

ÎNCHEIERE

06 martie 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 recursului declarat de Ion Iațco și Valeriu Sturza, reprezentați de avocatul Dumitru Barbăscumpă,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Ion Iațco și Valeriu Sturza împotriva Agenției Proprietății Publice și Societății cu Răspundere Limitată „Cosmigrand” cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 07 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Ion Iațco și Valeriu Sturza și a fost menținută hotărârea din 08 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central,

c o n s t a t ă:

La data de 26 iunie 2017 reclamanții Ion Iațco și Valeriu Sturza au depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice și SRL „Cosmigrand” cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 54 din 12 ianuarie 2016 și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că, în mun. Chișinău, sect. Botanica, str-la. Muncești 4 și 4/1 se află teritoriul fostei ÎS „Direcția de reparații și construcții”. Între timp acest teritoriu a fost divizat în trei terenuri separate după cum urmează: terenul cu nr. cadastral xxxxx aflat în proprietatea Republicii Moldova, pe care sunt amplasate șase construcții cu nr. cadastrale xxxxx, aflate în proprietatea SRL „Cosmigrand”; terenul cu nr. cadastral xxxxx aflat în proprietatea SRL „Cosmigrand”, pe care este amplasată o construcție cu nr. cadastral xxxxx, care la fel se află în proprietatea SRL „Cosmigrand”; terenul cu nr. cadastral xxxxx, aflat în proprietatea lui Ion Iațco în proporție de 4/15, Valeriu Sturza în proporție de 5/15 și Lilia Balușel în proporție de 6/15. Pe acest teren este amplasată o construcție cu nr. cadastral xxxxx, care se află la fel în proprietatea lui Ion Iațco, Valeriu Sturza și Lilia Balușel conform aceluiași proporții.

Au susținut că, după cum rezultă din schema de amplasare a teritoriului fostei ÎS „Direcția de reparații și construcții”, cele trei terenuri reprezintă bunuri imobile aparte,

însă dispun de o singură cale de acces. Astfel, pentru a accede pe terenul care le aparține sunt nevoiți să traverseze terenul învecinat cu nr. cadastral xxxxx, care aparține SRL „Cosmigrand”.

Au afirmat că, SRL „Cosmigrand” le creează impedimente în accesul la propriu teren, stabilind chiar și plată lunară pentru presupusa servitute. În cazul în care ei refuză achitarea plăților periodice pentru asigurarea accesului la propriul lor teren, SRL „Cosmigrand” a ajuns chiar să le interzică accesului.

Au notat că, situația respectivă contravine legislației în vigoare, or atât timp cât terenul cu nr. cadastral xxxxx s-a aflat în proprietate publică, astfel de neînțelegeri nu au avut loc, iar însuși litigiul iscat a apărut abia după cumpărarea de către SRL „Cosmigrand” a acestui teren.

Au punctat că, procedura de vânzare-cumpărare a terenului a fost efectuată clandestin, fără știrea lor.

Au precizat că, la data de 02 decembrie 2015 s-au adresa către Agenția Proprietății Publice cu solicitarea de determinare a unui acces comun cu SRL „Cosmigrand” asupra teritoriului vizat. Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 03-37 din 20 ianuarie 2016, au fost informați că soluționarea problemei abordate depășește atribuțiile Agenției, deoarece terenul în cauză constituie proprietate privată.

Au menționat că, conform adresării Agenției Proprietății Publice nr. 04-584 din 24 mai 2016, le-a fost comunicat faptul că între Agenția Proprietății Publice și persoana fizică Andrei Cebotari, care este fostul șef al ÎS „Direcția de reparații și construcții”, a fost încheiat contract de vânzare-cumpărare a acestei întreprinderi ca complex patrimonial unic. Contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat ca urmare a adjudecării bunului la licitație „cu strigare” desfășurată la data de 02 aprilie 2014. Ulterior, cumpărătorul Andrei Cebotari a reorganizat ÎS „Direcția de reparații și construcții”, din str-la Muncești 4, mun. Chișinău în SRL „Cosmigrand”.

Au relatat că, din extrasul Registrului bunurilor imobile, au aflat că acest teren a fost înstrăinat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 54 din 12 ianuarie 2016 către SRL „Cosmigrand”. Baza de producere a ÎS „Direcția de reparații și construcții” se află pe două terenuri despărțite de terenul și imobilul lor prin acces comun. Totodată, de către SRL „Cosmigrand” a fost cumpărat doar terenul cu nr. cadastral xxxxx, suprafața de 0,168 ha, prin care aveau acces la imobilul lor. Începând cu data de 01 aprilie 2016, SRL „Cosmigrand” a instalat barieră de sîrmă și a informat că pentru permisiunea accesului este necesar de achitat lunar o sumă de bani.

Au menționat că, în felul dat, refuzul satisfacerii cererii lor și vânzarea rapidă a terenului către SRL „Cosmigrand”, s-au efectuat cu încălcarea legislației în vigoare. De altfel, nu putea fi înstrăinat terenul cu nr. cadastral xxxxx, suprafața de 0,168 ha către SRL „Cosmigrand”, or astfel a fost încălcat dreptul lor asupra propriului teren aflat în imediata vecinătate, deoarece au fost pur și simplu lipsiți în posibilitatea de acces la terenul lor și fără a fi respectat principiul proporționalității în privința suprafețelor construcțiilor.

Au specificat că, la data de 12 mai 2017 au depus către Agenția Proprietății Publice cerere prealabilă în temeiul art.14 alin. (1) al Legii contenciosului administrativ, prin care au solicitat revocarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 54 din 12 ianuarie 2016, încheiat între Agenția Proprietății Publice și SRL „Cosmigrand”. Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 05-06-715 din 09 iunie 2017, a fost refuzat în revocarea actului juridic menționat, totodată menționându-se că acest contract de vânzare-cumpărare a fost încheiat în conformitate cu legislația în vigoare.

Au solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 54 din 12 ianuarie 2016 a terenului aferent imobilului cu nr. cadastral xxxxx, încheiat între Agenția Proprietății Publice și SRL „Cosmigrand” și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 08 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, acțiunea depusă de Ion Iațco și Valeriu Sturza, a fost respinsă.

Prin decizia din 07 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Ion Iațco și Valeriu Sturza și a fost menținută hotărârea din 08 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central.

Petru a hotărî astfel, instanța de apel a menționat că, terenul care a fost vândut SRL „Cosmigrand”, cu numărul cadastral xxxxx nu este un teren pe care sunt amplasate mai multe construcții, acest teren este aferent bunului imobil-construcției care aparține ultimului cu drept de proprietate și care are în vecinătate alte terenuri, inclusiv cel care aparține cu drept de proprietate reclamanților.

De altfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău a menționat că, Ion Iațco și Valeriu Sturza nu au demonstrat că au un drept sau o speranță legitimă de a beneficia de un drept de proprietate sau folosință asupra terenului din speță.

Totodată, instanța de apel a relevat că, pe terenul din speță nu sunt amplasate bunuri imobile care ar aparține cu drept de proprietate lui Ion Iațco și Valeriu Sturza, respectiv încălcarea dreptul la folosința drumului public, nu poate fi invocată de către ultimii.

În concluzie, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău a conchis că, în cadrul examinării cauzei, s-a constatat inclusiv și din declarațiile reclamanților că accesul comun la terenurile părților litigante nu este parte integrantă a terenului din litigiu, însă aceștia au invocat că terenul de lângă construcțiile lor nu este suficient de mare pentru a avea un acces comod cu automobile mai mari.

La data de 02 ianuarie 2019 Ion Iațco și Valeriu Sturza, reprezentați de avocatul Dumitru Barbăscumpă a declarat recurs împotriva deciziei din 07 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului recurenții au reiterat aceleași argumente care au fost susținute și în instanțele ierarhic inferioare, insistând asupra faptului că, instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

Au precizat că, înstrăinarea terenului cu nr. cadastral xxxxx, suprafața de 0,168 ha către SRL „Cosmigrand”, a fost efectuată cu încălcarea prevederilor pct. 5 din Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin hotărârea Guvernului RM nr. 1428 din 16 decembrie 2008, iar ca urmare a fost încălcat dreptul lor asupra propriului teren aflat în imediata vecinătate, deoarece au fost lipsiți în posibilitatea de acces la terenul lor, precum și fără a fi respectat principiul proporționalității în privința suprafețelor construcțiilor.

Au susținut că, concluzia instanței de apel cu privire la aplicabilitatea prevederilor pct. 5 din Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin hotărârea Guvernului RM nr. 1428 din 16 decembrie 2008, este neîntemeiată, deoarece o parte din acest teren este aferent și clădirii recurenților, ce permite în mod direct să ajungă liber la această clădire cu diferite tipuri de transport, iar norma legală citată supra, stabilește necesitatea amplasării mai multor construcții pe un teren, ceea ce a și fost realizat în cazul de referință datorită faptului că tot terenul în

cauză a fost alocat pentru posibila utilizare a fiecărei clădiri după destinație, nefiind alocat acest teren exclusiv pentru exploatarea clădirii deținute de SRL „Cosmigrand”.

Au afirmat că, SRL „Cosmigrand” insistă asupra faptului că doresc mai mult teren, însă de fapt consideră necesar ca între aceste imobile să fie o cale de acces normală. De altfel, au fost de acord să achite corespunzător statului pentru acest acces, însă Agenția Proprietății Publice l-a vândut abuziv SRL „Cosmigrand”.

La data de 13 februarie 2019 Agenția Proprietăți Publice a depus referință la cererea de recurs, prin care a solicitat declararea recursului ca inadmisibil.

La data de 01 martie 2019 SRL „Cosmigrand” a depus referință la cererea de recurs, prin care a solicitat declararea recursului ca inadmisibil.

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 07 noiembrie 2018, iar recurenții au declarat recurs la data de 02 ianuarie 2019.

Astfel, recursul, declarat la data de 02 ianuarie 2019, este în termen.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil 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;
- b¹) 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, recursul declarat de Ion Iațco și Valeriu Sturza, reprezentați de avocatul Dumitru Barbăscumpă nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs 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 recursul declarat de Ion Iațco și Valeriu Sturza, reprezentați de avocatul Dumitru Barbăscumpă, 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 recursul declarat de Ion Iațco și Valeriu Sturza, reprezentați de avocatul Dumitru Barbăscumpă ca inadmisibil.

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:

Recursul declarat de Ion Iațco și Valeriu Sturza, reprezentați de avocatul Dumitru Barbăscumpă se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Mariana Pitic

judecătorii

Maria Ghervas

Iurie Bejenaru