorizate pe numele SRL „Bagser-Service”, iar conform procesului-verbal de recepție finală nr. 01 din 10 mai 2005, comisia de recepție finală a propus spre recepție finală construcția comercială lit. 01 cu nr. cadastral 6701205.225 din adresa menționată (f. d. 154, 162 vol. I).

În același timp, instanța de recurs notează că la materialele pricinii lipsește o careva probă pertinentă care ar demonstra că construcția menționată a fost primită spre exploatare și înregistrată ca bun imobil în Registrul bunurilor imobile, fapt ce contravine susținerilor instanței de apel în acest sens.

Mai mult că aceste susțineri ale instanței de apel se atestă a fi contradictorii, în situația în care conform contractului de vânzare-cumpărare nr.7524 din 1 iulie 2005 SRL „Bagser-Service” a înstăinat Alionei Bagrin doar lotul de teren în mărime de 0,0285 ha din str. str. 27 August or. Rezina, acest fapt reieșind și din certificatul eliberat la 6 iunie 2016 cu privire la înscrisurile valabile din Registrul bunurilor imobile XXXXX, din care rezultă că Aliona Bagrin este proprietara doar a bunului imobil constituit din terenul cu suprafața de 0,0285 ha, nr. cadastral XXXXX, în baza contractului cu SRL „Bagser-Service”, fără a fi menționate și careva construcții amplasate pe acest teren (f. d. 158-159, 160 vol. I).

Și asta cu atât mai mult cu cât, tot prin aceeași decizie contestată a instanței de apel, s-a reținut, într-un mod neînțeles, că în urma examinării legalității construcției comerciale din str. str. 27 August nr. 38 or. Rezina, Inspecția teritorială în construcții „Centru” Rezina a depistat o serie de încălcări, inclusiv faptul că la recepția finală nu au participat persoanele menționate la art. 37 alin. (3) și (4) din Regulamentul cu privire la recepția construcțiilor și instalațiilor aferente.

Despre lipsa de certitudine a soluției instanței de apel cu privire la darea în exploatare a construcției în litigiu înca la 10 mai 2005, vorbește și faptul că instanța de apel nu a supus aprecierii un alt extras a Agenției relații funciare și cadastru Întreprinderea de stat Chișinău, anexat la materialele pricinii, din care deși, se evidențiază că pe lotul de teren cu nr. cadastral XXXXX este amplasată construcția magazin cu nr. cadastral XXXXX, care ar fi construită în anul 2005, acest extras nu indică cine este proprietarul acestei construcții și în baza cărui act a fost înregistrată la organul cadastral (f. d. 161).

Or, conform art. 36 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil este confirmată prin extrasul din registrul bunurilor imobile sau prin certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile, iar potrivit art. 37 alin. (1) al aceleiași legi, consecințele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierii despre drepturile asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile.

Astfel fiind, este indubitabil că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte certitudinea adoptării soluției la care s-a ajuns, având o motivare superficială, fără a fi abordate toate aspectele importante în speță.

Drept urmare, în situația în care lipsește un suport probatoriu suficient și pertinent care să demonstreze situația de fapt și de drept a bunului imobil care se solicită a fi demolat, inclusiv deținerea dreptului de proprietate asupra acestui bun, instanța de recurs se află în imposibilitate de a exercita controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

În acest context, nu mai puțin important este de menționat că, deși instanța de apel a pus la baza deciziei sale mai multe acte anexate la materialele pricinii în copii, cum ar fi actul de constatare pe teren a bunului imobil, planul de amplasare a imobilului, autorizația de construire, procesul-verbal de recepție finală etc., se atestă că acestea au fost reținute cu încălcarea prevederilor art. 138 alin. (4) CPC, care indică expres că înscrisul se depune în original sau în copie autentificată în modul stabilit de lege, *indicându-se locul de aflare a originalului*. Înscrisul se depune în original când, conform legii sau unui alt act normativ, circumstanțele cauzei trebuie confirmate numai cu documente în original și când, ca urmare a soluționării cauzei, înscrisul își pierde efectul juridic sau când copiile de pe documentul prezentat au cuprinsuri contradictorii, precum și în alte cazuri când instanța consideră necesară prezentarea originalului.

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

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

La caz, însă decizia Curții de Apel Chișinău nu satisface standardele relevante ale legalității și temeiniciei unui act judecătoresc, drept urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție concluzionează asupra necesității remiterii prezentei cauze spre rejudecare în instanța de apel, astfel încât să fie revăzut suportul probatoriu admisibil.

Față de cele de preced, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa integral decizia instanței de apel și de a remite cauza spre rejudecare în instanța de apel, deoarece eroarea judiciară nu poate fi corectată de instanța de recurs.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând cauza, să emită o decizie legală și întemeiată, respectând dreptul părților la un proces echitabil.

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

decide:

Se admite recursul declarat de către Consiliul orășenesc Rezina.

Se casează integral decizia din 5 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliul orășenesc Rezina împotriva Alionei Bagrin cu privire la demolarea construcțiilor edificate samovolnic și înlăturarea obstacolelor în folosirea lotului de pământ proprietate publică, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un alt complet de judecători.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic

Ala Cobăneanu