

Dosarul nr. 3ra-77/19

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

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: V. Sîrbu, V. Mihaila, A. Minciuna)

## ÎNCHEIERE

20 februarie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Mariana Pitic  
Maria Ghervas  
Iurie Bejenaru

examinând chestiunea cu privire la admisibilitatea recursurilor declarate de  
Întreprinderea Individuală „Catranciuc” și Zinaida Eșanu,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul teritorial  
Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun.  
Chișinău și Întreprinderii Individuale „Catranciuc” cu privire la anularea deciziei și  
contractului de arendă și

cererea de chemare în judecată a Zinaidei Eșanu, Valerii Gubcea, Elenei Tomuz,  
succesorul Antoninei Onofriescu, Nicolae Moldovan, Rodicăi Odobescu, Mariei  
Hudorojcova, Elenei Pintilii, Ecaterinei Cornea, Lidiei Juglea, Xeniei Bulgac,  
Margaretei Doltu, Vladimir Castraveț, Ruveicăi Secu, Zinaidei Chirilova, Valera  
Vatamaniuc, Nataliei Codjebas, Nataliei Surdu și Elenei Baltag împotriva Primăriei  
mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău, Întreprinderii Individuale „Catranciuc”,  
Ministerului Economiei și Infrastructurii al Republicii Moldova (succesor al  
Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor), experții tehnici Evghenii  
Gavrilin și Nicolae Prutenu, intervenient accesoriu Instituția Publică „Agenția Servicii  
Publice” cu privire la anularea deciziei, contractului de arendă, certificatului de  
urbanism, autorizației de construcție, avizului tehnic, demolarea construcției, radierea  
înscrisurilor, radierea dreptului de folosință și constatarea dreptului de servitute,

împotriva deciziei din 26 septembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, corectată  
prin încheierea din 17 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins  
apelul declarat de Întreprinderea Individuală „Catranciuc”, a fost admis apelul declarat  
de Zinaida Eșanu, Valerii Gubcea, Elena Tomuz, succesorul Antoninei Onofriescu,  
Nicolae Moldovan, Rodica Odobescu, Maria Hudorojcova, Elena Pintilii, Ecaterina  
Cornea, Lidia Juglea, Xenia Bulgac, Margareta Doltu, Vladimir Castraveț, Ruveica  
Secu, Zinaida Chirilova, Valera Vatamaniuc, Natalia Codjebas, Natalia Surdu, Elena

Baltag, a fost casată parțial hotărârea din 04 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și a fost emisă în această parte o nouă hotărâre, iar în rest hotărârea a fost menținută,

c o n s t a t ă :

La data de 28 ianuarie 2013 Oficiului teritorial Chișinău al Cancelarie de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu ÎI „Catraniuc” cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-39 din 25 octombrie 2012, a fost dat în arendă pe un termen de 5 ani, ÎI „Catraniuc”, lotul de pământ cu suprafața de 88 m<sup>2</sup>, suplimentar terenului privatizat, pentru reconstrucția cu extindere a obiectivului comercial privat.

A susținut că, în temeiul decizie nr. 6/25-39 din 25 octombrie 2012, a fost încheiat contractul de arendă nr. 6013/2012 din 07 noiembrie 2012, între Primăria mun. Chișinău și ÎI „Catraniuc”, potrivit căruia bunul imobil cu suprafața de 88 m<sup>2</sup>, nr. cadastral xxxxx a fost transmis în arendă ÎI „Catraniuc” pentru reconstrucția cu extindere a obiectivului comercial privat.

A afirmat că, a efectuat controlul sub aspectul legalității al actului administrativ vizat, în temeiul art. 64 al Legii privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 și a constatat că decizia în cauză contravine prevederilor legislației în vigoare.

A notat că, la data de 03 decembrie 2012 a înaintat notificarea nr. 538-S/12, prin care a solicitat Consiliul mun. Chișinău, abrogarea deciziei nr. 6/25-39 din 25 octombrie 2012, în termen de 30 de zile.

A punctat că, procedura licitării dreptului de arendă urma a fi petrecută în conformitate cu Regulamentul privind licitațiile cu strigare și reducere, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 ianuarie 2009, care stabilește că organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de asigurarea liberului acces și a drepturilor egale pentru toți participanții, precum și prioritatea prețului maxim propus. Înregistrarea acestui teren la data de 04 decembrie 2012 în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral xxxxx, demonstrează în mod incontestabil că acest bun a și fost format ca bun imobil separat și urma a fi vândut la licitație publică.

A solicitat anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/15-29 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la darea în arendă a lotului de pământ din str. Ginta Latină xxxxx, ÎI „Catraniuc”.

Pe parcursul examinării cauzei, reclamantul a depus cerere de concretizare a cerințelor, prin care a solicitat suplimentar anularea contractului de arendă nr. 6013/2012 din 07 noiembrie 2012, încheiat între Primăria mun. Chișinău și ÎI „Catraniuc”.

La data de 18 octombrie 2013 reclamanta Zinaida Eșanu a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău și ÎI „Catraniuc” cu privire la obligarea de a institui dreptul de servitute asupra terenului arendat.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, este proprietara apartamentului nr. xxxxx, amplasat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină xxxxx.

A precizat că, la apartamentul dat a ridicat o anexă, iar prin procesul-verbal din 27 octombrie 2011, construcția dată a fost recepționată conform legislației în vigoare și înregistrată în Registrul bunurilor imobile.

A menționat că, conform proiectului construcției date, acces la această anexă a fost prevăzut prin trecerea din str. Ginta Latină, mun. Chișinău. Ulterior, porțiunea de teren amplasată în fața anexei menționate mai sus, a fost transmis în arendă ÎI „Catraniuc”, care a inițiat lucrări de construcție pe această porțiune de teren, blocându-i astfel accesul liber la anexă.

A relatat că, prin transmiterea în arendă a porțiunii de teren din str. Ginta Latină xxxxx, Consiliul mun. Chișinău nu a ținut cont de faptul că are nevoie de acces la anexa sa din strada dată.

A subliniat că, în scopul înlăturării obstacolelor în vederea exercitării dreptului de folosință asupra anexei sale, solicită instituirea dreptului de servitute asupra terenului arendat de ÎI „Catraniuc” din mun. Chișinău, str. Ginta Latină xxxxx.

A notat că, la data de 20 septembrie 2013 a expediat în adresa pârâtului cerere prealabilă, iar prin răspunsul din 02 octombrie 2013, pârâtul a respins posibilitatea soluționării pe cale amiabilă a litigiului iscat.

A solicitat obligarea Consiliului mun. Chișinău să emită o decizie privind instituirea dreptului de servitute asupra terenului arendat de către ÎI „Catraniuc” din str. Ginta Latină xxxxx, în scopul asigurării accesului liber la anexa sa, din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău, ap. xxxxx.

La data de 02 decembrie 2013 Zinaida Eșanu a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău și ÎI „Catraniuc” cu privire la anularea deciziei și contractului de arendă.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, este proprietara apartamentului nr. xxxxx din str. Ginta Latină xxxxx. La apartamentul dat, a ridicat o anexă, iar prin procesul-verbal din 27 octombrie 2011, construcția dată a fost recepționată conform legislației în vigoare și înregistrată în Registrul bunurilor imobile.

A specificat că, conform proiectului construcției date, acces la această anexă a fost prevăzut prin trecerea din str. Ginta Latină, mun. Chișinău.

A susținut că, în temeiul deciziei nr. 6/25-39 din 25 februarie 2012, ÎI „Catraniuc” a primit în arendă terenul din strada Ginta Latină xxxxx, în lipsa unei licitații publice.

A solicitat anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/15-29 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la darea în arendă a lotului de pământ din str. Ginta Latină xxxxx, ÎI „Catraniuc” și contractului de arendă nr. 6013/2012 din 07 noiembrie 2012, încheiat între Primăria mun. Chișinău și ÎI „Catraniuc”.

Prin încheierea din 24 martie 2014 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, a fost conexată într-un singur proces acțiunea civilă, la cererea de chemare în judecată a Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău și ÎI „Catraniuc” cu privire la anularea deciziei și contractului

de arendă și acțiunea civilă, la cererea de chemare în judecată a Zinaidei Eșanu împotriva Consiliului mun. Chișinău și ÎI „Catraniuc” cu privire la obligarea de a institui dreptul de servitute asupra terenului arendat.

La data de 01 aprilie 2014 Nicolae Moldovan, Margarita Doltu, Maria Hudorojcova, Valerii Gubceac, Vladimir Castraveț, Ana Luchian, Ecaterina Cornea, Elena Pintilii, Elena Baltaga, Zinaida Chirilova, Lidia Juglea, Natalia Codjebas, Antonina Onofreiscu, Ruveica Secu, Xenia Bulgac, Valera Vatamaniuc, Natalia Surdu și Rodica Odobescu au depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice” cu privire la anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-29 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la darea în arendă a lotului de pământ din str. Ginta Latină xxxxx, ÎI „Catraniuc”, contractului de arendă nr. 6013/2012 din 07 noiembrie 2012, încheiat între Primăria mun. Chișinău și ÎI „Catraniuc”, pe lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxx, certificatului de urbanism nr. 172/13 din 20 martie 2013, eliberat ÎI „Catraniuc”, autorizației de construcție nr. 378 din 05 septembrie 2013 eliberată ÎI „Catraniuc”, demolarea reconstrucției cu extindere a obiectivului comercial privat (P), ce aparține ÎI „Catraniuc”, amplasat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină xxxxx, radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile a dreptului ÎI „Catraniuc” asupra bunului imobil din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău (reconstrucția cu extindere) efectuate în baza avizărilor experților tehnici, precum și a dreptului de folosință a ÎI „Catraniuc” din Registrul bunurilor imobile asupra terenului din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău, înregistrat în baza contractului de arendă cu nr. 6013/2012 din 07 noiembrie 2012.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-39 din 25 octombrie 2012, a fost dat în arendă pe un termen de 5 ani, ÎI „Catraniuc”, lotul de pământ cu suprafața de 88 m<sup>2</sup>, suplimentar terenului privatizat, pentru reconstrucția cu extindere a obiectivului comercial privat.

Au accentuat că, la adoptarea decizie contestate au fost încălcate prevederile art. 2 alin. (7) și art. 4 alin. (9) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și art. 14 alin. (2) lit. d), art. 77 alin. (3), (5) din Legea privind administrația publică locală.

Au solicitat anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-29 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la darea în arendă a lotului de pământ din str. Ginta Latină xxxxx, ÎI „Catraniuc”, contractului de arendă nr. 6013/2012 din 07 noiembrie 2012, încheiat între Primăria mun. Chișinău și ÎI „Catraniuc”, pe lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxx, certificatului de urbanism nr. 172/13 din 20 martie 2013, eliberat ÎI „Catraniuc”, autorizației de construcție nr. 378 din 05 septembrie 2013 eliberată ÎI „Catraniuc”, demolarea reconstrucției cu extindere a obiectivului comercial privat (P), ce aparține ÎI „Catraniuc”, amplasat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină xxxxx, radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile a dreptului ÎI „Catraniuc” asupra bunului imobil din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău (reconstrucția cu extindere) efectuate în baza avizărilor experților tehnici, precum și a dreptului de folosință a ÎI „Catraniuc” din Registrul bunurilor imobile asupra terenului din str. Ginta Latină xxxxx, mun.

Chișinău, înregistrat în baza contractului de arendă cu nr. 6013/2012 din 07 noiembrie 2012.

Prin încheierea din 2 iulie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, acțiunea civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău și ÎI „Catraniuc” cu privire la anularea deciziei și a contractului de arendă și acțiunea civilă, la cererea de chemare în judecată a Zinaidei Eșanu împotriva Consiliului mun. Chișinău și ÎI „Catraniuc” cu privire la obligarea de a institui dreptul de servitute asupra terenului arendat, a fost conexată într-un singur proces cu acțiunea civilă, la cererea de chemare în judecată a Zinaidei Eșanu împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău cu privire la anularea deciziei și a contractului de arendă.

La data de 28 august 2014 Zinaida Eșanu a depus cerere de chemare în judecată împotriva Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor al Republicii Moldova cu privire la anularea avizului tehnic.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, la data de 12 noiembrie 2013, experții tehnici Evghenii Gavrilin și Nicolae Pruteanu, au emis un aviz tehnic nr. 053 din 12 noiembrie 2013, ce atestă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect.

A precizat că, prin avizul contestat, experții au stabilit un grad de finisare de 61 % la construcția nefinalizată din mun. Chișinău, str. Ginta Latină xxxxx, ce aparține ÎI „Catraniuc”. Iar, ulterior, în temeiul acestui aviz, ÎI „Catraniuc” și-a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra construcției.

A susținut că, experții tehnici au emis un aviz tehnic ilegal, care este lovit de nulitate absolută, deoarece actele care au stat la baza emiterii avizului tehnic sunt ilegale.

A relevat că, prin cererea prealabilă din 03 iulie 2014, a solicitat anularea ca ilegală a avizului tehnic ce atestă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect nr. 053 din 12 noiembrie 2013, emis de către expertul tehnic Evghenii Gavrilin, pe numele ÎI „Catraniuc”, asupra construcției din mun. Chișinău, str. Ginta Latină xxxxx.

A afirmat că, prin răspunsul Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor al Republicii Moldova nr. E-219/14 din 24 iulie 2014, pretențiile invocate în cererea prealabilă au fost respinse.

A solicitat anularea avizului tehnic ce atestă gradul de executare a construcțiilor și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect nr. 053 din 12 noiembrie 2013, emis de către expertul tehnic, Evghenii Gavrilin, pe numele ÎI „Catraniuc” asupra construcției din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea din 5 februarie 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, acțiunile civile, la cererea de chemare în judecată depusă de Nicolae Moldovan, Margarita Doltu, Maria Hudorojcovă, Valerii Gubceac, Vladimir Castraveț, Ana Luchian, Ecaterina Cornea, Elena Pintilii, Elena Baltaga, Zinaida Chirilova, Lidia Juglea, Natalia Codjebas, Antonina Onofreiscu, Ruveica Secu, Xenia Bulgac, Valera

Vatamaniuc, Natalia Surdu și Rodica Odobescu împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la anularea deciziei, contractului de arendă, certificatului de urbanism, autorizației de construcție, demolarea construcției, radierea înscrisurilor, radierea dreptului de folosință și la cererea de chemare în judecată depusă de Zinaida Eșanu împotriva Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor al RM cu privire la anularea avizului tehnic, au fost conexe într-un singur proces cu acțiunea civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău și ÎI „Catraniuc” cu privire la anularea deciziei și contractului de arendă, cererea de chemare în judecată depusă de Zinaida Eșanu împotriva Consiliului mun. Chișinău și ÎI „Catraniuc” cu privire la obligarea de a institui dreptul de servitute asupra terenului arendat și cererea de chemare în judecată depusă de Zinaida Eșanu împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău cu privire la anularea deciziei și contractului de arendă.

La data de 23 septembrie 2015 Zinaida Eșanu a depus cerere de concretizare a cerințelor, prin care a solicitat anularea deciziei nr. 6/25-39 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la darea în arendă a lotului de pământ din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău, ÎI „Catraniuc”, contractului de arendă a lotului de pământ cu suprafața de 88 m<sup>2</sup> din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău, încheiat între Primăria mun. Chișinău și ÎI „Catraniuc”, certificatului de urbanism nr. 172/13 din 20 martie 2013, autorizației de construcție nr. 378 din 5 septembrie 2013, avizului tehnic ce atestă gradul de executare a construcțiilor și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect nr. 053 din 12 noiembrie 2013, demolarea construcției ridicate de către ÎI „Catraniuc” din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău, radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile asupra terenului din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău, înregistrat în baza contractului de arendă nr. 6013/2012 din 7 noiembrie 2012, constatarea dreptului de servitute și obligarea Consiliului mun. Chișinău să instituie dreptul de servitute asupra terenului arendat de către ÎI „Catraniuc” din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău, în scopul asigurării accesului liber la anexa din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău, ap. xxxxx.

Prin hotărârea din 4 mai 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, a fost admisă acțiunea Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

A fost admisă parțial acțiunea Zinaidei Eșanu, Valerii Gubcea, Elenei Tomuz, succesorul Antoninei Onofriescu, Nicolae Moldovan, Rodicăi Odobescu, Mariei Hudorojcova, Elenei Pintilii, Ecaterinei Cornea, Lidiei Juglea, Xeniei Bulgac, Margaretei Doltu, Vladimir Castraveț, Ruveicăi Secu, Zinaidei Chirilova, Valera Vatamaniuc, Nataliei Codjebas, Nataliei Surdu, Elenei Baltag.

A fost anulată decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-29 din 25 octombrie 2012 cu privire la darea în arendă a lotului de pământ din str. Ginta Latină xxxxx, ÎI „Catraniuc”.

A fost anulat contractului de arendă nr. 6013/2012 din 7 noiembrie 2012, încheiat între Primăria mun. Chișinău și ÎI „Catraniuc”, asupra lotului de pământ cu nr.

cadastral xxxxx, în temeiul deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-29 din 25 octombrie 2012.

A fost anulat certificatul de urbanism nr. 172/13 din 20 martie 2013, eliberat ÎI „Catraniuc”.

A fost anulată autorizația de construcție nr. 378 din 5 septembrie 2013, eliberată ÎI „Catraniuc”.

A fost dispusă demolarea reconstrucției cu extindere a obiectivului comercial privat (P), ce aparține ÎI „Catraniuc”, amplasat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină xxxxx.

A fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea Zinaidei Eșanu, Valerii Gubcea, Elenei Tomuz, succesorul Antoninei Onofriescu, Nicolae Moldovan, Rodicăi Odobescu, Mariei Hudorojcovă, Elenei Pintilii, Ecaterinei Cornea, Lidiei Juglea, Xeniei Bulgac, Margaretei Doltu, Vladimir Castraveț, Ruveicăi Secu, Zinaidei Chirilova, Valera Vatamaniuc, Nataliei Codjebas, Nataliei Surdu, Elenei Baltag în partea pretențiilor cu privire la radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile a dreptului ÎI „Catraniuc” asupra bunului imobil din mun. Chișinău, str. Ginta Latină xxxxx (reconstrucția cu extindere) efectuate în baza avizărilor experților tehnici, radierea dreptului de folosință al ÎI „Catraniuc” din Registrul bunurilor imobile asupra terenului din mun. Chișinău, str. Ginta Latină xxxxx, înregistrat în baza contractului de arendă nr. 6013/2012 din 7 noiembrie 2012, constatarea dreptului de servitute și obligarea Consiliului mun. Chișinău să instituie dreptul de servitute, de trecere cu transport în favoarea Zinaidei Eșanu, în scopul asigurării accesului liber la anexa Zinaidei Eșanu din str. Ginta Latină xxxxx.

A fost încetat procesul în partea pretenției Zinaidei Eșanu, Valerii Gubcea, Elenei Tomuz, succesorul Antoninei Onofriescu, Nicolae Moldovan, Rodicăi Odobescu, Mariei Hudorojcovă, Elenei Pintilii, Ecaterinei Cornea, Lidiei Juglea, Xeniei Bulgac, Margaretei Doltu, Vladimir Castraveț, Ruveicăi Secu, Zinaidei Chirilova, Valera Vatamaniuc, Nataliei Codjebas, Nataliei Surdu, Elenei Baltag cu privire la anularea avizului tehnic ce atestă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect nr. 053 din 12 noiembrie 2013, emis de expertul tehnic Evghenii Gavrilin, pe numele ÎI „Catraniuc” asupra construcției din str. Ginta Latină xxxxx.

Prin decizia din 26 septembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, corectată prin încheierea din 17 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de ÎI „Catraniuc”, a fost admis apelul declarat de Zinaida Eșanu, Valerii Gubcea, Elena Tomuz, succesorul Antoninei Onofriescu, Nicolae Moldovan, Rodica Odobescu, Maria Hudorojcovă, Elena Pintilii, Ecaterina Cornea, Lidia Juglea, Xenia Bulgac, Margareta Doltu, Vladimir Castraveț, Ruveica Secu, Zinaida Chirilova, Valera Vatamaniuc, Natalia Codjebas, Natalia Surdu, Elena Baltag, a fost casată hotărârea din 4 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru în partea respingerii cerințelor cu privire la radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile și a fost emisă în această parte o nouă hotărâre, prin care cerințele au fost admise.

A fost dispusă radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile a dreptului

Îl „Catraniuc” asupra bunului imobil din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău (reconstrucția cu extindere) efectuată în baza avizărilor experților tehnici.

A fost dispusă radierea dreptului de folosință al Îl „Catraniuc” din Registrul bunurilor imobile asupra terenului din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău, înregistrat în baza contractului de arendă nr. 6013/2012 din 7 noiembrie 2012.

În rest, hotărârea primei instanțe a fost menținută fără modificări.

Instanța de apel și-a motivat concluzia prin faptul că, înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău a menționat că, Consiliul mun. Chișinău, pe seama căruia se pune sarcina probațiunii la examinarea pricinii în contencios administrativ, nu a prezentat probe pertinente și concludente care ar confirma că arendarea terenului litigios, nu a fost solicitată la o licitație și că nu există alți deținători adiacenți interesați care ar putea pretinde la obținerea dreptului de arendă în privința acestuia.

În circumstanțele descrise, instanța de apel a reținut că instanța de fond a ajuns la o concluzie justă și întemeiată privind anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-29 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la darea în arendă a lotului de pământ din str. Ginta Latină xxxxx, Îl „Catraniuc”, or aceasta contravine prevederilor art. art. 14 alin. (2 lit. c) și d), 77 alin. (3)-(5) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, art. 2 alin. (7) din Legea cu privire la terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007 și pct. 4 lit. b) din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, deoarece nu a fost respectată procedura de licitație a terenului pentru darea în arendă.

De altfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău a învederat că, în condițiile în care terenul dat în arendă este înregistrat în Registrul bunurilor imobile și identificat cu numărul cadastral xxxxx, este apreciat critic argumentul precum că nu poate fi format ca bun imobil separat. Or, identificarea bunului imobil printr-un număr cadastral confirmă posibilitatea formării acestuia ca bun imobil de sine stătător. Deci, terenul numărul cadastral xxxxx întrunește elementul constitutiv și necesar pentru a fi considerat bun imobil separat.

În consecință, instanța de apel a indicat că instanța de fond întemeiat a dispus anularea contractului de arendă nr. 6013/2012 din 07 noiembrie 2012, încheiat între Primăria mun. Chișinău și Îl „Catraniuc”, or la baza încheierii acestuia a stat decizia din 25 octombrie 2012, care fiind anulată, nu mai produce efecte juridice.

Cu referire la pretențiile reclamantilor Valerii Gubcea, Antonia Onofriscu, Nicolae Moldovan, Rodica Odobescu, Maria Hudorojcova, Elena Pintilii, Ecaterina Cornea, Lidia Juglea, Xenia Bulgac, Margareta Doltu, Vladimir Castraveț, Ruveica Secu, Zinaida Chirilova, Valera Vatamaniuc, Natalia Codjebas, Natalia Surdu, Elena Baltag cu privire la anularea certificatului de urbanism nr. 172/13 din 20 martie 2013 și autorizației de construcție nr. 378 din 05 septembrie 2013, eliberate Îl „Catraniuc”, precum și demolarea reconstrucției cu extindere a obiectivului comercial privat (P), ce

aparține ÎI „Catraniuc”, amplasat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină xxxxx, instanța de apel a relevat că prima instanță corect a conchis că urma să se verifice și indice în mod obligatoriu în cartea tehnică a construcției, temeiul juridic al deținerii terenului pe care este amplasată construcția.

Mai mult ca atât, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău a menționat că, deținerea unui titlu valabil care confirmă dreptul de proprietate sau de folosință asupra terenului pe care este amplasată construcția, reprezintă o condiție obligatorie pentru etapa recepției finale, care se soldează cu întocmirea procesului-verbal de recepție finală, ce servește ca act juridic pentru înregistrarea dreptului în Registrul bunurilor imobile.

În această ordine de idei, instanța de apel a indicat că, anularea deciziei de transmitere în arendă a terenului și contractului de arendă, are ca efect și anularea certificatului de urbanism și autorizației de construcție, or actele anulate au stat la baza emiterii acestora.

În contextul dat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău a învederat că, prima instanță corect a dispus și admiterea pretenției privind demolarea reconstrucției cu extindere a obiectivului comercial privat (P), ce aparține ÎI „Catraniuc”, amplasat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină xxxxx, ca rezultat a anulării actelor permissive care stabilesc condițiile tehnice de construcție a imobilului, or, în urma anulării actelor permissive, construcția dată poartă un caracter ilegal.

În partea ce ține de respingerea cerințele reclamanților Valerii Gubcea, Elena Tomuz, succesori a lui Antonia Onofriescu, Nicolae Moldovan, Odobescu Rodica, Maria Hudorojcovă, Elena Pintilii, Ecaterina Cornea, Lidia Juglea, Xenia Bulgac, Margareta Doltu, Vladimir Castraveț, Ruveica Secu, Zinaida Chirilova, Valera Vatamaniuc, Natalia Codjebas, Surdu Natalia, Elena Baltag cu privire la radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile a dreptului ÎI „Catraniuc” asupra bunului imobil din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău (reconstrucția cu extindere) efectuate în baza avizărilor experților tehnici, radierea dreptului de folosință al ÎI „Catraniuc” din Registrul bunurilor imobile asupra terenului din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău, înregistrat în baza contractului de arendă cu nr. 6013/2012 din 07 noiembrie 2012, instanța de apel a notat că, instanța de fond a ajuns la o concluzie nefondată, or hotărârea judecătorească urmează a fi investită cu formula executorie, în sensul definitivării efectelor juridice a anulării actelor date.

Astfel, deși, faptul anulării actelor servește în sine temei pentru radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile, pentru a asigura o continuitate și finalitate a soluționării cerințelor reclamanților, precum și a exclude eventualele dificultăți de interpretare la executarea hotărârii judecătorești, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău a considerat necesar de a casa hotărârea instanței de fond în partea respingerii cerințelor date și a emite în această parte o nouă hotărâre prin care să fie dispus radierea dreptului de folosință al ÎI „Catraniuc” asupra terenului din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău, înregistrat în baza contractului de arendă cu nr. 6013/2012 din 07 noiembrie 2012, precum și radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile a dreptului ÎI „Catraniuc” asupra bunului

imobil din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău (reconstrucție cu extindere) efectuate în baza avizărilor experților tehnici.

Or, instanțele judecătorești sunt obligate să-și motiveze soluțiile și concluziile, să furnizeze toate răspunsurile la întrebările care sunt pertinente pentru rezultatul procesului și necesită un răspuns special în hotărâre. În cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6§1 din CEDO (cauza Hiro Balani vs. Spania, 1994).

În partea ce ține de cerința reclamantei Eșanu Zinaida cu privire la obligarea Consiliului mun. Chișinău să emită o decizie privind instituirea dreptului de servitute asupra terenului arendat de către ÎI „Catraniuc” din str. Ginta Latină xxxxx, în scopul asigurării accesului liber la anexa sa, din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău, ap. xxxxx, instanța de apel a punctat că, aceasta nu a demonstrat nici în instanța de fond, nici în instanța de apel faptul că, nu are altă cale de acces la terenul său și nici nu a propus nici o compensație pentru utilizarea terenului proprietate a pârâtului.

De altfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău a menționat că, la aplicarea dispozițiilor privind constituirea servituții de trecere urmează de luat în considerare și interesul celui ce urmează să suporte consecințele acesteia și să nu se ia în considerare în mod precumpănitor și exclusiv interesul celui ce urmează să beneficieze de dreptul de trecere.

În consecință, instanța de apel a menținut ca fiind justă și întemeiată concluzia instanței de fond privind respingerea pretențiilor reclamantei în partea ce ține de constatarea dreptului de servitute și obligarea Consiliului mun. Chișinău la instituirea servituții asupra terenului arendat de către ÎI „Catraniuc” din str. Ginta Latină xxxxx, în scopul asigurării accesului liber la anexa din str. Ginta Latină xxxxx, ap. xxxxx, ca fiind nefondate. Cu atât mai mult că, actele administrative prin care terenul din str. Ginta Latină xxxxx, a fost transmis în arendă ÎI „Catraniuc” au fost anulate, fapt ce constituie temei suplimentar pentru respingerea acestei cerințe, or nu sunt constatate impedimente în exploatarea imobilului deținut de apelantă.

Cu referire la cerința reclamantei Eșanu Zinaida privind anularea avizului tehnic ce atestă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect nr. 053 din 12 noiembrie 2013, emis de expertul tehnic Evghenii Gavrilin, pe numele ÎI „Catraniuc” asupra construcției din str. Ginta Latină xxxxx, instanța de apel a concluzionat că instanța de fond corect a dispus încetarea procesului, or actul contestat nu face obiectul adresării în contencios administrativ.

La data de 21 noiembrie 2018 ÎI „Catraniuc” a declarat recurs împotriva deciziei din 26 septembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, care suplimentar a fost completat prin recursul din 14 ianuarie 2019 și a solicitat admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, dispunând scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată depusă de Zinaida Eșanu din 18 octombrie 2013, cererii de chemare în judecată depusă de Zinaida Eșanu din 02 decembrie 2013, cererii depuse de Zinaida Eșanu cu privire la concretizarea și majorarea pretențiilor din 27 februarie

2014, cererii de chemare depusă de Valerii Gubceac, Elena Tomuş, succesoarea lui Antonia Onofrescu, Nicolae Moldovan, Rodia Odobescu, Maria Hudorojcovă, Elena Pintilii, Ecaterina Cornea, Lidia Juglea, Xenia Bulgac, Margareta Doltu, Vladimir Castraveţ, Ruveica Secu, Zinaida Chirilova, Valera vatamanic, Natalia Codjebas, Natalia Sîrbu și Elena Boltag din 01 aprilie 2014, în temeiul art. 267 lit. a) și c), iar a cererii Oficiului Teritorial al Cămarilor de Stat de majorare a pretențiilor cu privire la anularea contractului de arendă nr. 6013/2012 din 07 noiembrie 2012, încheiat între Primăria mun. Chișinău și ÎI „Catraniuc”, ca fiind depusă ilegal, precum și respingerea cererii de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial al Cămarilor de Stat cu privire la anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-29 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la darea în arendă a lotului de pământ din str. Ginta Latină xxxxx, ÎI „Catraniuc”, ca neîntemeiată, sau scoaterea acesteia de pe rol, în temeiul art. 267 Cod de procedură civilă.

În motivarea recursului a indicat că, concluziile instanțelor ierarhic inferioare precum că atribuirea unui număr cadastral distinct - xxxxx, demonstrează în mod incontestabil că bunul imobil cu suprafața de 88 m<sup>2</sup>, care a fost transmis în arendă în temeiul deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-39 din 25 octombrie 2012, putea și a fost format în calitate de bun imobil separat, sunt eronate, deoarece contravine prevederilor art. 7 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28 octombrie 2004.

A susținut că, instanța de apel a examinat cauza superficial și nu s-a pronunțat asupra argumentelor relevante din cererea de apel, iar concluziile acesteia sunt expuse într-o formă evazivă, incertă, neavând putere de convingere.

A afirmat că, în privința demolării reconstrucției existente din str. Ginta Latină xxxxx, proprietate privată a ÎI „Catraniuc”, atât instanța de fond, cât și instanța de apel a aplicat eronat prevederile art. 12 Cod civil, or, la caz, urmau a fi aplicate prevederile art. 379 Cod civil.

A punctat că, prin deciziile Curții de Apel Chișinău din 12 decembrie 2013, 18 februarie 2014 și 12 iunie 2014 se probează definitiv și irevocabil că Primăria mun. Chișinău nu a încălcat legislația la încheierea contractului de arendă și emiterea certificatului de urbanism și autorizației de construcție.

A indicat că, reclamanta Zinaida Eșanu a făcut cunoștință cu decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-39 din 25 octombrie 2012, la data de 14 noiembrie 2012, fapt confirmat prin răspunsul Inspectoratului de Poliție din 21 decembrie 2012, însă cererea prealabilă a fost înaintată către autoritatea publică emitentă aproximativ peste 300 de zile și anume în septembrie 2013, încălcând astfel prevederile art. 5 din Codul civil și art. 14 din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000.

A menționat că, deși cei 17 locatari/reclamanți din blocul de locuit situat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină xxxxx, au făcut cunoștință cu decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/25-39 din 25 octombrie 2012, la data de 01 februarie 2013, fapt probat prin cererea ultimilor adresată către Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, acțiunea a fost depusă la data de 01 aprilie 2014, fără a aplica nici o semnătură pe aceasta.

A subliniat că, cererile de chemare în judecată cu privire la anularea contractului de arendă, certificatului de urbanism și autorizației de construcție sunt depuse ilegal cu încălcarea procedurii prealabile, în lipsa cererii de repunere în termen.

La data de 17 decembrie 2018 Zinaida Eșanu a declarat recurs împotriva deciziei din 26 septembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea parțială a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe în partea respingerii cerinței cu privire la instituirea dreptului de servitute, pronunțând în această parte o nouă hotărâre de admitere a acestei cerințe.

În motivarea recursului a indicat că, nu este de acord cu poziția instanței de apel în partea respingerii cerinței cu privire la constatarea și obligarea Consiliului mun. Chișinău să emită o decizie privind instituirea dreptului de servitute asupra terenului arendat de către ÎI „Catraniuc” din str. Ginta Latină xxxxx, în scopul asigurării accesului liber la anexa sa, din str. Ginta Latină xxxxx, mun. Chișinău, ap. xxxxx, deoarece admiterea acestei cerințe ar constitui o condiție obligatorie în finalizarea de către instanța a dreptului urmărit. Mai mult ca atât, nu a solicitat instanței de judecată constituirea prin hotărâre judecătorească a dreptului de servitute, dar a solicitat constatarea dreptului de servitute cu obligarea Consiliului mun. Chișinău să instituie dreptul de servitute în favoarea sa pe terenul din mun. Chișinău, str. Ginta Latină nr. xxxxx, în scopul asigurării accesului liber la anexa din str. Ginta Latină xxxxx, ap. xxxxx, care de fapt sunt pretenții esențiale diferite și care conferă acest drept prin diferite modalități.

A afirmat că, prin pretenția dată nu a solicitat acordarea acestui drept cu titlul gratuit, însă această obligație urmează a fi impusă la momentul constituirii acestui drept de către Consiliul mun. Chișinău, în limitele rezonabile și legale.

A precizat că, motivele reținute de instanțele ierarhic inferioare în partea acestei pretenții vin în contradicție cu pretenția înaintată de ea, deoarece a solicitat constatarea dreptului de servitute cu obligarea Consiliului mun. Chișinău să instituie acest drept și nu să constituie acest drept prin hotărâre judecătorească.

La data de 09 ianuarie 2019 Zinaida Eșanu a depus referință la cererea de recurs, care suplimentar a fost completată prin referința din 13 februarie 2019 și a solicitat ca recursul declarat de ÎI „Catraniuc” să fie considerat inadmisibil.

La data de 14 ianuarie 2019 ÎI „Catraniuc” a depus referință la cererea de recurs, prin care a solicitat respingerea recursului declarat de Zinaida Eșanu, ca neîntemeiat.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 26 septembrie 2018, iar recurenții au declarat recurs la data de 21 noiembrie 2018 și 17 decembrie 2018.

Astfel, recursurile, declarate la data de 21 noiembrie 2018 și 17 decembrie 2018, sunt în termen.

Examinând temeiurile recursurilor în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme

de Justiție consideră că, recursurile sunt inadmisibile din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sînt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b<sup>1</sup>) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursurile declarate de ÎI „Catranciuc” și Zinaida Eșanu nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele invocate în recursuri nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

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

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios

administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează și faptul că, procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Rebai și alții contra Franței, 25 februarie 1995), pe când în recursurile declarate de ÎI „Catranciuc” și Zinaida Eșanu, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursurile declarate de ÎI „Catranciuc” și Zinaida Eșanu ca inadmisibile.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), 433 lit. a), art. 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursurile declarate de Întreprinderea Individuală „Catranciuc” și Zinaida Eșanu se consideră inadmisibile.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Mariana Pitic

judecătorii

Maria Ghervas

Iurie Bejenaru