

Dosarul nr. 3ra-1156/18

Prima instanță: Judecătoria Căușeni, sediul Ștefan Vodă (jud: I.Nașco)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: L.Bulgac, S.Gîrbu, G.Dașchevici)

## D E C I Z I E

18 decembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Oleg Sternioală  
Ala Cobăneanu  
Mariana Pitic  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru

examinând recursul declarat de Societatea pe Acțiuni „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” împotriva Consiliului și Primăriei satului Olănești, raionul Ștefan Vodă, intervenient accesoriu Departamentul Poliției de Frontieră cu privire la anularea actelor administrative și obligarea emiterii deciziei cu privire la vânzarea terenului aferent,

împotriva deciziei din 15 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul declarat de Consiliul și Primăria satului Olănești, raionul Ștefan Vodă s-a casat hotărârea din 15 septembrie 2017 a Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă și s-a emis o nouă hotărâre de respingere a acțiunii,

### c o n s t a t ă:

La 10 martie 2016, SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului și Primăriei satului Olănești, raionul Ștefan Vodă solicitând:

- anularea deciziei privind formarea în baza lotului de pământ nr. cadastral xxxxx a trei noi obiecte imobile cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 4,0634 ha, cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,073 ha și cu nr. cadastral 8525202129 cu suprafața de 0,9078 ha;

- anularea deciziei Consiliului consiliului Olănești nr. 4/16 din 10 decembrie 2015, cu privire la vânzarea în folosul SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” a terenului aferent cu nr.cadastral xxxxx cu suprafața de 4,0634 ha la prețul normativ de 115477,26 ca fiind ilegală;

- obligarea Consiliului local Olănești să adopte decizie privind vânzarea în folosul SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” a terenului aferent cu suprafața de 6,53 ha cu fostul nr. cadastral xxxxx la prețul normativ.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, la 26 noiembrie 2015 s-a adresat Consiliului local Olănești cu cerere privind vânzarea terenului cu nr. cadastral xxxxx, la care întreprinderea efectuează procesul tehnologic.

La 10 decembrie 2015 Consiliul local Olănești a adoptat decizia nr. 4/16 privind vânzarea SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” terenului aferent cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 4,0634 ha, la prețul normativ de 115 477,26 de lei, care i-a fost adusă la cunoștință la 30 decembrie 2015.

La 11 ianuarie 2016, în baza art. 14 al Legii contenciosului administrativ, SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” a depus la Consiliul local Olănești și la Primăria satului Olănești, raionul Ștefan Vodă o cerere prealabilă, solicitând anularea deciziei referitor la formarea, în baza lotului de pământ nr. cadastral xxxxx a trei noi obiecte imobile, și anume, cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 4,0634 ha, nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,073 ha și nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,9078; revocarea deciziei Consiliului local Olănești nr.4/16 din 10 decembrie 2015; adoptarea unei decizii noi privind vânzarea SA „Întreprindere de colectare a Cerealelor Olănești” a terenului aferent (fostul nr. cadastral xxxxx) cu suprafața de 6,53 ha la prețul normativ, însă răspuns la cererea prealabilă nu a primit, nici de la Primărie și nici de la Consiliul sătesc.

SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” a considerat că, prin decizia adoptată și neprimind răspunsul la cererea prealabilă, a fost lezată într-un drept al său, recunoscut de lege. Or, deciziile adoptate de Consiliul local Olănești privind formarea în baza lotului de pământ și deciziei nr. 4/16 din 10 decembrie 2015, sunt pasibile anulării ca ilegale.

Reclamanta a menționat că, decizia de formare a trei loturi de teren, nu a fost prezentată, iar reprezentanții Primăriei satului Olănești și Consiliului local Olănești în ședința de judecată au declarat că o astfel de decizie nu a fost adoptată.

Prin hotărârea din 20 aprilie 2016 a Judecătoriei Ștefan Vodă, a fost anulată decizia nr.4/16 din 10 decembrie 2015, Consiliul local Olănești fiind obligat să emită o decizie privind vânzarea SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” a terenului aferent cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 6,53 ha conform prețului normativ. Cerința privind anularea deciziei de formare a trei loturi de teren cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 4,0634 ha, cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,073 ha și nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,9078 ha, a fost respinsă. (f.d. 89-93, vol.I)

La 12 iulie 2016, Consiliul local Olănești și Primăria satului Olănești au depus cerere de revizuire, prin care au solicitat casarea hotărârii din 20 aprilie 2016 a Judecătoriei Ștefan Vodă și emiterea unei noi hotărâri, prin care să fie respinsă acțiunea depusă de SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești”.

La 14 octombrie 2016, SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” a depus cerere de revizuire a hotărârii din 20 aprilie 2016 a Judecătoriei Ștefan Vodă.

La 18 noiembrie 2016, Consiliul local Olănești a depus cerere privind modificarea parțială a obiectului cererii de revizuire, declarând că renunță la cerința privind anularea deciziei Consiliului local Olănești nr.4/16 din 10 decembrie 2015 privind permiterea vânzării terenului aferent construcțiilor SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” cu nr. cadastral xxxxx cu

suprafața de 4,0634 ha pe motivul existenței a unei decizii similare nr. 4.4/8 din 10 iulie 2012 anexată la cererea de revizuire.

Prin încheierea din 21 noiembrie 2016 a Judecătoriei Ștefan Vodă s-au admis cererile de revizuire depuse de Consiliul local Olănești, Primăria satului Olănești și SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești”, s-a casat hotărârea Judecătoriei Ștefan Vodă din 20 aprilie 2016 și s-a dispus rejudecarea cauzei.

La rejudecarea cauzei, SA „Întreprinderea de Colectare a Cerealelor Olănești” prin cererea din 18 mai 2017 și-a concretizat cerințele, prin care a solicitat:

- anularea deciziei Consiliului local Olănești nr. 4/4.8 din 10.07.2012 privind formarea în baza lotului de pământ nr. cadastral xxxxx a trei noi obiecte de imobile nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 4,0634 ha, nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,073 ha și nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,9078;

- anularea deciziei nr. 1/8 din 12 februarie 2013 privind modificarea deciziei 4/4.8 din 10 iulie 2012,

- anularea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a trei noi obiecte formate, în baza deciziei Consiliului local Olănești nr.4/4.8 din 10 iulie 2012;

- anularea deciziei nr. 1/8 din 12 februarie 2013 cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 4,0634 ha, nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,073 ha și nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,9078 ha cu restabilirea înscrierii referitor la terenul cu nr. cadastral xxxxx;

- actualizarea suprafeței terenului cu nr. cadastral xxxxx de la 6,53 ha la 4,80 ha conform proiectului nr. 14170/17-28 elaborat de Institutul Național de Cercetări și proiectare în domeniul amenajării Teritoriului Urbanismului și Arhitecturii, cu Funcții teritoriale ”URBANPROIECT” cu dispunerea înregistrării acestei actualizări în Registrul bunurilor imobile;

- anularea deciziei Consiliului local Olănești nr.4/16 din 10 decembrie 2015 (în cadrul ședinței de judecată a renunțat la aceasta cerință, deoarece prin decizia nr. 1/5 din 19 ianuarie 2017 Consiliul local Olănești a fost abrogată decizia în cauză);

- obligarea Consiliului local Olănești să adopte o decizie nouă privind vânzarea în folosul S.A. „Întreprinderea de colectare a cerealelor Olănești” a terenului aferent (fostul nr. cadastral xxxxx) cu suprafața de 4,80 ha conform proiectului nr. 14170/17-28 elaborat de Institutul Național de Cercetări și proiectare în domeniul amenajării Teritoriului Urbanismului și Arhitecturii, cu funcții teritoriale ”URBANPROIECT” la prețul normativ;

- obligarea Primarului satului Olănești să încheie contractul de vânzare în folosul SA „Întreprinderea de colectare a cerealelor Olănești” a terenului aferent (fostul nr. cadastral xxxxx) cu suprafața de 4,80 ha conform proiectului nr. 14170/17-28 elaborat de Institutul Național de Cercetări și proiectare în domeniul amenajării Teritoriului Urbanismului și Arhitecturii cu funcții teritoriale ”URBANPROIECT” la prețul normativ.

Prin hotărârea din 15 septembrie 2017 a Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă, cererea de chemare în judecată depusă de SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” a fost admisă.

S-a anulat decizia Consiliului local Olănești nr. 4/4.8 din 10 iulie 2012 privind formarea în baza lotului de pământ nr. cadastral xxxxx a trei noi obiecte imobile cu

nr. cadastral xxxxx cu suprafața de ha, nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,073 ha și nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,9078 ha.

S-a anulat decizia Consiliului local Olănești nr. 1/8 din 12 februarie 2013 privind modificarea deciziei. 4/4.8 din 10 iulie 2012.

S-a anulat înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a trei noi obiecte imobile cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 4,0634 ha, nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,073 ha și nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,9078 ha cu restabilirea înscrierii referitor la terenul cu nr. cadastral xxxxx.

S-a dispus actualizarea suprafeței terenului cu nr. cadastral xxxxx de la 6.53 ha la 4,80 ha conform Proiectului nr.14170/17-28 elaborat de Institutul național de Cercetări și Proiectare în Domeniu Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Arhitecturii, cu funcții teritoriale "URBANPROIECT" cu dispunerea înregistrării acestei actualizări în Registrul bunurilor imobile.

S-a obligat Consiliului local Olănești să adopte o decizie privind vânzarea SA „Întreprindere de colectare a Cerealelor Olănești” a terenului aferent (fostul nr. cadastral xxxxx) cu suprafața actualizată de 4,80 ha conform Proiectul nr.14170/17-28 elaborat de Institutul Național de Cercetări și Proiectare în Domeniul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Arhitecturii, cu funcții teritoriale "URBANPROIECT" la prețul normativ pentru teren aferent.

S-a obligat Primarul satului Olănești să încheie contractul de vânzare cu SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” a terenului aferent (fostul nr. cadastral xxxxx) cu suprafața actualizată de 4,80 ha conform Proiectul nr.14170/17-28 elaborat de Institutul național de Cercetări și Proiectare în Domeniu Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Arhitecturii, cu funcții teritoriale "URBANPROIECT" la prețul normativ pentru teren aferent. (f.d. 129-136, vol. II)

La 13 octombrie 2017, Consiliul și Primăria satului Olănești au declarat apel împotriva hotărârii din 15 septembrie 2017 a Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă.

Prin decizia din 15 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de Consiliul și Primăria satului Olănești, casată hotărârea din 15 septembrie 2017 a Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă și a fost emisă o nouă hotărâre de respingere a acțiunii.

La 6 iulie 2018 SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” a declarat recurs împotriva deciziei din 15 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural, prin neaplicarea legii care trebuia să fie aplicată.

Societatea a afirmat că instanța de apel a ignorat prevederile art. 17 alin. (2) lit. c) al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile, dispoziție analogică prevăzută și la pct. 29 al Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 61 din 29 ianuarie 1999, acordul scris al titularilor de drepturi ce grevează dreptul de proprietate asupra bunului imobil.

În sprijinul poziției exprimate a considerat că deși societatea a fost concomitent și proprietara construcțiilor, amplasate pe terenul cu nr. cadastral xxxxx și arendașul acestui teren, autoritățile publice locale nu doar că nu au

solicitat acordul întreprinderii la formarea bunurilor imobile, dar și nici nu l-au înștiințat referitor la decizia respectivă.

Mai mult, instanța de apel a ignorat prevederile art. 7 lit. c) al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile și pct.19 al Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile, care stabilesc că bunul imobil format să fie asigurat cu drum de acces.

La fel, a menționat că după stabilirea hotarelor noi a lotului, de fapt s-a creat imposibilitatea accesului la clădire, la tehnică de transport pentru descărcarea cerealelor, deoarece porțile clădirii sunt de partea terenului nou format pe distanță mai puțin de 3 metri.

Suplimentar a menționat că instanța de apel a omis să se expună asupra cerinței referitor la anularea divizării (formării) ilegale a bunurilor imobile, fapt ce denotă examinarea superficială a cauzei.

În conformitate cu art. 434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa recurenteii copia decizie, însă date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurent la dosar lipsesc. Astfel, recursul declarat la 6 iulie 2018 este în termen.

Examinând argumentele invocate în cererea de recurs în raport cu materialele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel, cu trimiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) 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.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, 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.

Din materialele cauzei s-a constatat că la 10 martie 2016 SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului și Primăriei satului Olănești cu privire la anularea actelor administrative. (f.d. 4-6, vol.I)

La 26 noiembrie 2015 SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” s-a adresat Consiliului local Olănești cu cerere privind vânzarea terenului cu nr. cadastral 85252003671, la care întreprinderea efectua procesul tehnologic.

La 10 decembrie 2015 Consiliul local Olănești a adoptat decizia nr. 4/16 privind vânzarea SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” terenului aferent cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 4,0634 ha, la prețul normativ de 115 477,26 de lei, care i-a fost adusă la cunoștință la 30 decembrie 2015.

La 11 ianuarie 2016 SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” a depus, în baza art. 14 al Legii contenciosului administrativ, la Consiliul sătesc Olănești și la Primăria satului Olănești cerere prealabilă privind anularea deciziei referitor la formarea în baza lotului de pământ nr. cadastral xxxxx a trei noi obiecte imobile și anume: cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 4,0634 ha, nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,073 ha și nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,9078; revocarea deciziei Consiliului local Olănești nr.4/16 din 10 decembrie 2015; adoptarea unei decizii noi privind vânzarea SA „Întreprindere de colectare a Cerealelor Olănești” a terenului aferent (fostul nr. cadastral xxxxx) cu suprafața de 6,53 ha la prețul normativ, însă răspuns la cererea prealabilă nu a primit, nici de la Primărie și nici de la Consiliul sătesc.

Prin hotărârea din 20 aprilie 2016 a Judecătoriei Ștefan Vodă a fost anulată decizia nr.4/16 din 10 decembrie 2015 Consiliul sătesc Olănești fiind obligat să emită o decizie privind vânzarea către SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” a terenului aferent cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 6,53 ha conform prețului normativ. Cerința privind anularea deciziei de formare a trei loturi de teren cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 4,0634 ha, cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,073 ha și nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,9078 ha, a fost respinsă. (f.d. 89-93, vol.I)

Ulterior, prin încheierea din 21 noiembrie 2016 a Judecătoriei Ștefan Vodă s-au admis cererile de revizuire depuse de Consiliul local Olănești, Primăria satului Olănești și SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești”, s-a casat hotărârea Judecătoriei Ștefan Vodă din 20 aprilie 2016 și s-a dispus rejudecarea cauzei.

La rejudecarea cauzei, SA „Întreprinderea de Colectare a Cerealelor Olănești” prin cererea din 18 mai 2017 și-a concretizat cerințele, prin care a solicitat:

anularea deciziei Consiliului local Olănești nr. 4/4.8 din 10 iulie 2012 privind formarea în baza lotului de pământ nr. cadastral xxxxx a trei noi obiecte de imobile nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 4,0634 ha, nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,073 ha și nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,9078;

anularea deciziei nr. 1/8 din 12 februarie 2013 privind modificarea deciziei 4/4.8 din 10 iulie 2012;

anularea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a trei noi obiecte formate, în baza deciziei Consiliului local Olănești nr.4/4.8 din 10 iulie 2012;

anularea deciziei nr. 1/8 din 12 februarie 2013 cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 4,0634 ha, nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,073 ha și nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,9078 ha cu restabilirea înscrierii referitor la terenul cu nr. cadastral xxxxx;

actualizarea suprafeței terenului cu nr. cadastral xxxxx de la 6,53 ha la 4,80 ha conform proiectului nr. 14170/17-28 elaborat de Institutul Național de Cercetări și proiectare în domeniul amenajării Teritoriului Urbanismului și Arhitecturii, cu Funcții teritoriale ”URBANPROIECT” cu dispunerea înregistrării acestei actualizări în Registrul bunurilor imobile;

obligarea Consiliului local Olănești să adopte o decizie nouă privind vânzarea în folosul SA „Întreprinderea de colectare a cerealelor Olănești” a terenului aferent (fostul nr. cadastral xxxxx) cu suprafața de 4,80 ha conform proiectului nr. 14170/17-28 elaborat de Institutul Național de Cercetări și proiectare în domeniul

amenajării Teritoriului Urbanismului și Arhitecturii, cu funcții teritoriale „URBANPROIECT” la prețul normativ;

obligarea Primarului s. Olănești să încheie contractul de vânzare în folosul SA „Întreprinderea de colectare a cerealelor Olănești” a terenului aferent (fostul nr. cadastral xxxxx) cu suprafața de 4,80 ha conform proiectului nr. 14170/17-28 elaborat de Institutul Național de Cercetări și proiectare în domeniul amenajării Teritoriului Urbanismului și Arhitecturii cu funcții teritoriale „URBANPROIECT” la prețul normativ. (f.d. 57-59, vol.II)

La materialul probator al cauzei se regăsește proiectul nr. 14170/17-28 elaborat de Institutul național de cercetări și proiectare în Domeniul amenajării Teritoriului, Urbanismului și Arhitecturii cu Funcții teritoriale „URBANPROIECT” (anexat la materialele dosarului), prin care s-a stabilit că suprafața totală a terenului constituie 4,9754 ha (conform planului anexat), suprafața terenului actualizat este de 4,80 ha, teren care este necesar SA „Întreprinderii de colectare a cerealelor Olănești” pentru procesele tehnologice de activitate pentru prelucrarea și depozitarea cerealelor, iar suprafața de 0,18 ha constituie teren care urmează să treacă în proprietatea publică locală pentru organizarea zonei de protecție a râului Nistru, precum și concluziile experților institutului „Indalproiect” nr. 7a din 15 martie 2016.

Fiind investită cu judecarea prezentului litigiu, prima instanță a admis cererea de chemare în judecată depusă de SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” în sensul formulat. (f.d. 129-136, vol.II)

Judecând apelul declarat de Consiliul și Primăria satului Olănești, instanța de apel a casat hotărârea din 15 septembrie 2017 a Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă și a emis o nouă hotărâre de respingere a acțiunii.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că prima instanță greșit a concluzionat temeinicia acțiunii, or, s-a constatat cu certitudine că în realitate nu există un asemenea teren cu suprafața de 6,53 ha, nici cu suprafața de 5,40 ha și 4,48 ha, precum solicită SA „Întreprinderea de colectare a cerealelor Olănești”, iar terenul care există la moment și care putea fi vândut societății este cu suprafața de 3,92 ha, care este indicată în declarația de constituire a întreprinderii.

La fel, instanța de apel a remarcat că, la data constituirii societății pe acțiuni 25 mai 1995, întreprinderea deținea teren aferent construcțiilor cu suprafața totală de 3,92 ha.

Totodată, Curtea de Apel Chișinău a specificat că în suprafața de 4,8 ha a terenului aferent construcțiilor întreprinderii a fost inclus ilegal terenul spații verzi, înstrăinarea căror este interzisă prin lege, fapt confirmat prin Planul geometric cadastral perfectat în anul 2012, răspunsul OCT Ștefan Vodă din 28 octombrie 2016, planul schemă perfectat de SRL „Geox-Vector” la 18 mai 2017, extrasul din registrul bunurilor imobile a OCT Ștefan Vodă din 31 mai 2016 și depozițiile specialiștilor, inclusiv rapoartele de expertize elaborate de către instituțiile private „Indalproiect” și „Urbanproiect”.

Mai mult, la cererea SA „Întreprindere de colectare a Cerealelor Olănești” din 7 martie 2003, OCT Căușeni a perfectat planul geometric al întreprinderii cu suprafața de 6,53 ha, în care ilegal au fost incluse suprafețele spațiilor verzi pe care a fost amplasată fosta biserică cu parc, zonei riverane a râului Nistru, Frontierei de Stat, o parte din albia râului, înstrăinarea căror este interzisă prin lege și 0,9078 ha

teren proprietate publică cu destinație construcții, care putea fi transmis în arendă sau înstrăinat prin licitație publică cu permisiunea Consiliului local, la un alt preț.

În acest sens, instanța de apel a evidențiat că, prima instanță incorect a dispus obligarea Consiliului local Olănești să adopte decizia privind vânzarea terenului aferent cu suprafața de 4,80 ha. Or, societatea nu a prezentat nicio probă prin care să demonstreze că suprafața terenului a fost majorată de la 3,92 ha, respectiv la 6,53 ha, 5.0438 ha și 4.80 ha.

Astfel, doar în baza deciziei Consiliului local putea să fie extins lotul de teren de la 3,92 ha la 6,53 ha, ceea ce de fapt la caz nu există.

Instanța de apel a considerat că instanța de fond neîntemeiat a anulat deciziile Consiliului local Olănești nr 4/4.8 din 10 iulie.2012 și nr 1/8 din 12 decembrie 2013 privind formarea în baza lotului de pământ cu nr. cadastral xxxxx a trei loturi de pământ, deoarece prin acestea a fost documentată situația bunurilor imobile existente la data întocmirii planului cadastral în luna aprilie 2012 în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, la cererea SA „Întreprinderea de colectare a cerealelor din Olănești” din 10 martie 2012 privind vinderea terenului aferent construcțiilor întreprinderii cu suprafața de 6,7 ha, care a fost satisfăcută prin vinderea terenului menționat cu suprafața de 4,0634 ha și astfel anumite drepturi nu i-au fost lezate.

Or, bunurile imobile proprietate publică pot fi supuse diverselor schimbări la discreția proprietarului, la caz, a Consiliului local Olănești, atât de ordin juridic, cât și fizic, fapt confirmat prin răspunsul Agenției Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova și OCT Ștefan Vodă, filiala ÎS „Cadastru” din 28 octombrie 2014, răspunsul SRL „Geox Vector” din 27 octombrie 2014, planul cadastral întocmit de OCT Ștefan Vodă, filiala ÎS „Cadastru” precum și Extrasul din Registrul bunurilor imobile a OCT Ștefan Vodă, filiala ÎS „Cadastru” din 31 mai 2016.

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

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

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

Atunci, când instanța de apel, examinează apelul și adoptă o decizie, prin care casează hotărârea primei instanțe (total sau parțial) cu adoptarea unei noi soluții, urmează a ține cont de faptul, că este obligată să examineze cauza, în limita pretențiilor reclamantului.

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

În speță, prezintă relevanță și art. 373 alin. (1) și (2) Cod de procedură civilă, care stipulează că 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 cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi, instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei, referindu-se selectiv la unele mijloace de probă, argumentându-și poziția prin influența decisivă asupra pertinentei și utilității lor de timpul scurs de la momentul producerii faptei prejudiciabile, fără a examina legalitatea și temeinicia hotărârii supusă apelului sub toate aspectele, în raport cu regulile și legislația ce guvernează litigiul în cauză. Or, în scopul stabilirii temeiniciei sau netemeiniciei pretențiilor solicitate în acțiune, era indispensabil, alături de cele constatate, de a supune controlului legalitatea hotărârii atacate cu apel în baza argumentelor aduse în cererea de apel în raport cu motivele invocate în explicațiile intimaților, depozițiilor martorilor, cu expunerea ulterioară a poziției instanței pe fiecare din argumentele invocate, admitând unele probe și respingând altele.

La caz, sunt incidente și prevederile art. 25 alin. (1) Cod de procedură civilă, care reglementează că, instanța trebuie să cerceteze direct și nemijlocit probele, să asculte explicațiile părților și intervenienților, depozițiile martorilor, concluziile expertului, consultațiile și explicațiile specialistului, să ia cunoștință de înscrisuri, să cerceteze probele materiale, să audieze înregistrările audio și să vizioneze înregistrările video, să emită hotărârea numai în temeiul circumstanțelor constatate și al probelor cercetate și verificate în ședință de judecată.

În asemenea împrejurări, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție relevă că contrar normelor sus-citate, instanța de apel, judecând apelul declarat de Consiliul local Olănești și Primăria satului Olănești, nu a dat apreciere tuturor probelor din materialele cauzei și a examinat superficial cauza, în raport cu cele invocate de intimată SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești”, precum și nu a purces la argumentarea propriu zisă a admisibilității unor probe, iar ca rezultat a evitat combaterea alegațiilor expuse pe parcursul examinării cauzei de către ultima, indicând că prima instanță nejustificat a admis cererea de chemare în judecată, reiterând întocmai argumentele și poziția Consiliului local Olănești și Primăria satului Olănești, fără a ține cont de cele invocate de societatea reclamantă.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție evidențiază că instanța de apel la adoptarea deciziei, a ignorat solicitările și invocările SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor

Olănești” din cererea de chemare în judecată și anume, referitor la legalitatea divizării/formării bunurilor imobile de către autoritățile publice locale.

Or, instanța de apel a omis că cerința ce vizează anularea deciziei privind formarea bunurilor imobile, este una principală și nu subsecventă celorlalte solicitări din acțiune, inclusiv cu privire la înstrăinarea terenului.

Mai mult, Curtea de Apel Chișinău nu și-a motivat soluția de ce anume a respins cererea de chemare în judecată în privința tuturor cerințelor, or, indispensabil la caz, urma să analizeze toate circumstanțele cauzei, inclusiv și referitor la asigurarea SA „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” a accesului separat la încăperea ce-i aparține sau posibilitatea de a amenaja o intrare separată la această încăpere, precum și la faptul că, terenul oferit în arendă reprezintă un teren aferent construcțiilor societății, care este utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora, pentru care a fost calculată și achitată plata arendei.

În acest sens, se va puncta și omiterea de către instanța de apel de a se expune asupra faptului că, inginerul cadastral, reprezentant al Primăriei comunei Olănești, în cadrul ședinței de judecată a relatat că, de fapt, în procesul înregistrării primare a terenului cu nr. cadastral xxxxx, acesta a fost măsurat eronat și suprafața faptică a acestuia este mai mică decât 6,53 ha, fapt confirmat și prin proiectul nr. 14170/17-28 elaborat de Institutul național de cercetări și proiectare în Domeniul amenajării Teritoriului, Urbanismului și Arhitecturii cu Funcții teritoriale „URBANPROIECT”, prin care s-a stabilit și concluzionat că suprafața totală a terenului constituie 4,9754 ha (conform planului anexat), suprafața terenului actualizat este de 4,80 ha.

La acest capitol, instanța de recurs consideră necesar de a menționa că potrivit art. 241 alin. (5) Cod de procedură civilă, în motivarea hotărârii se indică: circumstanțele cauzei, 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, fapt ce la caz, nu a fost respectat, or, instanța de apel urma să verifice probele din dosar și cele invocate de participanții la proces, motiv din care instanța de recurs este în imposibilitate de a verifica legalitatea deciziei supuse recursului.

Pe cale de consecință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel nu a dat apreciere per ansamblu, atât explicațiilor participanților la proces, cât și înscrisurilor anexate la dosar, cu toate că indisolubil la caz, urmau a fi reținute aceste aspecte.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție concluzionează că instanța de apel, casând hotărârea primei instanțe și pronunțând o nouă hotărâre, de respingere a cererii de chemare în judecată, urma să se expună asupra legalității divizării bunului imobil, în cazul în care s-a solicitat anularea actului administrativ, emis în acest sens.

În contextul celor expuse, argumentele invocate de către recurentă în cererea de recurs sunt întemeiate, deoarece reieșind din specificul acțiunii deduse judecății, precum și în scopul stabilirii temeiniciei sau netemeiniciei pretențiilor, alături de cele constatate, era indispensabil de a verifica cerințele formulate prin prisma particularităților instituite de normele speciale, și anume a Legii cu privire la formarea bunurilor imobile și a Legii contenciosului administrativ.

Ca urmare, 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 cercetării. 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.

În această ordine de idei este cert că omiterea aspectelor menționate de către instanța de apel, indică direct la examinarea superficială a cauzei, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției date de prima instanță prin prisma prevederilor legale, aplicabile cazului.

Distinct de cele relatate, la caz, se constată că de fapt instanța de apel a examinat superficial cauza civilă, adoptând o decizie neconvingătoare și fără argumentare clară, aprecierea probelor dată de instanța judecătorească fiind arbitrară și duce la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului, iar instanța de recurs este în imposibilitatea de a înlătura neajunsurile invocate supra.

Având în vedere circumstanțele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel urmează a fi casată cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, or, toate circumstanțele invocate raportate la normele juridice respective nu pot fi înlăturate de instanța de recurs.

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 Societatea pe Acțiuni „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești”.

Se casează decizia din 15 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Întreprinderea de colectare a Cerealelor Olănești” împotriva Consiliului și Primăriei satului Olănești, raionul Ștefan Vodă, intervenient accesoriu Departamentul Poliției de Frontieră cu privire la anularea actelor administrative și obligarea emiterii deciziei cu privire la vânzarea terenului aferent, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Oleg Sternioală

judecătorii

Ala Cobăneanu

Mariana Pitic

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru